

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 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 04 /2018/QĐ-UBND
ngày 11 /5 /2018 của UBND tỉnh Quảng Nam)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, trong các trường hợp sau:

- 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, làm muối;
- e) Giao đất ở tại đô thị cho hộ gia đình, cá nhân;
- g) Giao đất ở tại 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. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán 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 2. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là khách hàng hoặc người) thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, cụ thể:

Có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng;

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

Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án được thể hiện bằng văn bản cam kết của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

Đối tượng là hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì không cần phải có điều kiện quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này.

2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

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 có quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người có quyền quyết định đấu giá và người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Người làm việc trong đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá khởi điểm để đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá khởi điểm để đấu giá;

d) Người không có quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai; người không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này.

Điều 3. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1, Điều 65 của Luật Đất đai;

2. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật;

3. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Điều kiện của thửa đất hoặc khu đất (gọi chung là thửa đất) để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đã có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng;

3. Có phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất là Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản (Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Doanh nghiệp đấu giá tài sản) và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập khi Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai việc lựa chọn mà không có Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất nào đăng ký tham gia thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc không lựa chọn được Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản.

4. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất cho từng dự án cụ thể.

5. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều này gồm đại diện lãnh đạo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng 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 cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 6. Phương án đấu giá và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và các loại giấy tờ có liên quan đến thửa đất đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của thửa đất đấu giá, lập Tờ trình

kèm theo dự thảo phương án đấu giá và quyết định đấu giá (02 bộ) gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) hoặc gửi Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai) phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);
- c) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) 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 được quyết định đấu giá; thông tin về tình hình giải phóng mặt bằng của thửa đất đấu giá;
- đ) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;
- e) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;
- f) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;
- g) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;
- h) Dự kiến sơ bộ giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;
- i) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, 4 và 5 Điều 5 Quy định này.
- k) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất (đính kèm theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 7. Phê duyệt giá khởi điểm và phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

1. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh trong các trường hợp sau:

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

Dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích từ 3.000m² trở lên và trường hợp thửa đất đấu giá có diện tích dưới 3.000 m² nhưng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên;

Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại đô thị có quy mô diện tích từ 3.000 m² trở lên và trường hợp thửa đất đấu giá có diện tích dưới 3.000 m² nhưng giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 20 tỷ đồng trở lên.

Trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất.

b) Thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban Nhân dân cấp huyện trong các trường hợp sau:

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, làm muối;

Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp có quy mô diện tích dưới 3.000 m², đồng thời có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng;

Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại đô thị có quy mô diện tích dưới 3.000 m², đồng thời có giá trị tính theo giá đất trong bảng giá đất dưới 20 tỷ đồng;

Dự án khai thác quỹ đất, phân lô làm nhà ở tại nông thôn.

2. Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính (Sở Tài chính đối với các trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, Phòng Tài chính - Kế hoạch đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này) để xác định giá khởi điểm. Hồ sơ xác định giá khởi điểm (02 bộ) gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (bản sao);

c) Bản sao các tài liệu (nếu có): Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, cơ quan tài chính xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều này phê duyệt.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 (mười) ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm là hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm. Trường hợp thửa đất đấu giá thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Phòng Tài chính - Kế hoạch tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề xuất Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh tăng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá khởi điểm.

3. Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên hoặc trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) tổ chức điều tra, khảo sát xây dựng phương án giá khởi điểm kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm theo quy định tại Điều 4 và 5, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, gửi hồ sơ xác định giá khởi điểm đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 4 và 5 Điều này. Hồ sơ xác định giá khởi điểm (02 bộ) gồm:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (bản sao);

c) Dự thảo phương án giá khởi điểm hoặc Chứng thư định giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm) và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá;

d) Phiếu khảo sát thị trường, thu thập thông tin về các bất động sản ở cùng khu vực có đặc điểm tương tự với thửa đất cần xác định giá khởi điểm; Sơ đồ vị trí điều tra thông tin về thửa đất hoặc bất động sản để so sánh.

đ) Bản sao các tài liệu (nếu có): Quyết định thu hồi đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất; Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định phê duyệt quy hoạch, kèm theo bản đồ phân lô chi tiết khu đất và các văn bản pháp lý khác có liên quan;

4. Giá khởi điểm quy định tại Khoản 3 Điều này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch và các phòng, ban có liên quan cấp huyện thẩm định Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

5. Giá khởi điểm quy định tại Khoản 3 Điều này thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Phòng Tài chính - Kế hoạch kiểm tra, đề xuất Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản thống nhất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại điểm b, c, d và đ Khoản 3 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lập thủ tục trình thẩm định.

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, lập thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, hồ sơ (01 bộ) gồm có:

- a) Dự thảo Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá;
- b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;
- c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;
- d) Chứng thư định giá khởi điểm, kèm theo báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm (đối với trường hợp thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá khởi điểm).

đ) Bản sao Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và các văn bản pháp lý có liên quan đến thửa đất được đấu giá (nếu có).

Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (do Sở Tài chính làm cơ quan thường trực) tổ chức thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá và gửi văn bản thẩm định về Sở Tài nguyên và Môi trường (02 bản chính).

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện nội dung Phương án giá khởi điểm và lập thủ tục hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

6. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong Khu kinh tế mở Chu Lai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm (không phân biệt giá trị thửa đất) thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến bằng văn bản về giá khởi điểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai.

b) Trường hợp đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên và trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong

bảng giá đất thì Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) khảo sát, xây dựng phương án giá khởi điểm và Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai có văn bản thống nhất đề xuất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại điểm b, c, d và đ Khoản 3 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lập thủ tục trình thẩm định.

Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục và nội dung quy định tại Khoản 5 Điều này.

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng thì giá khởi điểm là giá đất cụ thể do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Tài chính. Sở Tài chính có ý kiến bằng văn bản về giá khởi điểm trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai.

c) Trường hợp đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) từ 20 tỷ đồng trở lên và trường hợp vị trí thửa đất đấu giá chưa được quy định giá chi tiết trong bảng giá đất thì Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chỉ đạo đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất) khảo sát, xây dựng phương án giá khởi điểm và Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai có văn bản thống nhất đề xuất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại điểm b, c, d và đ Khoản 3 Điều này gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, lập thủ tục trình thẩm định.

Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chuyển đến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá, gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đúng trình tự, thủ tục và nội dung quy định tại Khoản 5 Điều này.

Đối với thửa đất đấu giá có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 20 tỷ đồng thì Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai có văn bản đề xuất, đính kèm theo 02 (hai) bộ hồ sơ quy định tại điểm b và c Khoản 2 Điều này gửi Sở Tài chính để xác định giá khởi điểm.

Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất do Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai chuyển đến, Sở Tài chính xác định giá khởi điểm theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

7. Căn cứ quyết định phê duyệt giá khởi điểm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật.

8. Xác định lại giá khởi điểm:

a) Các trường hợp xác định lại giá khởi điểm:

Trường hợp thừa đất đã đăng tin, thông báo bán đấu giá lần thứ nhất mà không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá hoặc trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm để tổ chức lại cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

Trước thời điểm tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm theo dõi kết quả trúng đấu giá của các lần tổ chức đấu giá trước đó trong cùng một dự án hoặc giá đất chuyển nhượng phổ biến thực tế trên thị trường tại khu vực lân cận, nếu giá đất có biến động tăng trên 20% so với giá khởi điểm đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải có văn bản đề nghị cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại giá khởi điểm trước khi tổ chức đấu giá.

b) Nguyên tắc, trình tự, thủ tục xác định lại giá khởi điểm và thẩm quyền phê duyệt lại giá khởi điểm được thực hiện tương tự như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Điều 8. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu.

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất 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; đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

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

4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong trường hợp phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc trong trường hợp có báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất quyết định giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 9. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán 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 bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 10. Trình tự, thủ tục cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Chương III của Luật Đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập báo cáo kết quả đấu giá, đính kèm theo biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các tài liệu khác có liên quan cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử

dụng đất để lập thủ tục trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Phê duyệt kết quả trúng 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 kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc gửi Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường trình Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai) ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- a) Tờ trình đề nghị phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Quyết định phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- đ) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- e) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 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:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất;
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ cho cơ quan tài nguyên và môi trường.
- e) 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;
- g) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Điều 12. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ 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 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan thuế hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc

tiền thuê đất và lệ phí trước bạ bằng văn bản cho người trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất và lệ phí trước bạ phải nộp; phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) 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 và lệ phí trước bạ;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá và lệ phí trước bạ.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, người trúng đấu giá phải nộp một lần bằng 50% số tiền (kể cả tiền đặt trước) theo giá trị của thửa đất trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá không nộp 50% số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì coi như từ chối kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai) hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và người trúng đấu giá không được nhận lại số tiền đặt trước.

4. Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo của cơ quan Thuế hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai. Quá thời hạn trên mà người trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất còn lại thì coi như từ chối kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai (đối với thửa đất đấu giá nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai) hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và người trúng đấu giá được hoàn trả lại số tiền đã nộp trước đây, trừ số tiền đặt trước.

5. Sau khi nộp đủ số tiền theo giá trị của thửa đất trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm 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 13. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

1. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 5, Điều 68 của 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.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, 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 Ủy ban nhân dân 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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.

3. Khi bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế có biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan tài nguyên và môi trường, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, lập biên bản và báo cáo với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất xem xét, điều chỉnh số tiền sử dụng đất mà khách hàng trúng đấu giá phải nộp.

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người đăng ký tham gia đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền:

a) Được khảo sát, kiểm tra thực địa đối với thửa đất bán đấu giá trước khi đăng ký tham gia đấu giá;

b) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định;

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

d) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong thửa đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài thửa đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

đ) Có quyền khiếu nại, tố cáo nếu có căn cứ cho rằng người điều hành cuộc bán đấu giá hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện không đúng các quy định về bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ:

a) Chấp hành nghiêm túc các quy định tại Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi tham gia đấu giá;

b) 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 và nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định;

c) Sử dụng đất đúng mục đích; xây dựng nhà ở, công trình và dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và trong thời hạn quy định của pháp luật đất đai;

d) 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;

đ) 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.

Điều 15. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, nội dung chi và mức chi thực hiện theo quy định tại Điều 3, Điều 5 và Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Đối với các khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước quy định thì thủ trưởng đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

2. Thu lao dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản, chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá.

3. Quản lý, sử dụng kinh phí cho hoạt động đấu giá:

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất quản lý, sử dụng nguồn thu đúng mục đích, có trách nhiệm lập dự toán kinh phí, báo cáo quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4, Điều 7 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định khác có liên quan.

4. Kinh phí thực hiện xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (kể cả thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện) và kinh phí kiểm tra, thẩm định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước.

Điều 16. Xử lý vi phạm, giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Xử lý vi phạm:

a) Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất cố ý làm trái các quy định về Luật Đấu giá tài sản, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá gây thiệt hại cho ngân sách Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành 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.

b) Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm các quy định về 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.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Pháp luật đất đai.

2. Giải quyết khiếu nại, tố cáo:

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

b) Trong khi chờ giải quyết khiếu nại, tố cáo, khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định; tổ chức thực hiện hoặc lựa chọn, ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất lập phương án xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan đến thửa đất bán đấu giá cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời cử đại diện tham dự cuộc đấu giá do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức;

c) Phối hợp với các cơ quan có liên quan trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá, giải quyết biến động tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá và xử lý các trường hợp vi phạm trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đấu giá tài sản để áp dụng trong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Giới thiệu cho khách hàng biết các thửa đất bán đấu giá, hướng dẫn thủ tục khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan để xác nhận về các đối tượng được tham gia đấu giá và các đối tượng không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 2 Quy định này;

d) Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; bàn giao kết quả đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm, phê duyệt lại giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền tại Quy định này;

b) Chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn cấp huyện thực hiện việc kiểm tra, phê duyệt phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá hoặc đề xuất giá khởi điểm gửi Sở

Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo thẩm quyền tại Quy định này;

c) Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xử lý các trường hợp vi phạm và giải quyết khiếu nại, tố cáo trong đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng mục đích, đúng thời hạn và theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

e) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) định kỳ 06 tháng một lần về tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, những tồn tại, vướng mắc phát sinh và những đề xuất giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện. Định kỳ 06 tháng một lần báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) về nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế, các Sở, ngành có liên quan và địa phương kiểm tra phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai đề xuất, lập hồ sơ, thủ tục gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền tại Quy định này;

b) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương; thống kê, tổng hợp tình hình và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường theo dõi, chỉ đạo;

c) Lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành;

đ) Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương và đề xuất xử lý vi phạm (nếu có) theo đúng quy định.

5. Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn, kiểm tra các đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán các khoản phí, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai và các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá (nếu có);

c) Tổng hợp nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất tại các địa phương, đồng thời phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan phân bổ nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất cho các dự án đầu tư theo quy định;

d) Là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành có liên quan hướng dẫn UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai và các đơn vị có liên quan xây dựng phương án xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

6. Cơ quan Thuế theo dõi hướng dẫn và đôn đốc các khách hàng trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định; đồng thời thực hiện xử phạt nếu chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

7. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai:

a) Tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đấu giá trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai.

b) Chỉ đạo thực hiện việc kiểm tra, phê duyệt phương án giá khởi điểm của thửa đất đấu giá hoặc đề xuất giá khởi điểm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai theo thẩm quyền tại Quy định này;

c) Có trách nhiệm theo dõi, rà soát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai gửi Sở Tài chính tổng hợp, kiểm tra trình UBND tỉnh phê duyệt. Định kỳ 06 tháng một lần báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài chính) về nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất trong địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai.

8. Sở Tư pháp chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất của các địa phương, đơn vị đảm bảo theo đúng quy định.

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đã tổ chức đấu giá thành công trước khi Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo các quy định trước đó.

2. Đối với các thửa đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đang trong quá trình thực hiện tổ chức bán đấu giá theo Quy định trước đó (đã đăng tin, thông báo bán đấu giá và chốt danh sách khách hàng đăng ký tham gia đấu giá) thì thực hiện theo Quy định trước đó.

3. Đối với các thửa đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm mà giá khởi điểm này phù hợp với giá phổ biến trên thị trường nhưng chưa tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm đã được phê duyệt, còn những nội dung khác thì thực hiện theo Quy định này.

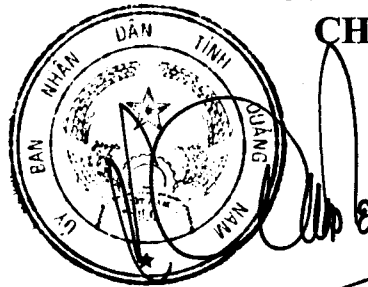
4. Đối với những thửa đất còn lại của dự án chưa phê duyệt giá khởi điểm hoặc đã phê duyệt giá khởi điểm nhưng đến nay giá khởi điểm không còn phù hợp với giá phổ biến trên thị trường và chưa tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất thì áp dụng thực hiện theo Quy định này.

5. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì áp dụng theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Luật Đấu giá tài sản năm 2016; các Nghị định của Chính

phủ: số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016, số 35/2017/NĐ-CP ngày 03/4/2017, số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017, số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017; các Thông tư của Bộ Tài chính: số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017, số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017; Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư Pháp và các văn bản quy định của pháp luật liên quan.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các địa phương, đơn vị có văn bản phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./. *LS*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Thu