

Số: **24** /2018/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày **05** tháng 10 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước  
giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/ 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường - Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Xét đề nghị của Sở Tư pháp tại Tờ trình số 712/TTr-STP ngày 28/9/2018.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

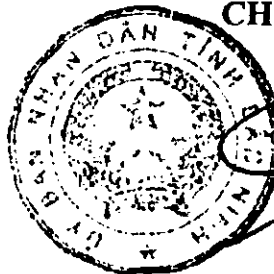
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 19/10/2018 và thay thế các Quyết định số 26/2015/QĐ-UBND ngày 10/8/2015, Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 07/3/2016 của UBND tỉnh Bắc Ninh.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành. /

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Cục KTVB, Bộ Tư pháp (b/c);
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Các Sở, ngành, đoàn thể tỉnh;
- TAND, Viện KSND, Cục THA dân sự tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PTTH tỉnh, Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NNTN, NC, CVP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Nguyễn Tử Quỳnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH**

**Về đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền  
sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **24** /2018/QĐ-UBND ngày **05/10/2018**  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)*

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định một số nội dung liên quan đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Các nội dung về quy chế đấu giá; trình tự, thủ tục, các bước tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp; Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã (trong trường hợp đấu giá quyền thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản đối với quỹ đất công ích, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn).

2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh, các doanh nghiệp đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Đấu giá quyền sử dụng đất cả Dự án là việc lựa chọn người trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký, lập dự án đầu tư để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Đất nhỏ lẻ, xen kẹt là các khu đất nông nghiệp, đất công ích, đất chưa sử dụng hoặc đất dư sau quy hoạch nằm xen kẹt trong khu dân cư hoặc có ít nhất một mặt tiếp giáp với khu dân cư hiện có (xác định theo ranh giới của thửa đất ngoài cùng của khu dân cư) và có diện tích dưới 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **Điều 4. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Nhà nước đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;
- e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;
- g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;
- h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì nhà nước thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 5. Điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất**

Đất được đem đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Thuộc diện nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này;
2. Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND tỉnh quyết định phê duyệt;
3. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;
4. Đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Phương án đấu giá quyền sử dụng đất; quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;
5. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn:

Chỉ được tổ chức đấu giá sau khi đã xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật. Đối với các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có thì

không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhưng phải nêu cụ thể trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, UBND cấp huyện, UBND cấp xã có trách nhiệm huy động các nguồn lực xã hội, Quỹ Phát triển đất, Quỹ đầu tư phát triển... để ứng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thửa đất, khu đất đấu giá.

#### **6. Trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư:**

Đã hoàn thành xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Khu đất đấu giá thực hiện dự án đầu tư phải có diện tích tối thiểu từ 5.000 m<sup>2</sup> trở lên.

#### **Điều 6. Đối tượng được tham gia và không được tham gia cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

##### **1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:**

a) Điều kiện chung: Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013.

Tại mỗi thửa đất hoặc khu đất đấu giá: Mỗi hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

##### **b) Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:**

Ngoài các điều kiện chung, người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

- Các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư (với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha); không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư (với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên);

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án: Thể hiện bằng văn bản cam kết của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng về việc cho vay vốn để thực hiện dự án;

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận và chịu trách nhiệm về nội dung này (Căn cứ kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường với các dự án thuộc địa phương; thông tin công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên Trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai với các dự án thuộc địa phương khác);

- Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

**2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:**

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 7. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được UBND cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong các trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản.

2. UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

Thành phần Hội đồng gồm đại diện lãnh đạo UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có thể ký hợp đồng dịch vụ với tổ chức đấu giá tài sản để cử đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

Tổ chức và hoạt động của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại mục 2 Chương IV Luật Đấu giá tài sản.

**Chương II  
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Mục 1**

**Lập Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

**Điều 8. Lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

**1. Thẩm quyền lập và phê duyệt phương án đấu giá:**

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có:

- UBND huyện, thị xã, thành phố lập, báo cáo UBND tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013;

- UBND xã, phường, thị trấn lập, báo cáo UBND cấp huyện phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013.

2. Nội dung chính của phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có);
- Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất, khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;
- Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất;
- Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;
- Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá;
- Phương thức đấu giá;
- Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- Thời hạn và phương thức thanh toán số tiền trúng đấu giá;
- Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;
- Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung phương án đấu giá quyền sử dụng đất còn có:

Tên dự án; hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc; hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; tổng mức đầu tư dự kiến của dự án; thời gian và tiến độ thực hiện dự án; nguồn vốn; phương án quản lý, vận hành dự án; các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện; nội dung liên quan đến chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở đối với dự án nhà ở và chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới đối với dự án xây dựng khu đô thị mới.

#### **Điều 9. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất, khu đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá bao gồm:

- Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất, khu đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;

- Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất, khu đất đấu giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất, khu đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;

- Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất, khu đất.

### **Điều 10. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, UBND cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;

- Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, khu đất; hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có); mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;

- Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất, khu đất đấu giá;

- Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất, khu đất.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung quyết định đấu giá quyền sử dụng đất còn có:

Tên dự án; hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc; hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; tổng mức đầu tư dự kiến của dự án; thời gian và tiến độ thực hiện dự án; nguồn vốn; phương án quản lý, vận hành dự án; các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện; nội dung liên quan đến chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở đối với dự án nhà ở và chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới đối với dự án xây dựng khu đô thị mới.

3. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

- UBND tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai năm 2013;

- UBND cấp huyện quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 59 Luật Đất đai 2013.

### **Điều 11. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài chính hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất/khu đất đấu giá (gồm giá đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất nếu có) theo quy định tại Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, Nghị định



số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

## **Mục 2**

### **Lựa chọn, ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

#### **Điều 12. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Sau khi có quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai trên Cổng Thông tin điện tử của UBND huyện, thị xã, thành phố nơi có đất, Cổng Thông tin điện tử tỉnh và Trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

2. Thông báo công khai về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Tên dự án, thửa đất, khu đất được đấu giá;
- c) Giá khởi điểm thửa đất, khu đất được đấu giá;
- d) Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản quy định tại khoản 4 Điều này;
- đ) Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia tổ chức đấu giá.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức đấu giá tài sản, các tiêu chí quy định tại khoản 4 Điều này để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về việc lựa chọn.

4. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản bao gồm:

- Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;
- Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức đấu giá tài sản;
- Thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp;
- Có tên trong danh sách tổ chức đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;
- Các tiêu chí khác phù hợp với việc đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất, khu đất quyết định.

5. Trường hợp pháp luật quy định việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thông qua đấu thầu thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và pháp luật về đấu thầu.

#### **Điều 13. Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá tại Điều 12 Quy định này, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ký kết "Hợp

đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất” với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, gồm những nội dung chính như sau:

- a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Vị trí, diện tích thửa đất, khu đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);
- c) Giá khởi điểm thửa đất, khu đất đấu giá;
- d) Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt;
- e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt;
- g) Mức thu tiền bán hồ sơ và khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;
- h) Phương thức thu và xử lý tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc đấu giá;
- i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

2. Khi ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp hồ sơ về các thửa đất, khu đất được đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ đó.

Hồ sơ bao gồm:

- + Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Quyết định phê duyệt giá khởi điểm;
- + Quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết của khu đất đấu giá; quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- + Quyết định thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có);
- + Bản đồ địa chính hoặc bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư.

3. Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm kiểm tra thông tin theo văn bản, hồ sơ do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; đồng thời kiểm tra trên thực địa đối với thửa đất, khu đất đấu giá. Tạm dừng việc ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất khi phát hiện thửa đất, khu đất không đủ điều kiện tổ chức đấu giá hoặc quy định về điều kiện người tham gia đấu giá chưa bảo đảm theo quy định pháp luật hoặc các vi phạm khác. Sau khi phát hiện, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Quyền, nghĩa vụ của tổ chức đấu giá tài sản và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất, quy định của Luật Đấu giá tài sản, pháp luật dân sự, pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu giá tài sản có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi tổ chức đấu giá tài sản nhận hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá, trừ trường hợp luật có quy định khác.

6. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có quyền hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất khi có một trong các căn cứ sau đây:

a) Tổ chức không có chức năng hoạt động đấu giá tài sản mà tiến hành cuộc đấu giá hoặc cá nhân không phải là đấu giá viên mà điều hành cuộc đấu giá, trừ trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện;

b) Tổ chức đấu giá tài sản cố tình cho phép người không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tham gia đấu giá và trúng đấu giá;

c) Tổ chức đấu giá tài sản có một trong các hành vi: Không thực hiện việc niêm yết đấu giá quyền sử dụng đất; không thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất; thực hiện không đúng quy định về bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; cản trở, hạn chế người tham gia đấu giá đăng ký tham gia đấu giá;

d) Tổ chức đấu giá tài sản thông đồng, móc nối với người tham gia đấu giá trong quá trình tổ chức đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin thửa đất, khu đất đấu giá hoặc sai lệch hồ sơ tham gia đấu giá hoặc sai lệch kết quả đấu giá;

đ) Tổ chức đấu giá tài sản tổ chức cuộc đấu giá không đúng quy định về hình thức đấu giá, phương thức đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá dẫn đến làm sai lệch kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Việc xác định thù lao dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá cụ thể cho từng Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá tài sản thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả lựa chọn tổ chức đấu giá và quy định về thù lao dịch vụ đấu giá tại Luật Đấu giá tài sản nhưng không cao hơn mức tối đa và không thấp hơn mức tối thiểu của khung thù lao quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

#### **Điều 14. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Mục 3** **Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

#### **Điều 15. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản phải ghi kết quả cuộc đấu giá quyền sử dụng đất vào Sổ Đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp cuộc đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện thì trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản cho người có thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chuyển kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho cơ quan có thẩm quyền để phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, hoàn thiện các thủ tục liên quan, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### **Điều 16. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- + Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của UBND cấp có thẩm quyền;
- + Hồ sơ thửa đất, khu đất đấu giá;
- + Hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá và biên bản cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. UBND cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- + Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- + Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất, khu đất (nếu có);
- + Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- + Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- + Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

4. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, nội dung Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất còn có: Tên dự án; hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc; hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; tổng mức đầu tư dự kiến của dự án; thời gian và tiến độ thực hiện dự án; nguồn vốn; phương án quản lý, vận hành dự án; các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện; nội dung liên quan đến chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở đối với dự án nhà ở và chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới đối với dự án xây dựng khu đô thị mới.

#### **Mục 4**

#### **Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi có trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

**Điều 17. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

- + Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được UBND cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;
- + Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;
- + Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;
- + Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

**Điều 18. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất, chứng từ ghi thu tiền sử dụng đất, ghi chi chi phí đầu tư hạ tầng của dự án (đối với các trường hợp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cả dự án) của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan và Quy định của UBND tỉnh.

3. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

**Mục 5**

**Quyền, nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

**Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Giám sát quá trình tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- Tham dự cuộc đấu giá;
- Yêu cầu tổ chức đấu giá tài sản dừng việc tổ chức đấu giá khi có căn cứ cho rằng tổ chức đấu giá tài sản có hành vi vi phạm quy định tại điểm b, điểm c khoản 2 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Yêu cầu đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá dừng cuộc đấu giá khi có căn cứ cho rằng đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại điểm c khoản 1 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản; người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại các điểm b, c hoặc d khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định của pháp luật về dân sự;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chịu trách nhiệm về hồ sơ pháp lý đối với thửa đất, khu đất đấu giá;

- Hoàn thiện hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Kiểm tra, theo dõi, đôn đốc việc xây dựng kết cấu hạ tầng, tiến độ thực hiện nghĩa vụ tài chính, quyết toán dự án hoàn thành... của Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án;

- Bàn giao đất trên thực địa, trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

- Báo cáo cơ quan có thẩm quyền về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, diễn biến cuộc đấu giá và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá được xác định từ thời điểm người điều hành cuộc đấu giá tuyên bố người đó trúng đấu giá.

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

- Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); UBND cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); UBND cấp xã (trường hợp đấu giá quỹ đất công ích, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê;

- Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất cả Dự án có trách nhiệm:

Lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định về phân công, phân cấp quản lý dự án đầu tư xây dựng của UBND tỉnh với tổng mức đầu tư của dự án không thấp hơn mức đầu tư tối thiểu theo quy định của nhà nước; hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; quyết toán dự án hoàn thành trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện các thủ tục để thực hiện ghi thu tiền sử dụng đất, ghi chỉ chi phí đầu tư hạ tầng của dự án vào ngân sách nhà nước.

### **Chương III** **XỬ LÝ VI PHẠM, GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO**

#### **Điều 21. Xử lý vi phạm đối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đấu giá viên có hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 9, khoản 2 Điều 19 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật.

2. Tổ chức đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có hành vi vi phạm quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 9, khoản 2 Điều 24, khoản 3 Điều 65 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 22. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan**

Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 23. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản.



2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng giá không nộp hoặc nộp không đủ, không thực hiện đúng tiến độ nghĩa vụ tài chính theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, tiền ký quỹ; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

3. Trường hợp vi phạm quy định tại khoản 2 Điều này thì đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 24. Giải quyết khiếu nại, tố cáo**

Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo, đấu giá tài sản và quy định pháp luật về đất đai.

### **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 25. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với các dự án dở dang, dự án khác:

Đối với các khu đất đã được UBND tỉnh thu hồi đất và giao đất cho UBND cấp xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư để đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp đã triển khai thực hiện xong việc đầu tư xây dựng hạ tầng; UBND cấp xã bàn giao khu đất đã hoàn thành xong việc xây dựng hạ tầng cho UBND cấp huyện để xây dựng phương án tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất từng thửa đất để giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

b) Trường hợp chưa thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng, nếu UBND cấp xã không bố trí, huy động được nguồn vốn để thực hiện dự án thì có văn bản đề nghị UBND cấp huyện báo cáo UBND tỉnh cho phép đấu giá quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất.

2. Đối với các dự án đã có quyết định phê duyệt phương án đấu giá, quyết định đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp đã thực hiện niêm yết, thông báo công khai: Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt.

b) Trường hợp chưa thực hiện niêm yết, thông báo công khai: Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và nội dung phương án đã được phê duyệt.

**Điều 26. Tổ chức thực hiện**

Sở Tư pháp chủ trì phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./



**Nguyễn Tử Quỳnh**