

Số: 40/2012/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 02 tháng 08 năm 2012

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành một số quy định chung về quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;*

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;*

*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 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;*

*Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động bán 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 việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 742/TTr-STP ngày 13/7/2012,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Một số quy định chung về Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh, các PVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Võ Kim Cự**

## **MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG**

**Về quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 40/2012/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh)*

### **Chương 1.**

## **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Một số quy định chung về Quy chế bán đấu giá này quy định việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được bán đấu giá theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (gọi tắt là bán đấu giá quyền sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

2. Những nội dung khác về bán đấu giá quyền sử dụng đất không quy định trong Quy chế này thực hiện theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ ban hành về bán đấu giá tài sản, Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý Nhà nước về bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.
2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan đến việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

### **Điều 3. Tổ chức bán đấu giá**

Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp (Trung tâm dịch vụ bán đấu giá và Doanh nghiệp bán đấu giá).
2. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.

### **Điều 4. 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 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.

### **Điều 5. Điều kiện về các lô (thửa) đất được tổ chức đấu giá**

1. Đã có trong quyết định đã phê duyệt để thực hiện đề án phát triển Quỹ đất, có trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; đất xen dầm đã được quy hoạch theo quy định; đất quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.
2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.
3. Đã có giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
4. Có quy chế bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
5. Một lô (thửa) đất phải có từ 02 (hai) người trở lên tham gia đấu giá.

### **Điều 6. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc 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.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, người trực tiếp thẩm định, định giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất để tổ chức bán đấu giá.
3. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột của những người quy định tại Khoản 2, Điều này.
4. Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá để bán đấu giá quyền sử dụng đất.
5. 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 7. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại Điều 4 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.
2. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính.
  - a) Đối với tổ chức phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật.
  - b) Đối với hộ gia đình, phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.
3. 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 (02) hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

### **Điều 8. Thẩm quyền phê duyệt quy chế bán đấu giá từng lô đất, khu đất cụ thể**

1. UBND tỉnh phê duyệt quy chế bán đấu giá trong trường hợp:
  - a) Các lô đất, khu đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND tỉnh.

b) Các lô đất, khu đất do UBND tỉnh thu hồi, giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh hợp đồng với các tổ chức có chức năng bán đấu giá

2. UBND các huyện, thành phố, thị xã phê duyệt quy chế bán đấu giá các lô đất, khu đất thuộc thẩm quyền.

## **Chương 2.**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 9. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

1. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập trong các trường hợp sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần của một lô đất đấu giá có giá khởi điểm từ 500 tỷ đồng trở lên.

b) Quyền sử dụng đất phức tạp theo quy định của pháp luật.

c) Không thuê được tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá.

2. Thẩm quyền quyết định và thành phần của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 điều này.

b) Thành phần hội đồng bao gồm: Đại diện Lãnh đạo UBND (hoặc người được ủy quyền) làm Chủ tịch hội đồng; các thành viên là đại diện của các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Thanh tra, Xây dựng, cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

3. Chế độ Tài chính của Hội đồng định giá, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính 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.

#### **Điều 10. Giá khởi điểm**

1. Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá khởi điểm trong các trường hợp sau:

a) Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc thẩm quyền giao đất của UBND tỉnh và các lô đất có gắn với tài sản trên đất do các tổ chức, cơ quan, đơn vị đang sử dụng (đất chuyên dùng) có quyết định thu hồi để bán đấu giá.

b) Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc thẩm quyền giao đất của Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã mà trong khu đất có ít nhất một lô đất có giá trị trên 05 (năm) tỷ đồng.

2. Ủy quyền Giám đốc Sở Tài chính quyết định giá khởi điểm trong trường hợp khu đất có ít nhất một lô đất có giá trị từ 01 tỷ đến dưới 05 tỷ đồng hoặc tổng giá trị khu đất từ 20 tỷ trở lên.

3. Ủy quyền cho Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã quyết định giá khởi điểm các lô đất tại địa phương mình có giá trị dưới 01 tỷ đồng trên 01 lô đất với tổng giá trị khu đất có giá trị dưới 20 tỷ đồng và đã có giá trong bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành hàng năm.

4. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm

a) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá; không được thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định pháp luật.

b) Giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá để cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền thuê đất theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá nhân (x) với tỷ lệ (%) đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

5. Phương pháp xác định giá khởi điểm: Trình tự xác định giá khởi điểm (theo Điều 4, Điều 5, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính).

6. Xác định lại giá khởi điểm

Trường hợp bán đấu giá không thành mà nguyên nhân là do giá khởi điểm cao thì cơ quan được giao việc xử lý đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài chính để báo cáo Chủ tịch UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc xác định lại giá

khởi điểm để tổ chức đấu giá lại. Nguyên tắc, phương pháp và trình tự xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

## **Điều 11. Bước giá**

Bước giá là mức chênh lệch của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được quy định cụ thể trong quy chế bán đấu giá (tùy theo điều kiện cụ thể) nhưng tối thiểu phải bằng 3% và tối đa không quá 5% giá khởi điểm của từng lô (thửa) đất.

Bước giá do tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá trong khoảng đã quy định trên sau khi có sự thống nhất với tổ chức được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Đấu giá viên công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc bán đấu giá.

## **Điều 12. Tiền đặt trước**

### **1. Tiền đặt trước**

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp khoản tiền đặt trước cho tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. Khoản tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận quy định tối đa không quá 15% giá khởi điểm quyền sử dụng đất đấu giá.

### **2. Quản lý tiền đặt trước**

a) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ được thu tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian tối đa là 04 ngày làm việc trước ngày tổ chức phiên bán đấu giá.

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho những người không trúng đấu giá ngay sau khi phiên bán đấu giá kết thúc, chậm nhất là hai (02) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá và nộp vào ngân sách nhà nước khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá trong thời hạn hai (02) ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước (không tính lãi), tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước.

3. Người đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- a) Phiên đấu giá không được tổ chức.
- b) Khách hàng không trúng đấu giá mà không vi phạm quy chế bán đấu giá.

4. Người đăng ký tham gia đấu giá không được lấy lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- a) Đủ điều kiện tham gia đấu giá nhưng bỏ cuộc mà không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của Bộ luật Dân sự.
- b) Rút lại giá đã trả.
- c) Trúng đấu giá nhưng từ chối mua tài sản bán đấu giá.
- d) Không nộp đủ số tiền trúng đấu giá trong thời hạn được quy định.

### **Điều 13. Hợp đồng bán đấu giá, hình thức và trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá**

1. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

- a) Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.
- b) Các quy định khác liên quan đến hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

2. Hình thức bán đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc bỏ phiếu.

3. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và 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 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

### **Điều 14. Phê duyệt kết quả đấu giá**



1. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất chuyển hồ sơ phiên đấu giá và danh sách người trúng đấu giá cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đấu giá; Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thiện các thủ tục theo quy định trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị phê duyệt, UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo cho người trúng đấu giá để thực hiện các nghĩa vụ về tài chính theo quy định.

3. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá phải thể hiện các nội dung: Họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng đất, giá trúng đấu giá (ghi rõ: giá trị quyền sử dụng đất hoặc thuê đất, tiền đền bù giải phóng mặt bằng, tiền quy hoạch và xây dựng hạ tầng), tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước, địa điểm kê khai nộp tiền vào ngân sách nhà nước, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các nội dung cần thiết khác.

### **Điều 15. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá**

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo đúng thời hạn được quy định tại Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền trúng đấu giá theo thời hạn quy định thì coi như từ chối mua tài sản đấu giá. Thửa đất đó được tổ chức đấu giá lại và người từ chối mua tài sản không được tham gia đấu giá lại. Khoản tiền đặt trước được nộp vào Ngân sách Nhà nước và được quản lý, sử dụng theo quy định.

### **Điều 16. Giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá**

Căn cứ Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND cấp có thẩm quyền, giấy xác nhận đã nộp đủ tiền trúng đấu giá; Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

trình UBND cấp có thẩm quyền ra quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường; Phòng Tài nguyên và Môi trường theo thẩm quyền được phân cấp có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan và đơn vị được ủy quyền bán đấu giá có trách nhiệm giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ: Thực hiện đúng cam kết khi tham gia đấu giá; sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng công trình trên lô đất, thửa đất được giao, được cho thuê theo quy hoạch được phê duyệt và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### **Điều 18. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Yêu cầu bên ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp đầy đủ, chính xác giấy tờ liên quan đến lô (thửa) đất bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo hợp đồng ký kết với đơn vị ủy quyền và theo đúng trình tự, thủ tục quy định; chịu trách nhiệm về kết quả bán đấu giá.

3. Niêm yết, thông báo việc bán đấu giá, thu phí hồ sơ, phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định.

4. Ban hành nội quy bán đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP, Thông tư số 23/2010/TT-BTP, Quy chế này và các văn bản pháp luật có liên quan.

5. Chuyển toàn bộ hồ sơ kèm theo danh sách người trúng đấu giá cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

6. Báo cáo theo định kỳ, đột xuất cho UBND tỉnh, Sở Tư pháp và cơ quan liên quan về tổ chức, hoạt động bán đấu giá của đơn vị mình theo quy định.

7. Được bên ký kết hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán các khoản chi phí dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 48/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính.

### **Điều 19. Phí tham gia đấu giá, chi phí dịch vụ đấu giá**

Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất khi thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất thu phí của người tham gia đấu giá và được đơn vị ủy quyền bán đấu giá thanh toán chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì việc xác định tỷ lệ (%) đấu giá thành và tỷ lệ (%) đấu giá không thành theo giá khởi điểm để xác định chi phí trả cho tổ chức của Nhà nước có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật hiện hành. Việc thu, nộp, quản lý, sử dụng phí đấu giá thực hiện theo quy định của Pháp lệnh phí, lệ phí.

## **Chương 3.**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 20. Trách nhiệm của Sở Tài chính**

1. Theo dõi kịp thời tình hình biến động của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại địa phương làm cơ sở xác định giá khởi điểm để đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt;
2. Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan xác định giá khởi điểm trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt; Quyết định giá khởi điểm trong trường hợp đã được ủy quyền.
3. Trình UBND tỉnh thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt.
4. Chủ trì phối hợp với Cục thuế, Kho bạc Nhà nước và các ngành liên quan ban hành văn bản hướng dẫn quy định cụ thể về thu và nộp khoản tiền đặt trước của khách hàng trúng đấu giá, việc quản lý sử dụng phí bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 18 Quy chế này phù hợp quy định của pháp luật.
5. Báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài chính kết quả 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 theo quy định.

#### **Điều 21. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Kiểm tra tính pháp lý hồ sơ kỹ thuật về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất của thửa đất đưa ra đấu giá.
2. Trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phân cấp.
3. Kiểm tra, giám sát quá trình sử dụng đất của thửa đất trúng đấu giá theo đúng quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

## **Điều 22. Trách nhiệm của Sở Tư pháp**

1. Hướng dẫn nghiệp vụ bán đấu giá tài sản cho các tổ chức bán đấu giá tài sản trong phạm vi quản lý của tỉnh.
2. Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm về tổ chức, hoạt động bán đấu giá trong phạm vi quản lý của tỉnh.
3. Báo cáo UBND tỉnh, Bộ Tư pháp về tổ chức và hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh theo định kỳ hàng năm và trong các trường hợp đột xuất.

## **Điều 23. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

Hướng dẫn, kiểm tra chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án, đảm bảo theo đúng quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 24. Trách nhiệm của cơ quan thuế**

1. Tính đúng, tính đủ số tiền mà người trúng đấu giá phải nộp.
2. Hướng dẫn người trúng đấu giá kê khai và nộp tiền theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong thời gian quy định.

## **Điều 25. Trách nhiệm của UBND cấp huyện, thành phố, thị xã**

1. Xác định giá khởi điểm theo quy định tại khoản 3 Điều 10 Quy chế này.
2. Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn như: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Công thương, Quản lý đô thị phối hợp lập quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất trình phê duyệt và thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến hoạt động bán đấu giá theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế này.
3. Ký hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 Quy chế này hoặc ủy quyền cho

UBND cấp xã, phường, thị trấn ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

4. Ban hành quy chế bán đấu giá tại địa phương và Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá theo thẩm quyền.

5. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổ chức bàn giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

6. Báo cáo định kỳ, đột xuất cho UBND tỉnh và Sở Tư pháp về tổ chức và hoạt động bán đấu giá trên địa bàn theo quy định.

### **Điều 26. Trách nhiệm của Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được UBND cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Xây dựng phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc phạm vi được giao quản lý, chi phí bán đấu giá, chi phí dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành và phối hợp với cơ quan liên quan trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt, ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất được giao quản lý.

2. Theo thẩm quyền được phân cấp lập hồ sơ trúng đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa, giao hồ sơ và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quy định.

### **Điều 27. Trách nhiệm của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất bán đấu giá**

1. Phối hợp với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong việc thực hiện niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất trên địa bàn được bán đấu giá tại địa điểm tổ chức bán đấu giá và tại trụ sở UBND xã, phường, thị trấn; Phối hợp với tổ chức đấu giá thông báo công khai trên hệ thống loa truyền thông của xã, phường, thị trấn về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất, lô đất được bán đấu giá.

2. Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu đất, lô đất trên địa bàn xã, phường, thị trấn được bán đấu giá; Phối hợp thực hiện việc lập hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo quy định và bàn giao đất trên thực địa.

### **Điều 28. Điều khoản thi hành**

Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng và các sở, ban, ngành liên quan; Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp; UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức cá nhân liên quan chịu trách nhiệm triển khai, thực hiện theo quy định chung về Quy chế bán đấu giá này.

Căn cứ vào quy định tại quy định chung về Quy chế bán đấu giá này và thực tế ở địa phương, các đơn vị xây dựng Quy chế cụ thể để thực hiện.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc cần sửa đổi, bổ sung, báo cáo về Sở Tư pháp để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.