

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 17/2009/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 25 tháng 3 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn Luật Đất đai năm 2003;

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 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai ;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

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;

Thực hiện Công văn số 14273/BTC-QLCS ngày 10/11/2005 của Bộ Tài chính về việc thực hiện bán đấu giá tài sản Nhà nước;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 441/STC-BTĐ ngày 11/3/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 170/2003/QĐ-UBND ngày 29/9/2003 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY CHẾ

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng
đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 17/2009/QĐ-UBND
ngày 25/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá) để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (gọi tắt là người tham gia đấu giá) 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 3. Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ sau đây sử dụng trong bản Quy chế này được hiểu như sau:

1. “Đấu giá quyền sử dụng đất” là đưa quyền sử dụng đất tham gia vào thị trường bất động sản, do những người tham gia đấu giá đất tự định giá theo nguyên tắc đã được quy định và đưa ra đấu giá một cách công khai tại một địa điểm quy định dưới sự điều hành của người chủ trì phiên đấu giá. Người trả giá cao nhất là người được nhận quyền sử dụng đất có nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá.

2. “Người tham gia đấu giá” là người đại diện hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do Hội đồng đấu giá cấp tỉnh, cấp huyện (gọi tắt là Hội đồng đấu giá) hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, sau khi đã nộp lệ phí đấu giá và được Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá.

3. “Người trúng đấu giá” là người tham gia đấu giá trả giá cao nhất trong phiên đấu giá được ghi nhận trong biên bản đấu giá và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. “Giá khởi điểm” là giá ban đầu thấp nhất của thửa đất (lô đất) đưa ra đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. “Bước giá đấu giá”:

a) Trường hợp đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín: là khoản chênh lệch giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp với mức giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp đấu giá theo hình thức công khai bằng lời: là khoản chênh lệch giá tối thiểu giữa hai lần phát giá liên kế nhau. Mỗi vòng trả giá (trừ vòng trả giá thứ nhất), mức giá của người trả sau phải cao hơn mức giá của người trả trước liên kế tối thiểu bằng bước giá theo quy định.

6. “Giá trúng đấu giá” là mức giá cao nhất mà người tham gia đấu giá đã trả ở vòng đấu cuối cùng của phiên đấu giá và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. “Phí tham gia đấu giá” là khoản tiền thu của mỗi hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, được dùng để chi phí cho việc tổ chức đấu giá. Khoản thu này không hoàn trả cho người tham gia đấu giá.

8. “Tiền đặt cọc (tiền đặt trước, tiền bảo lãnh)” là khoản tiền do người tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc giấy bảo lãnh của ngân hàng nơi người tham gia đấu giá giao dịch cho Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trước khi tổ chức đấu giá cho từng hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đã được phê duyệt.

Điều 4. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân Khu công nghiệp, Khu kinh tế.

c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyên nhượng hoặc cho thuê.

d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ.

e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.

3. Cho thuê đất bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Đối với đất xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; nhà ở để bán hoặc cho thuê (trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân Khu công nghiệp, Khu kinh tế; nhà ở cho hộ nghèo, gia đình chính sách, nhà ở cho hộ tái định cư), làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ thuộc khu vực thành phố Quảng Ngãi và đô thị Vạn Tường bắt buộc phải tổ chức đấu giá theo quy định tại Quy chế này, không được thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đặc biệt do UBND tỉnh quyết định.

5. Bán đấu giá tài sản gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất thuộc Sở hữu Nhà nước.

6. Các trường hợp khác do UBND tỉnh quyết định.

Điều 5. Thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài. Riêng đất thuộc Khu kinh tế Dung Quất đã được UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch do Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất quyết định.

2. UBND huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước.

Điều 6. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, phương án đấu giá, kết quả đấu giá và huỷ bỏ kết quả đấu giá

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, phương án đấu giá, kết quả đấu giá và huỷ bỏ kết quả đấu giá đối với các trường hợp sau:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.

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 làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh và dịch vụ.

đ) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

e) Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đối với tổ chức.

f) Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế.

g) Dự án đấu giá đất do các cơ quan quản lý Nhà nước, tổ chức phát triển quỹ đất của Nhà nước hoặc doanh nghiệp được UBND tỉnh giao làm Chủ đầu tư.

h) Bán đấu giá tài sản gắn liền với chuyển quyền sử dụng đất thuộc sở hữu Nhà nước.

2. UBND các huyện, thành phố phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, phương án đấu giá, kết quả đấu giá và huỷ bỏ kết quả đấu giá đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy hoạch được duyệt và các quỹ đất do UBND huyện, thành phố làm chủ đầu tư.

Điều 7. Điều kiện về các thửa đất (lô đất) để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Các thửa đất (lô đất) để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải hội đủ các điều kiện sau:

1. Đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.

2. Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai hiện hành.

3. Đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng hoặc được Chủ tịch UBND tỉnh, huyện, thành phố bảo đảm thời gian giao mặt bằng cho tổ chức, hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá, nhưng diện tích tối thiểu đã giải phóng mặt bằng phải đạt trên 90% so với diện tích đất đưa ra đấu giá (thời gian cam kết giải phóng mặt bằng xong phần diện tích còn lại cho người trúng đấu giá đất tối đa không quá 02 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cấp có thẩm quyền);

4. Đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất;

5. Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

6. Đối với đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối: Phải có bản vẽ mặt bằng quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trong đó xác định rõ chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số hạ tầng kỹ thuật khác);

7. Đối với đất nông nghiệp đưa ra đấu giá để cho thuê cần phải xác định rõ mục đích và thời hạn cho thuê đất;

8. Đối với đất xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân: Phải có quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phải xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đạt trên 90% (đối với đô thị), 70% (đối với nông thôn) theo quy hoạch được duyệt.

Điều 8. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc xây dựng công trình:

1.1 Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá và thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường.

1.2. Có điều kiện về vốn, kỹ thuật và khả năng tài chính quy định trong phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng tối thiểu phải có các giấy tờ sau:

a) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư, bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng chuyên môn, tài chính, kỹ thuật, kinh nghiệm thực hiện dự án;

b) Phương án triển khai thực hiện dự án đầu tư hoặc xây dựng công trình đối với đất được giao hoặc được thuê;

c) Cam kết tiến độ thực hiện dự án đầu tư hoặc xây dựng công trình.

2. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở thì chỉ cần có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

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 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 **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ**

Điều 9. Thành lập Hội đồng đấu giá

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định thành lập Hội đồng đấu giá.

2. Hội đồng đấu giá cấp tỉnh do lãnh đạo Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng và phải đảm bảo có đại diện các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, chủ đầu tư dự án và các thành viên khác do UBND tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng dự án. Riêng đất thuộc Khu kinh tế Dung Quất đã được UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch do Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất làm Chủ tịch Hội đồng, nhưng phải có sự tham gia các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; UBND huyện Bình Sơn, chủ đầu tư và các thành viên khác do UBND tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của từng dự án. Hội đồng đấu giá cấp tỉnh được phép thành lập Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng nếu xét thấy cần thiết.

3. Hội đồng đấu giá ở cấp huyện, thành phố do lãnh đạo UBND huyện, thành phố làm Chủ tịch Hội đồng và phải đảm bảo có đại diện các Phòng: Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Quản lý đô thị, chủ đầu tư dự án và các thành viên khác do UBND huyện, thành phố quyết định cho phù hợp với thực tế của từng dự án. Hội đồng đấu giá huyện, thành phố được phép thành lập Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng nếu xét thấy cần thiết.

4. Hội đồng đấu giá được phép sử dụng con dấu và tài khoản của đơn vị được giao làm Chủ tịch Hội đồng để quan hệ giao dịch. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng đấu giá uỷ quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch Hội đồng trực tiếp chỉ đạo điều hành trong việc tổ chức đấu giá, thì Hội đồng đấu giá được phép sử dụng con dấu và tài khoản của đơn vị được giao làm Phó Chủ tịch Hội đồng để quan hệ giao dịch.

Điều 10. Thông báo tổ chức đấu giá

1. Trước khi tiến hành đấu giá 30 ngày, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai thửa đất (lô đất) tổ chức đấu giá ít nhất 02 (hai) lần, mỗi lần cách nhau 01 tuần trên đài phát thanh, truyền hình; đăng trên báo Quảng Ngãi 02 (hai) số trong 02 tuần liên tiếp và các phương tiện thông tin đại chúng khác; được niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá và trụ sở UBND huyện, thành phố, UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất (lô đất) đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết, thời hạn sử dụng đất; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá, thời điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến thửa đất. Căn cứ yêu cầu, đặc điểm, quy mô của thửa đất (lô đất) đưa ra đấu giá, UBND cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Quy chế này quyết định việc công bố công khai hoặc không công bố công khai giá khởi điểm trong Phương án đấu giá.

3. Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham khảo hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến thửa đất (lô đất) được niêm yết tại nơi đấu giá và được bố trí tham quan hiện trạng khu đất được đưa ra đấu giá.

Điều 11. Đăng ký và xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất quy định và phát hành, người tham gia đấu giá không sử dụng hồ sơ phô tô.

2. Đăng ký và nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

a) Đăng ký tham gia đấu giá:

- Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn quy định do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo.

- Khi đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá được Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất cấp cho 01 (một) bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với 01 thửa đất (lô đất) và người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp phí đấu giá quyền sử dụng đất cho từng lô đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh.

Khoản phí này được thu ngay sau khi đối tượng nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, không hoàn trả lại cho người đã đăng ký tham gia đấu giá và được dùng để chi phí cho cuộc đấu giá và nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

b) Nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá sau khi nhận được hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành phải hoàn tất các thủ tục, hồ sơ theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này và các nội dung khác quy định trong Phương án đấu giá, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Sau khi hoàn tất các thủ tục, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải nộp trực tiếp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại Hội đồng đấu giá hoặc

tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian quy định, nhưng phải trước 15 (mười lăm) ngày làm việc so với ngày tổ chức đấu giá.

3. Xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) Chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phải tiến hành xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

b) Điều kiện để được xét chọn tham gia đấu giá:

- Phải ghi đầy đủ các thông tin quy định trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất quy định (không sử dụng hồ sơ phôtô), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

- Thuộc đối tượng được tham gia đấu giá đất theo quy định tại Điều 2 của Quy chế này.

- Có đầy đủ hồ sơ, tài liệu hợp pháp theo quy định tại Điều 8 của Quy chế này và các tài liệu khác quy định trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Trong khi xét tư cách người tham gia đấu giá không xem xét các trường hợp sau đây:

- Người không có quyền tham dự đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất năng lực hành vi dân sự và người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ Luật dân sự;

- Những người làm việc trong Hội đồng đấu giá, Tổ chuyên viên giúp việc Hội đồng đấu giá hoặc người làm việc trong tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 của Quy chế này.

c) Phê duyệt danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt và được giữ bí mật cho đến khi Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất công bố chính thức tại phiên đấu giá.

Điều 12. Thông báo mời dự phiên đấu giá và tiền đặt cọc

1. Thông báo mời dự phiên đấu giá

Trên cơ sở danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá đã được phê duyệt, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành thông báo mời dự phiên đấu giá (có ghi rõ thời gian và địa điểm nộp tiền đặt cọc; địa điểm và thời gian tổ chức phiên đấu giá) tối thiểu trước 07 (bảy) ngày, kể từ ngày tổ chức đấu giá.

2. Tiền đặt cọc

a) Trên cơ sở thông báo mời dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải nộp cho Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất một khoản tiền đặt cọc bằng 5% (năm phần trăm) giá khởi điểm của thửa đất (lô đất) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Khoản tiền này được thu bằng tiền đồng Việt Nam dưới hình thức bằng tiền mặt hoặc “Giấy bảo lãnh dự đấu giá” do Ngân hàng nơi người tham gia đấu giá giao dịch lập chứng từ xác nhận bảo lãnh có hiệu lực tối thiểu là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bảo lãnh (ngày bảo lãnh phải nằm trong khoảng thời gian quy định nộp tiền đặt cọc).

Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt cọc vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

b) Người tham gia đấu giá đất nhưng không trúng đấu giá được lấy lại tiền đặt cọc chậm nhất không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc

c) Người tham gia đấu giá không được lấy lại tiền đặt cọc trong các trường hợp sau:

c1) Đã đăng ký tham gia đấu giá đất và nộp tiền đặt cọc nhưng không tham gia đấu giá.

c2) Tại vòng đấu giá thứ nhất, trả giá thấp hơn giá khởi điểm đã được Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất công bố (trừ trường hợp quy định tại tiết b điểm 4.1 và tiết b điểm 4.2 khoản 4 Điều 14 của Quy chế này)

c3) Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín: Người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp cộng bước giá theo quy định.

c4) Đối với trường hợp đấu giá công khai bằng lời: Từ vòng đấu thứ hai trở đi, người trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá theo quy định.

c5) Tại phiên đấu giá đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá.

c6) Trúng đấu giá nhưng rút lại giá đã trúng đấu giá ngay sau khi người điều hành phiên đấu giá vừa công bố trúng đấu giá hoặc sau thời điểm công bố trúng đấu giá.

c7) Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

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

1. Giá khởi điểm đấu giá:

1.1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm:

a) Giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất (lô đất) đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm xác định giá khởi điểm, có tính đến thời hạn sử dụng đất.

b) Giá khởi điểm cho thuê đất đối với người tham gia đấu giá là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước được xác định bằng số tiền thuê đất phải trả trong một năm theo nguyên tắc nêu tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Điều này và được giữ ổn định trong thời hạn 05 năm; cứ sau 05 năm thì xác định lại giá cho thuê đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh, nếu giá cho thuê đất tính theo quy định hiện hành của UBND tỉnh tại thời điểm xác định lại đơn giá cho thuê đất cao hơn giá đang cho thuê thì giá cho thuê đất được xác định lại theo quy định hiện hành của UBND tỉnh; trường hợp xác định lại giá cho thuê đất theo quy định hiện hành của UBND tỉnh mà nhỏ hơn hoặc bằng giá đang cho thuê thì vẫn giữ nguyên theo giá đang cho thuê.

c) Giá khởi điểm cho thuê đất đối với người tham gia đấu giá là tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ được xác định như sau:

- Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì thực hiện theo quy định tại tiết b điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

- Trường hợp trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì thực hiện theo quy định tại tiết b điểm 1.1 khoản 1 Điều này và nhân với thời gian cho thuê.

d) Căn cứ vào nguyên tắc nêu tại tiết a, tiết b, tiết c điểm 1.1. khoản 1 Điều này, Hội đồng đấu giá xác định cụ thể giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp giao cho tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá thì giá khởi điểm do cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh, UBND huyện, thành phố nơi có đất đưa ra đấu giá và các cơ quan có liên quan xác định để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Riêng đối với các phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án, phê duyệt giá khởi điểm, được Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất xét duyệt đủ điều kiện và đã thông báo mời tham gia đấu giá nhưng chưa đủ thời gian theo quy định để mở phiên đấu giá trong năm (kể cả các trường hợp đang thực hiện nhưng có sự thay đổi giá đất theo quy định của UBND tỉnh) thì được xử lý như sau:

- Nếu mức giá khởi điểm cao hơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm tổ chức đấu giá thì không phải điều chỉnh lại giá khởi điểm.

- Nếu mức giá khởi điểm thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm tổ chức đấu giá thì phải điều chỉnh lại giá khởi điểm theo quy định tại thời điểm tổ chức đấu giá.

1.2. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm đấu giá để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này.

2. Bước giá đấu giá: Căn cứ vào thực tế của từng dự án, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất xác định bước giá đấu giá cho phù hợp, nhưng bước giá đấu giá tối thiểu không được thấp hơn 1% và tối đa không được cao hơn 5% giá khởi điểm và được quy định trong Phương án đấu giá.

Điều 14. Tổ chức đấu giá

1. Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện đấu giá theo Quy chế đấu giá này và Phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện mở phiên đấu giá:

Phiên đấu giá chỉ được tiến hành khi có từ 02 (hai) người đủ điều kiện tham gia đấu giá trở lên. Trường hợp trước khi tiến hành phiên đấu giá mà chỉ có 01 (một) người đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất lập Biên bản trình cấp có thẩm quyền xem xét xử lý theo quy định tại Điều 16 của Quy chế này.

3. Thủ tục mở phiên đấu giá

a) Giới thiệu các thành viên Hội đồng đấu giá, các thành viên tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất, người điều hành phiên đấu giá và thư ký ghi biên bản phiên đấu giá:

- Đối với Hội đồng đấu giá do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Hội đồng đấu giá giới thiệu. Người điều hành phiên đấu và thư ký ghi biên bản phiên đấu giá là những người trong Hội đồng đấu giá hoặc những người trong Tổ chuyên viên giúp việc do Hội đồng đấu giá quyết định.

- Đối với tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất do người đứng đầu tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất giới thiệu.

b) Người điều hành phiên đấu giá:

- Giới thiệu đại diện các cơ quan, tổ chức có liên quan được mời tham dự chứng kiến phiên đấu giá (nếu có);

- Điểm danh và công bố người có đủ điều kiện tham gia trong phiên đấu giá.

- Giới thiệu một số nội dung chính của Quy chế đấu giá này và Phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan đến thửa đất thực hiện đấu giá, giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá; phát phiếu đấu giá (trong trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu kín) hoặc phát thẻ đấu giá (trong trường hợp đấu giá bằng lời) cho từng tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá; làm các thủ tục cần thiết khác.

4. Hình thức và trình tự đấu giá

Hình thức đấu giá được quy định trong Phương án đấu giá và được sử dụng một trong hai hình thức sau:

4.1. Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, số vòng bỏ phiếu đấu giá không hạn chế, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Đối với hình thức đấu giá này thì trình tự thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp thực hiện công khai giá khởi điểm trong Phương án đấu giá:

Người điều hành phiên đấu giá nhắc lại giá khởi điểm; phát cho mỗi người tham gia đấu giá một tờ phiếu đấu giá theo mẫu quy định và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu đấu giá của mình. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, người điều hành phiên đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể người đã trả mức giá cao nhất. Những người bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đó hoặc không có yêu cầu trả giá tiếp không được tham gia đấu giá ở vòng đấu tiếp theo. Mức giá cao nhất đã trả ở vòng đấu trước cộng với bước giá theo quy định là giá khởi điểm của vòng trả giá tiếp theo. Sau khi công bố giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người điều hành phiên đấu giá tiếp tục phát cho mỗi người tham gia đấu giá một tờ phiếu đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu đấu giá của mình.

Cuộc đấu giá được tiếp tục tiến hành theo thủ tục nêu trên cho đến khi chỉ còn 01 (một) người trả giá cao nhất và những người tham gia đấu giá còn lại “xin rút” không tiếp tục tham gia đấu giá thì phiên đấu giá kết thúc. Người điều hành phiên đấu

giá công bố người trúng đấu giá sau vòng đấu cuối cùng. Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả một mức giá cao nhất, nhưng đều không có yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành phiên đấu giá sẽ tổ chức rút thăm giữa những người đó và công bố người rút thăm “trúng” là người trúng đấu giá.

b) Đối với trường hợp không công bố công khai giá khởi điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Quy chế này thì người điều hành phiên đấu giá chỉ được công bố giá khởi điểm sau vòng đấu thứ nhất và mức giá trả cao nhất của vòng đấu này (không công bố tên người trả giá cao nhất). Những người bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm hoặc không có yêu cầu trả giá tiếp thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu tiếp theo. Người điều hành phiên đấu giá xác định số người tiếp tục tham gia vòng đấu giá tiếp theo. Mức giá cao nhất đã trả ở vòng đấu trước cộng với bước giá theo quy định là giá khởi điểm của vòng trả giá tiếp theo. Sau khi công bố giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người điều hành phiên đấu giá tiếp tục phát cho mỗi người tham gia đấu giá một tờ phiếu đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu đấu giá của mình.

Cuộc đấu giá được tiếp tục tiến hành theo thủ tục nêu trên cho đến khi chỉ còn 01 (một) người trả giá cao nhất và những người tham gia đấu giá còn lại “xin rút” không tiếp tục tham gia đấu giá thì phiên đấu giá kết thúc. Người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá sau vòng đấu cuối cùng. Trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên cùng trả một mức giá cao nhất, nhưng đều không có yêu cầu đấu giá tiếp thì người điều hành phiên đấu giá sẽ tổ chức rút thăm giữa những người đó và công bố người rút thăm “trúng” là người trúng đấu giá.

4.2. Đấu giá công khai bằng lời:

a) Trường hợp công bố giá khởi điểm trong Phương án đấu giá:

Người điều hành phiên đấu giá nhắc lại giá khởi điểm và công bố bước giá cho mỗi vòng đấu giá. Người tham gia đấu giá trả giá bằng cách giơ thẻ tham gia đấu giá và phát giá mình muốn bằng lời (thẻ đấu giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất quy định), người trả giá sau phải trả giá cao hơn người trả trước liền kề tối thiểu bằng bước giá theo quy định kể từ vòng đấu thứ hai trở đi. Sau khi kết thúc vòng đấu đó, người điều hành phiên đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó. Những người bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đó hoặc không có yêu cầu trả giá tiếp thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu tiếp theo. Mức giá cao nhất đã trả ở vòng đấu trước cộng với bước giá theo quy định là giá khởi điểm của vòng trả giá tiếp theo.

Cuộc đấu giá được tiếp tục tiến hành theo thủ tục nêu trên cho đến khi không còn người tiếp tục đấu giá. Người điều hành phiên đấu giá chỉ được công bố người trúng đấu giá nếu sau 3 lần nhắc lại giá người đã trả cao nhất (mỗi lần cách nhau 30 giây) mà không có người trả giá cao hơn. Trường hợp ở vòng đấu thứ nhất tất cả những người tham gia đấu giá cùng trả một mức giá (ít nhất bằng giá khởi điểm), nhưng đều không có yêu cầu đấu giá tiếp, thì người điều hành phiên đấu giá sẽ tổ chức rút thăm giữa những người cùng trả một mức giá và công bố người rút thăm “trúng” là người trúng đấu giá.

b) Đối với trường hợp không công bố công khai giá khởi điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Quy chế này thì người điều hành phiên đấu giá chỉ được công

bỏ giá khởi điểm vào lúc bắt đầu thực hiện phiên đấu giá. Trình tự đấu giá và xác định người trúng đấu giá như quy định tại tiết a điểm 4.2 khoản này.

5. Trường hợp tất cả các đối tượng tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tuyên bố cuộc đấu giá không thành và tiến hành tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác. Trường hợp tổ chức đấu giá lại lần 2 mà các đối tượng tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh lại mức giá khởi điểm cho phù hợp để làm cơ sở tổ chức đấu giá lại theo quy định tại Quy chế này.

6. Kết thúc phiên đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều này, người điều hành phiên đấu giá phải lập Biên bản đấu giá. Nội dung biên bản phải thể hiện một số nội dung cơ bản sau:

- + Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá;
- + Thành phần của Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất;
- + Tên của người điều hành phiên đấu giá;
- + Giá khởi điểm;
- + Số người đủ điều kiện tham gia đấu giá (kèm theo danh sách);
- + Mức giá bỏ cao nhất (giá trúng đấu giá);
- + Mức giá bỏ thấp nhất;
- + Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá;
- + Kiến nghị (nếu có).

7. Thời gian của một vòng đấu đối với từng hình thức đấu giá được quy định trong Phương án đấu giá.

8. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Điều 15. Xử lý tình huống trong phiên đấu giá và sau khi phê duyệt kết quả trúng đấu giá

1. Các trường hợp sau đây không được tham gia trả giá vòng đấu tiếp theo:
 - Tại vòng đấu thứ nhất, người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm;
 - Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín: Người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp cộng bước giá theo quy định.
 - Đối với trường hợp đấu giá công khai bằng lời: Từ vòng đấu thứ hai trở đi, người trả giá sau thấp hơn người trả trước liền kề cộng với bước giá theo quy định.
 - Người trả giá cao nhất nhưng rút lại giá đã trả, trước khi người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá;
 - Người không đồng ý tiếp tục tham gia đấu giá vòng tiếp theo.

2. Người điều hành phiên đấu giá có quyền tạm ngưng phiên đấu giá, lập biên bản xử lý tước quyền tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá có ý định cản trở, ngăn cản, phá rối, đe dọa quyền đấu giá của người khác, đã được nhắc nhở mà vẫn tiếp tục vi phạm;
- Người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc đì mị giá;
- Những người tham gia đấu giá cấu kết với nhau để đì mị giá trong phiên đấu giá.

3. Tại phiên đấu giá, nếu người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì việc đấu giá được tổ chức lại ngay từ giá đã trả liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả không được tiếp tục tham gia trả giá tiếp. Trường hợp khi tổ chức đấu giá lại nhưng không có người tham gia trả giá cao hơn hoặc trả giá bằng mức giá của người xin rút giá đã trả thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ xem xét công bố người trúng đấu giá cho người trả giá thấp hơn liền kề với điều kiện mức giá của người trả giá thấp hơn liền kề cộng với tiền đặc cộc theo quy định lớn hơn hoặc bằng mức giá của người đã trả cao nhất nhưng rút lại giá đã trả; nếu không đáp ứng được điều kiện đó thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tuyên bố phiên đấu giá đất không thành và sẽ tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

4. Trường hợp người điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá, nhưng người trúng đấu giá rút lại giá đã trúng đấu giá thì được xử lý như sau:

- Nếu người trúng đấu giá rút lại giá đã trúng đấu giá ngay sau khi người điều hành phiên đấu giá vừa công bố trúng đấu giá thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tổ chức lại phiên đấu giá ngay từ giá đã trả liền kề trước đó. Trường hợp tổ chức đấu giá lại nhưng không có người tham gia trả giá cao hơn hoặc bằng mức giá của người trúng đấu giá nhưng đã rút lại giá đã trúng đấu giá thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ xem xét công bố người trúng đấu giá cho người trả giá thấp hơn liền kề với điều kiện mức giá của người trả giá thấp hơn liền kề cộng với tiền đặc cộc theo quy định lớn hơn hoặc bằng mức giá của người đã trúng đấu giá nhưng đã rút lại giá đã trúng đấu giá; nếu không đáp ứng được điều kiện đó thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất tuyên bố phiên đấu giá đất không thành và sẽ tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

- Nếu người trúng đấu giá rút lại giá đã trúng đấu giá sau thời điểm người điều hành phiên đấu giá công bố trúng đấu giá thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất ra văn bản huỷ bỏ kết quả trúng đấu giá và sẽ tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

5. Trường hợp sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này huỷ bỏ kết quả trúng đấu giá.

6. Trong phiên đấu giá, nếu có phát sinh trường hợp đặc biệt mà trong Quy chế này và Phương án đấu giá đất chưa có quy định, nhưng không thể xử lý ngay tại phiên đấu giá, thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo nhanh bằng điện thoại cho cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này để xin ý kiến chỉ đạo xử lý và sau đó sẽ báo cáo bằng văn bản.

Điều 16. Giá bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt

Trường hợp đã thông báo mời đấu giá ít nhất 02 (hai) lần mà chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá và người đăng ký tham gia đấu giá trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm theo quy định thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất lập Biên bản trình cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này xem xét, quyết định.

Điều 17. Phê duyệt kết quả đấu giá và phương thức thanh toán

1. Căn cứ kết quả đấu giá, chậm nhất không quá 05 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày đấu giá đất, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phải trình cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này phê duyệt kết quả đấu giá. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ và tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân), vị trí thửa đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước và các nội dung cần thiết khác.

2. Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo các tài liệu có liên quan, UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này xem xét phê duyệt kết quả đấu giá. Trong thời gian không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phải có văn bản thông báo cho người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo giá trúng đấu giá sau khi đã khấu trừ tiền đặt cọc đấu giá (cơ quan thông báo cho người trúng đấu giá và thu tiền đấu giá đối với Hội đồng đấu giá được quy định cụ thể trong Phương án đấu giá). Riêng đối với tiền thuê đất từ năm thứ 2 trở đi cơ quan thuế có trách nhiệm xác định số tiền phải nộp theo quy định tại tiết b điểm 1.1 khoản 1 Điều 13 của Quy chế này và thông báo cho người trúng đấu giá nộp tiền thuê đất theo quy định.

3. Phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản được quy định trong Phương án đấu giá. Trong thời gian 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày thông báo mà người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất hoặc nộp không đủ thì xem như người trúng đấu giá tự ý bỏ cuộc, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất lập danh sách báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này để tổ chức đấu giá lại và người tự ý bỏ cuộc không được tham gia đấu giá lại lần sau và cũng không được hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc. Số tiền đặt cọc này được dùng để chi phí cho phiên đấu giá lần sau, nếu còn thừa nộp vào ngân sách Nhà nước.

Điều 18. Giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ vào Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cấp có thẩm quyền và chứng từ đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản đấu giá và các giấy tờ có liên quan khác là căn cứ để người được giao đất, thuê đất đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Trường hợp người trúng đấu giá yêu cầu Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất lập thủ tục hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện thay cho người trúng đấu giá và được quy định cụ thể trong Phương án đấu giá.

Điều 19. Quyền lợi và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá

1. Quyền lợi:

a) Tham khảo hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất (lô đất) được niêm yết tại nơi đấu giá và tại trụ sở UBND huyện, thành phố, UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất (lô đất) đấu giá; được bố trí tham quan hiện trạng thửa đất (lô đất) được đưa ra đấu giá (nếu có yêu cầu).

b) Có quyền yêu cầu Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất chấp hành đúng các nội dung quy định tại Quy chế này và Phương án đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Có các quyền của người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

d) Có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ:

a) Chấp hành đầy đủ trách nhiệm của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá theo quy định tại Quy chế này và Phương án đấu giá.

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

c) Sử dụng đất đúng mục đích giao đất, đúng quy hoạch và thực hiện đúng các cam kết trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 20. Quản lý thu, chi từ nguồn thu đấu giá đất

1. Tổ chức được giao nhiệm vụ thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt có trách nhiệm nộp vào ngân sách và được quy định cụ thể trong Phương án đấu giá.

2. Việc quản lý thu, chi từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo chế độ tài chính hiện hành và được quy định cụ thể trong Phương án đấu giá đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Xác định giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. Xây dựng Phương án đấu giá để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.
3. Phê duyệt kế hoạch đấu giá cụ thể, hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.
4. Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.
5. Thông báo mời dự đấu giá và thông báo kết quả đấu giá sau khi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
6. Thực hiện việc niêm yết hồ sơ, tài liệu liên quan đến thửa đất (lô đất) đấu giá tại nơi tổ chức đấu giá và tại trụ sở UBND huyện, thành phố, UBND xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất (lô đất) đấu giá; tổ chức bố trí người để hướng dẫn người đăng ký tham gia đấu giá tham quan hiện trạng thửa đất (lô đất) được đưa ra đấu giá (nếu có yêu cầu).
7. Tổ chức thu và nộp phí đấu giá đất của người đăng ký tham gia đấu giá đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 11 của Quy chế này.
Trên cơ sở nguồn thu được để lại theo quy định hiện hành của UBND tỉnh và tùy theo yêu cầu công việc phải thực hiện mà Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định mức chi cho phù hợp với từng nội dung công việc.
8. Thu, quản lý tiền đặt cọc của người tham gia đấu giá đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.
9. Hoàn trả lại tiền đặt cọc cho người tham gia đấu giá đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quy chế này.
10. Thực hiện một số nhiệm vụ theo quy định của Quy chế này và yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

Điều 22. Trách nhiệm của các Sở, ngành có liên quan và UBND các huyện, thành phố

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:
 - a) Tổng hợp và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;
 - b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành;
 - c) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.
2. Sở Xây dựng:

a) Thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch kiến trúc, quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch và xây dựng hiện hành;

b) Kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch kiến trúc được duyệt; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền;

c) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh trình UBND tỉnh quyết định và công bố công khai;

b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn UBND các huyện, thành phố lập và trình duyệt dự án đầu tư trên địa bàn huyện, thành phố thực hiện bằng nguồn đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Tổng hợp danh mục, kết quả thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm;

d) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.

4. Sở Tài chính:

a) 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;

b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn UBND các huyện, thành phố quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.

5. Cục Thuế, Kho Bạc Nhà nước có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn các đơn vị trực thuộc thực hiện tốt Quy chế này.

6. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất:

a) Quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá được quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy chế này;

b) Trên cơ sở quỹ đất đã được UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất đối với diện tích đất đã thu hồi theo quy hoạch, tiến hành xây dựng, phê duyệt kế hoạch đấu giá đất hàng năm và công bố công khai;

c) Quản lý và sử dụng nguồn vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng có hiệu quả theo quy định của pháp luật;

d) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy hoạch được duyệt; xử lý theo thẩm quyền những công trình xây dựng vi phạm theo quy định, kịp thời báo cáo những trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền xử lý;

đ) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.

7. UBND các huyện, thành phố:

- a) Chỉ đạo lập kế hoạch hàng năm và phương án sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;
- b) Lập danh mục các dự án đầu tư bằng nguồn vốn đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, trình Hội đồng nhân dân huyện, thành phố quyết nghị làm cơ sở thực hiện; đồng thời báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính để cân đối, theo dõi;
- c) Thực hiện việc giải phóng mặt bằng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, kết quả đấu giá và huỷ bỏ kết quả đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 6 của Quy chế này;
- đ) Quản lý và sử dụng nguồn vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng có hiệu quả theo quy định của pháp luật;
- e) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá theo thẩm quyền sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;
- f) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy hoạch được duyệt; xử lý theo thẩm quyền những công trình xây dựng vi phạm theo quy định, kịp thời báo cáo những trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền xử lý;
- g) Thực hiện một số nhiệm vụ khác theo thẩm quyền và yêu cầu của UBND tỉnh.

Điều 23. Xử lý vi phạm

Nếu thành viên Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất được giao thực hiện đấu giá và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá cố ý làm trái quy định tại Quy chế này, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 24. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Điều 25. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh thì các cấp, các ngành kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huê