Ký bởi: Cổng Thông tin điện tử
Email: cttdt.vpubnd@bacninh.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Bắc Ninh
Thời gian ký: 12.01.2015 10:36:29

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 26 /2015/QĐ-UBND	*Bắc Ninh, ngày 10 tháng 8 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế 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

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản QPPL của HĐND và UBND năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012; Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số: 440/TTr-STP ngày 20 tháng 7 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế 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 thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 153/2011/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, 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 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 Kiểm tra văn bản, Bộ Tư pháp (b/c);
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Uỷ ban MTTQ tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PTTH tỉnh;
- Lưu: VT, NC, CVP.

TM. UBND TỈNH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Tử Quỳnh

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ
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 26/2015/QĐ-UBND ngày 10 /8/2015 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều 118 Luật Đất đai 2013 (gọi chung là đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, bao gồm:

1. Các cơ quan có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá;

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất và các cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao quản lý quỹ đất đấu giá;

3. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP;

4. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc đấu giá.

Điều 3. Đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

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

+ Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt;

+ Trung tâm phát triển quỹ đất;

+ UBND cấp huyện;

+ UBND cấp xã thực hiện 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:

a) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (gọi chung là Hội đồng đấu giá) do cơ quan có thẩm quyền quyết định thành lập trong các trường hợp sau:

+ Đấu giá quyền sử dụng đất có giá trị lớn, có giá khởi điểm của toàn bộ dự án hoặc khu đất từ 500 tỷ đồng trở lên;

+ Đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp phức tạp;

+ Trường hợp không thuê được tổ chức thực hiện đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật để thực hiện việc bán đấu giá.

Thành phần của Hội đồng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 20 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ.

b) Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật gồm có: Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh, trực thuộc Sở Tư pháp hoặc doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản.

Điều 4. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

2. Mọi cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định, trừ trường hợp Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 20 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP;

3. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 5. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá

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

+ Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

+ Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

+ Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

+ Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

+ 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;

+ 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;

+ Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

+ 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 118 Luật Đất đai 2013 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 6. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

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

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với loại đất nào, dự án nào thì có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với loại đất đó, dự án đó. Cụ thể:

1. UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp:

+ Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức;

+ Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 3 Điều 55 của Luật Đất đai 2013;

+ Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

+ Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất trong các trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh trước khi quyết định.

3. UBND cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Điều 8. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013 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.

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 hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức thực hiện đấu giá, thành viên Hội đồng đấu giá trong trường hợp đặc biệt và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp ký hợp đồng uỷ quyền thuê tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Người không được 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.

Điều 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại khoản 1, Điều 8 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

2. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức thực hiện phiên đấu giá hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá;

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

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

+ 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 từ 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 và Quy định của UBND tỉnh;

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.

4. Đối với mỗi thửa đất hoặc khu đất đấu giá:

Một 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 (2) 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.

Chương II
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN, LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. 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, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cùng cấp phê duyệt.

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 các thửa đất, khu đất;

+ 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;

+ Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán 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;

+ 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 trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

+ Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. 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 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 đất 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.

Điều 12. 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 được quyết định đấu giá;

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

3. Thẩm quyền lập và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất:

+ UBND tỉnh quyết định phê duyệt phương án đấu giá các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy chế này;

+ UBND cấp huyện 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 2 Điều 7 Quy chế này;

+ UBND cấp xã 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 7 Quy chế này.

4. Kinh phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 13. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

1. Giá khởi điểm:

Căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, 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 của Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012, Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày

05/01/2015 của Bộ Tài chính và trình UBND tỉnh phê duyệt theo trình tự, thủ tục tại Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá bao gồm:

+ Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất, khu đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

+ Dự thảo phương án giá khởi điểm;

+ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

+ Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm.

Căn cứ hồ sơ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh thực hiện phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm thì đơn giá trúng đấu giá được ổn định theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP là 10 năm; hết thời gian ổn định, thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá.

Trường hợp đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng: UBND cấp huyện xác định và phê duyệt giá khởi điểm; đơn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm được ổn định trong thời hạn thuê đất không quá 05 năm.

2. Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quy định phù hợp với từng cuộc đấu giá.

Điều 14. 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 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 đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình UBND cấp có thẩm quyền 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 và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có).

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 tài nguyên và môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền, 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:

+ Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

+ 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);

+ Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

+ Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt;

+ Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

+ 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 đấu giá;

+ 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;

+ 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 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 của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Xác định chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

5. Đơn vị tổ chức thực hiện 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 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);

+ Quyết định phê duyệt giá khởi điểm;

+ Bản đồ địa chính hoặc bản đồ quy hoạch chi tiết trong khu dân cư;

+ Quyết định phê duyệt phương án đấu giá.

Điều 15. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất đúng với 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 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.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Niêm yết, thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất

1. Chậm nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thông báo công khai việc đấu giá ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 03 (ba) ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương. Đồng thời niêm yết công khai việc đấu giá tại trụ sở làm việc của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, niêm yết tại địa điểm tổ chức đấu giá, địa điểm có thửa đất, khu đất và UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất, khu đất đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện phiên đấu giá;

b) Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, khu đất; mục đích sử dụng hiện tại, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, thời hạn sử dụng đất;

c) Giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá;

d) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ quy hoạch và thực địa của thửa đất, khu đất được đấu giá;

đ) Thời gian phát hành hồ sơ đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; thời điểm hết hạn đăng ký;

e) Thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến thửa đất, khu đất gồm cả những thông tin mà đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá yêu cầu thông báo công khai.

3. Khi tiến hành niêm yết, thông báo thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phải lưu giữ tài liệu, hình ảnh về việc niêm yết, thông báo trong hồ sơ và lập văn bản có xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất, khu đất đấu giá về việc đã tiến hành niêm yết, thông báo công khai.

Điều 17. Phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất công khai và không hạn chế tại trụ sở đơn vị. Thời gian phát hành hồ sơ ít nhất là 07 ngày làm việc.

2. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

+ Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Đơn tham gia đấu giá (trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá);

+ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);

+ Quy hoạch khu đất; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có);

+ Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 kèm theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá 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 khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư);

+ Quy định điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 18. Đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá nộp đơn tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí và Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND tỉnh.

Khoản tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt quy định nhưng

tối thiểu là 10% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất, khu đất đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác đủ điều kiện thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Trong trường hợp người tham gia đấu giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước được trừ vào kết quả đấu giá; nếu không trúng đấu giá thì khoản tiền này được trả lại chậm nhất trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì không được lấy lại khoản tiền đặt trước, khoản tiền đặt trước đó được nộp vào ngân sách nhà nước.

Điều 19. Tổ chức cho người tham gia đấu giá xem bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia đấu giá xem về thửa đất, khu đất sẽ đưa ra đấu giá trên bản đồ quy hoạch và khảo sát thực địa. Thời gian tổ chức xem bản đồ quy hoạch, khảo sát thực địa từ ngày niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá hai (02) ngày.

Điều 20. Hình thức đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tiến hành cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt bằng một trong các hình thức sau:

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói;

2. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín.

Điều 21. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá

1. Người điều hành cuộc đấu giá: Là đấu giá viên của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thuê hoặc thành viên Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do Chủ tịch Hội đồng quyết định cử ra để điều hành cuộc đấu giá (sau đây gọi chung là người điều hành).

2. Thủ tục mở cuộc đấu giá:

- Trước khi vào cuộc đấu giá, người tham gia đấu giá xuất trình chứng minh thư nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy ủy quyền (trường hợp được ủy quyền), giấy tờ chứng minh là người đại diện hợp pháp của tổ chức (trường hợp tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất), biên lai thu phí tham gia đấu giá và giấy chứng nhận nộp tiền đặt trước;

- Mở đầu cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, người điều hành giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người đăng ký và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá;

- Người điều hành thông báo nội quy cuộc đấu giá; giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến thửa đất, khu đất được đem ra đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm;

thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và làm các thủ tục cần thiết khác.

3. Trình tự tiến hành cuộc đấu giá:

Cuộc đấu giá cho thửa đất, khu đất chỉ được thực hiện khi có từ 02 (hai) người trở lên tham gia trả giá.

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói:

Sau khi Người điều hành công bố giá khởi điểm thửa đất, khu đất. Người tham gia đấu giá đăng ký trả giá bằng hình thức giơ tay.

Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói. Người trả giá tiếp theo phải trả giá tối thiểu bằng giá của người trả trước liền kề cộng với bước giá.

Việc trả giá được thực hiện liên tục đến khi không còn người giơ tay đăng ký trả giá. Người điều hành nhắc lại 03 (ba) lần một cách rõ ràng, chính xác bằng lời nói mức giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng 30 (ba mươi) giây, nếu không có người trả giá tiếp thì người có mức giá đã trả cao nhất và cao hơn mức giá khởi điểm là người trúng đấu giá.

Trong trường hợp có nhiều người giơ tay đăng ký trả giá cùng một lúc thì Người điều hành xác định gọi tên theo thứ tự vần A, B, C... trong danh sách đăng ký.

b) Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín:

Đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu kín được thực hiện theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất và cao hơn giá khởi điểm là người trúng đấu giá. Thời gian tối đa của mỗi vòng trả giá không quá 10 (mười) phút.

Giá khởi điểm từ vòng đấu giá thứ hai bằng mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước đó cộng với bước giá.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất bằng hình thức bỏ phiếu kín được tiến hành như sau:

+ Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá;

+ Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả (bằng chữ và bằng số) vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

+ Sau khi thu hết các phiếu đã phát, người điều hành công bố mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất.

Người điều hành công bố, xác định tên những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá vòng tiếp theo (trả giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá hoặc vi phạm Nội quy cuộc đấu giá);

+ Công bố giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo và phát phiếu cho những người tiếp tục tham gia đấu giá cho vòng tiếp theo;

+ Việc trả giá được thực hiện liên tục đến khi không còn người đăng ký xin trả giá tiếp theo. Người điều hành nhắc lại 03 (ba) lần một cách rõ ràng, chính xác giá cao nhất đã trả mà không có người đăng ký tiếp tục tham gia bỏ phiếu thì người điều hành công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất, khu đất đấu giá. Sau khi người điều hành công bố, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận cam kết thực hiện quyền và nghĩa vụ để nhận quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

+ Trong trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì người điều hành tổ chức đấu giá tiếp giữa những người này để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn thì Người điều hành tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Lập biên bản đấu giá:

a) Diễn biến của cuộc đấu giá phải được lập thành biên bản có chữ ký của người điều hành, người ghi biên bản, đại diện đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đại diện đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, người trúng đấu giá và đại diện người tham gia đấu giá với những nội dung chủ yếu sau:

- Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá;
- Tên đơn vị thực hiện cuộc đấu giá;
- Họ tên người điều hành;
- Số người tham gia đấu giá thửa đất, khu đất;
- Mức giá khởi điểm (của vòng đấu giá thứ nhất), bước giá;
- Mức giá bỏ cao nhất;
- Họ tên, địa chỉ, điện thoại của người trúng đấu giá;
- Kết luận có liên quan khác.

b) Cùng với việc lập biên bản kết quả đấu giá, khi có trường hợp người tham gia đấu giá vi phạm Nội quy đấu giá, người điều hành phải tiến hành lập biên bản để làm căn cứ xử lý vi phạm.

5. Trường hợp tổ chức đấu thầu xây dựng công trình cơ sở hạ tầng và đấu giá quyền sử dụng đất trong cùng một hồ sơ:

Việc tổ chức đấu thầu xây dựng cơ sở hạ tầng được tiến hành ở bước 1 theo các quy định của Luật Đấu thầu, bước 2 tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo các quy định của Quy chế này. Kết thúc bước 1, các nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các nội dung, điều kiện của hồ sơ mời thầu, có giá bỏ thầu không được cao hơn giá mời thầu được vào bước 2 để đấu giá quyền sử dụng đất.

Giá khởi điểm để đấu giá ở bước 2 được xác định theo quy định tại Điều 13 Quy chế này; trình tự đấu giá thực hiện như nội dung quy định tại khoản 3 Điều này.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất (đồng thời trúng đấu thầu xây dựng cơ sở hạ tầng) là nhà đầu tư đáp ứng được các điều kiện hồ sơ mời thầu, không vi phạm quy chế đấu giá, có tổng chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất

nhà đầu tư trả so với giá khởi điểm và chênh lệch giữa giá bỏ thầu (sau khi đã được hiệu chỉnh nếu có) với giá mời thầu đạt trị giá cao nhất.

Việc tổ chức đấu thầu xây dựng công trình cơ sở hạ tầng và đấu giá quyền sử dụng đất trong cùng một hồ sơ thực hiện theo kế hoạch đấu thầu, hồ sơ mời thầu và đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 22. Các trường hợp phát sinh khi đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm:

+ Trường hợp tất cả những người tham gia đấu giá ở vòng đấu giá thứ nhất trả mức giá thấp hơn giá khởi điểm thì đều bị coi là không hợp lệ. Người điều hành tuyên bố cuộc đấu giá không thành;

+ Trường hợp một hoặc một số người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn mức giá khởi điểm, thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục thực hiện với số người còn lại;

+ Những người trả giá thấp hơn giá khởi điểm bị coi là không hợp lệ, bị truất quyền tham gia vòng đấu giá tiếp theo.

2. Rút lại giá đã trả:

+ Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành công bố người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

+ Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả thuộc về đơn vị thực hiện cuộc đấu giá.

3. Từ chối nhận quyền sử dụng đất:

a) Tại cuộc đấu giá, khi người điều hành đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận quyền sử dụng đất thì quyền sử dụng thửa đất, khu đất đó được chuyển cho người trả giá liền kề nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trong trường hợp từ chối nêu trên mà có từ hai (02) người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối thì quyền sử dụng đất đó được chuyển cho một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi người điều hành tiến hành bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Trong trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước thấp hơn giá đã trả của người từ chối nhận quyền sử dụng đất thì cuộc đấu giá coi như không thành.

b) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý nhận quyền sử dụng đất thì cuộc đấu giá coi như không thành.

c) Khoản tiền đặt trước của người từ chối nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Trường hợp thửa đất, khu đất đất có nhiều người đăng ký đấu giá nhưng tại thời điểm đấu giá chỉ có một người tham gia đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành. Người duy nhất đến để tham gia đấu giá trong trường hợp này được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

Điều 23. 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 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 cơ quan tài nguyên và môi trường để trình UBND cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, 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:

+ 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 thuê tổ chức thực hiện cuộc 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 đã 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:

+ 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.

Điều 24. 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 25. 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 và các chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 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.

Điều 26. 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 đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Thực hiện việc lập dự án, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định (đối với tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư), thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định;

+ 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.

Điều 27. 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 48 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán 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 số tiền 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.

Chương IV
XỬ LÝ VI PHẠM, GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI, TỐ CÁO

Điều 28. Xử lý vi phạm

1. Đối với người tham gia đấu giá:

Có hành vi cản trở, ngăn cản, gây rối cuộc đấu giá, hoặc có hành vi thông đồng cùng những người tham gia đấu giá, thành viên đơn vị thực hiện cuộc đấu

giá để dìm giá hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tuỳ mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đối với người trúng đấu giá:

a) Không thực hiện hoặc bỏ dở, không tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính thì được coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất, khoản tiền đặt trước bị sung quỹ nhà nước.

b) Không sử dụng đất theo đúng mục đích và theo quy hoạch trong dự án đã được duyệt thì tuỳ theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng.

3. Đối với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:

Thành viên của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá nếu có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá hoặc không thực hiện đầy đủ trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, cá nhân hoặc có hành vi vi phạm Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 29. Giải quyết kiếu 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, bán đấu giá tài sản và quy định pháp luật về đất đai.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 30. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước

1. Sở Tư pháp:

+ Tham mưu cho UBND tỉnh ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

+ Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp thực hiện nghiêm túc việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg, Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT và Quy chế này;

+ Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm đối với tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp và đấu giá viên trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền;

+ Phối hợp kiểm tra, giám sát việc tổ chức các phiên đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

+ Thông báo danh sách đấu giá viên, các tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp trên địa bàn tỉnh;

+ Chủ trì phối hợp với các sở, ngành liên quan kiểm tra, theo dõi, đôn đốc việc thực hiên Quy chế này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Chỉ đạo cấp huyện lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm trong đó danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND tỉnh quyết định;

+ Đề xuất và trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; thẩm định, báo cáo UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy chế này;

+ Chủ trì, thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất do UBND cấp huyện lập, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt;

+ Phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan tham mưu cho UBND tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tỉnh trong trường hợp đặc biệt;

+ Xây dựng phương án xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (cơ quan thường trực là Sở Tài chính) thẩm định trước khi báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt;

+ Chỉ đạo các cơ quan, tổ chức có liên quan lập hồ sơ đất trúng đấu giá, bàn giao đất trên thực địa và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND tỉnh;

+ Hướng dẫn Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố thực hiện công tác có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất ở địa phương và hoàn thành hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật;

+ Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư, người trúng đấu giá trong quá trình triển khai thực hiện dự án đảm bảo đúng quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Sở Tài chính:

+ Lập dự toán và quyết toán ngân sách về việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước;

+ Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá; hướng dẫn chủ đầu tư nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quy chế này;

+ Kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Kiểm tra, đôn đốc, tổng hợp việc thu tiền theo kết quả trúng đấu giá; đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

+ Tham mưu cho UBND tỉnh xây dựng, hoàn thiện quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương (huyện, tỉnh), trong đó có quy hoạch sử dụng

đất, quy hoạch xây dựng, tạo cơ sở cho việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

+ Giới thiệu các chính sách khuyến khích, ưu đãi đầu tư, các chiến lược và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, nhằm tạo điều kiện cho các nhà đầu tư tìm hiểu và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Tổng hợp kế hoạch sử dụng nguồn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất, tham mưu UBND tỉnh phân bổ chỉ tiêu đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Sở Xây dựng:

+ Tổ chức lập, thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt, hoặc tổ chức lập để UBND tỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên đất đấu giá theo quy định của pháp luật; hướng dẫn UBND cấp huyện trong việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng trên đất đấu giá theo phân cấp; quản lý và tổ chức thực hiện các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo phân cấp trên thửa đất, khu đất đấu giá;

+ Thực hiện việc cấp, gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình và kiểm tra việc xây dựng công trình theo giấy phép được cấp trên thửa đất, khu đất trúng đấu giá theo quy định của pháp luật; hướng dẫn, kiểm tra UBND cấp huyện và UBND cấp xã thực hiện việc cấp, gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình trên thửa đất, đấu giá trúng đấu giá theo phân cấp;

+ Hướng dẫn đơn vị, cá nhân trúng đấu giá đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện theo đúng kế hoạch đã được phê duyệt;

+ Theo dõi, kiểm tra các tổ chức, cá nhân việc thực hiện các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng.

6. Cục Thuế Bắc Ninh:

Có trách nhiệm chỉ đạo Chi cục Thuế cấp huyện đôn đốc, hướng dẫn người trúng đấu giá nộp các khoản tiền theo quy định vào ngân sách nhà nước.

7. UBND các huyện, thị xã, thành phố:

+ Rà soát, lập danh mục quỹ đất thuộc thẩm quyền quản lý cần đấu giá, thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh quyết định;

+ Đề xuất giá khởi điểm các thửa đất, khu đất thuộc các dự án trên địa bàn trình UBND tỉnh xem xét, quyết định theo Quy chế xác định giá đất của UBND tỉnh đã ban hành;

+ Xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quản lý; tổ chức lấy ý kiến đóng góp của các Sở, ngành liên quan, UBND cấp xã để trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt;

+ Phê duyệt kết quả đấu giá, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền;

+ Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng thời gian quy định;

+ Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá đất để giao đất, cho thuê đất về Sở Tư pháp, Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo định kỳ.

Điều 31. 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 chế 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 để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi bổ sung cho phù hợp./.