

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH****ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 53/2013/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 19 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH**Về việc ban hành Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

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

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “*Quy chế Bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế*”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014 và thay thế Quyết định số 38/2010/QĐ-UBND ngày 5 tháng 10 năm 2010 của UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, các thị xã, thành phố Huế; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

QUY CHẾ

**Bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất
hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 53/2013/QĐ-UBND
ngày 19 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định các nội dung liên quan việc bán đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm cả bán đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất) để thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (gọi tắt là đấu giá quyền sử dụng đất) áp dụng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, đối với các trường hợp sau:

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a) Xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (trừ các trường hợp giao đất cho các hộ gia đình thuộc diện tái định cư theo các dự án của Nhà nước và các hộ gia đình chính sách theo quy định);

b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê (trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cho công nhân khu công nghiệp và nhà ở xã hội);

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

d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung trên địa bàn tỉnh;

đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;

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. Cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê do người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thực hiện.

5. Các trường hợp khác do cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định.

6. Trường hợp bán đấu giá đất và đấu thầu công trình trong một gói thầu để lựa chọn nhà đầu tư ứng vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và được nhà nước hoàn trả bằng quỹ đất để nhà đầu tư quản lý, kinh doanh, sử dụng thực hiện theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của UBND tỉnh và không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy chế này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc triển khai thực hiện, tổ chức đấu giá và tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất cấp huyện;
2. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá-Sở Tư pháp;
3. Các doanh nghiệp có chức năng bán đấu giá, được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật;
4. Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.
5. Các cơ quan chức năng của tỉnh có liên quan đến việc xác định giá đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các lĩnh vực khác có liên quan.

Điều 3. Thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất

1. Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định việc bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất đối với: Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do tỉnh quản lý; Quỹ đất thu hồi từ các tổ chức không có nhu cầu sử dụng; Quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và Quỹ đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với các tổ chức; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Hương Thủy, thị xã Hương Trà và thành phố Huế (gọi chung là UBND cấp huyện) quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất đối với: Quỹ đất ở của các dự án tạo vốn từ quỹ đất do cấp huyện quản lý; Quỹ đất ở, đất xen ghép trong khu dân cư do địa phương quản lý và Quỹ đất do cấp huyện quản lý để giao đất hoặc cho thuê đất.

Điều 4. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức bán đấu giá

1. Đã có Quy hoạch được duyệt (quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất) theo quy định.

Riêng đối với quỹ đất xen ghép trong các khu dân cư thì chỉ cần có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc phương án phân lô; quy hoạch xây dựng thực hiện theo quy hoạch chung của khu dân cư có sẵn.

Thửa đất phải đảm bảo điều kiện xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trường hợp do ngân sách chưa bố trí kinh phí để bồi thường giải phóng mặt bằng thì phải có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

3. Có phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt

a) Đối với quỹ đất do cấp tỉnh quản lý: phương án bán đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Đối với quỹ đất do cấp huyện quản lý: phương án bán đấu giá do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

4. Đối với quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước bán đấu giá phải nằm trong phương án sắp xếp và xử lý nhà đất theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước; Có Quyết định bán đấu giá tài sản nhà nước đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật:

Giao Sở Tài chính chủ trì thẩm định Phương án bán quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước trình UBND tỉnh phê duyệt.

5. Phương án bán đấu giá qui định tại Khoản 3 Điều này phải bao gồm một số nội dung cụ thể như sau:

a) Hồ sơ pháp lý về thửa đất, bao gồm: Văn bản của cơ quan nhà nước về xác lập sở hữu nhà nước, quyết định cho phép bán đấu giá, Văn bản cung cấp thông tin về quy hoạch khu đất (Chứng chỉ quy hoạch hoặc văn bản của cơ quan chức năng xác định thông tin về quy hoạch khu đất đó) xác định về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình, các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác...; bản vẽ hiện trạng xác định diện tích, địa điểm hoặc bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô, cơ cấu sử dụng đất (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tài sản, công trình trên đất, chi phí có liên quan đến khu đất bán đấu giá (nếu có);

c) Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất kết hợp với đấu thầu dự án đầu tư trên đất hoặc dự án đấu giá đất, đấu thầu công trình xây dựng trên đất trong một gói thầu thì phải xác định rõ công năng công trình xây dựng trên đất, quy mô đầu tư, suất đầu tư hoặc tổng mức đầu tư các công trình hạ tầng và công trình xây dựng trên đất.

d) Phương án bồi thường giải phóng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với đất và tài sản của các tổ chức, hộ gia đình cá nhân chưa được bồi thường.

đ) Phương thức bán đấu giá: Đấu giá quyền thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất (có thời hạn hoặc lâu dài).

e) Mức giá khởi điểm bán đấu giá.

Bao gồm cả giá trị tài sản, công trình trên đất, chi phí có liên quan đến khu đất bán đấu giá (nếu có);

g) Mức thu phí tham gia đấu giá, số tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

h) Bước giá;

i) Thời gian tổ chức bán đấu giá, thời gian bàn giao tài sản trúng đấu giá (quyền sử dụng đất);

k) Thời gian và tiến độ nộp tiền trúng đấu giá;

l) Và các yêu cầu khác (nếu có).

Điều 5. Đối tượng được tham gia đấu giá và đối tượng không được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài 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; các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng nhà nước 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.

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 bán đấu giá, nơi thực hiện việc bán đấu giá tài sản đó, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

c) Người có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án bán đấu giá; Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất của nhà nước.

d) Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này.

đ) 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 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Khoản 1, Điều 5 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do cơ quan bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức 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, cá nhân 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.

c) Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở thì không cần điều kiện này.

3. Đối với một lô/thửa/khu đất bán đấu giá (một phiên bán đấu giá) thì một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá (theo hộ khẩu); 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.

4. Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền đặt trước, phí đấu giá theo quy định.

Điều 7. Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quỹ đất phân lô, quỹ đất các dự án do nhà nước quản lý, quỹ nhà đất thuộc sở hữu nhà nước bán đấu giá được giao cho một trong các cơ quan xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

- a) Tổ chức phát triển quỹ đất;
- b) Cơ quan có chức năng quản lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước;
- c) Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền thành lập theo Điều 9 Quy chế này.

(Các cơ quan trên được gọi chung là cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Nhiệm vụ của cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- a) Quản lý quỹ nhà, đất bán đấu giá được giao quản lý theo đúng quy định hiện hành;
- b) Đôn đốc các chủ đầu tư dự án hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đúng tiến độ theo dự án được phê duyệt; kịp thời chuyển giao quỹ đất bán đấu giá đảm bảo đủ diện tích, đủ mốc giới, hạ tầng hoàn chỉnh theo dự án được duyệt nhằm phục vụ sinh hoạt của cộng đồng dân cư và cung cấp đầy đủ các tài liệu phục vụ cho công tác đấu giá đất theo quy định;
- c) Hoàn tất các thủ tục pháp lý trình UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bán đấu giá và thực hiện phương án bán đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền giao;
- d) Phối hợp với các cơ quan liên quan bàn giao thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá và xử lý các trường hợp vướng mắc trong quá trình bàn giao, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.

Chương II

TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.

- a) Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi tắt là Trung tâm) do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập.
- b) Trung tâm là đơn vị sự nghiệp có thu, có trụ sở, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng. Giám đốc Trung tâm phải là đấu giá viên.

2. Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản, doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

- a) Doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và quy định tại Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 4/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

b) Ngoài các điều kiện về thành lập, hoạt động của từng loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, doanh nghiệp được hoạt động kinh doanh dịch vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh phải có đủ các điều kiện sau đây: Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản phải là đấu giá viên; Có trụ sở, cơ sở vật chất, các trang thiết bị cần thiết khác bảo đảm cho hoạt động bán đấu giá tài sản; Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp có trách nhiệm thông báo bằng văn bản về việc đăng ký kinh doanh cho Sở Tư pháp quản lý.

3. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo Điều 17 và Điều 18 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

4. Ban hành nội quy phiên đấu giá. Nội quy phiên đấu giá phải được sự chấp thuận của Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 9. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất do cấp có thẩm quyền quyết định thành lập cho từng cuộc bán đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án hoặc khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên.

b) Quỹ đất bán đấu giá có tính chất phức tạp theo quy định của pháp luật.

c) Không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện (có văn bản từ chối hợp đồng bán đấu giá của các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp).

2. Thẩm quyền quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đối với quỹ đất do cấp tỉnh quản lý: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp 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 theo quy định tại Khoản 1 Điều này theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường

b) Đối với quỹ đất do cấp huyện quản lý: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 theo quy định tại Khoản 1 Điều này theo đề nghị của Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. Riêng trường hợp “Quỹ đất bán đấu giá có tính chất phức tạp” quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này thì UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

Thành phần Hội đồng bao gồm: Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cùng cấp (hoặc người được uỷ 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 bán đấu giá quyền sử dụng đất và đại diện cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

4. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về Bán đấu giá tài sản.

Chương III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN THUÊ ĐẤT

Điều 10. Lựa chọn tổ chức bán đấu giá

Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện phương án bán đấu giá quỹ nhà, đất được quyền lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

1. Hàng năm căn cứ vào kế hoạch thu tiền sử dụng đất và quỹ đất bán đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất lập kế hoạch tổ chức đấu thầu lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong năm kế hoạch, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với việc bán đấu giá quyền sử dụng đất phát sinh ngoài kế hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn trực tiếp tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

3. Trường hợp trong năm kế hoạch do phải chấm dứt hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo qui định tại Khoản 4 Điều 12 quy chế này với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã được lựa chọn thông qua đấu thầu, thì cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất được quyền lựa chọn trực tiếp tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

Điều 11. Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất

1. Giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trước khi ký kết hợp đồng bán đấu giá với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc trước khi thông báo bán đấu giá.

2. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm:

a) 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 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.

b) Giá khởi điểm không được thấp hơn giá đất, giá thuê đất do Ủy ban Nhân dân tỉnh ban hành công bố hàng năm theo quy định của Chính phủ.

3. Thẩm quyền quy định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

Mức giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế do Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

4. Thẩm định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất:

Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thừa Thiên Huế là cơ quan được giao nhiệm vụ thẩm định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt.

4. Trình tự thủ tục xác định, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1155/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về trình tự thủ tục thực hiện xác định, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

5. 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 cơ quan Tài chính cùng cấp để báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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.

6. Giá khởi điểm trong quá trình bán đấu giá:

a) Mức giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt được công bố công khai trước khi bán đấu giá và là mức giá khởi điểm cho vòng đấu đầu tiên.

b) Mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo là mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá theo quy định tại quy chế này.

Điều 12. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất

1. Trường hợp thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp bán đấu giá thì phải ký kết hợp đồng bán đấu giá. Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm ký kết hợp đồng với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

2. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được lập bằng văn bản, bao gồm các nội dung sau:

a) Họ, tên, địa chỉ của cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất;

Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;

b) Quỹ nhà, đất bán đấu giá (địa chỉ, diện tích, kích thước ...);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời hạn, địa điểm bán đấu giá tài sản;

đ) Thời hạn, địa điểm, phương thức giao quyền sử dụng đất để bán đấu giá;

e) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành;

g) Phí, chi phí bán đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá thành và chi phí bán đấu giá tài sản trong trường hợp bán đấu giá không thành;

h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;

i) Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;

k) Các nội dung khác do các bên thoả thuận.

3. Khi ký kết hợp đồng bán đấu giá tài sản, Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cung cấp cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hồ sơ tài liệu có liên quan đến quỹ đất bán đấu giá; phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia và phải trả chi phí thực tế phát sinh (nếu có).

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trước khi tiến hành đấu giá 30 ngày, phải thông báo công khai thừa đất tổ chức đấu giá ít nhất 2 lần, mỗi lần cách nhau 3 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như đài phát thanh, truyền hình địa phương, báo địa phương, đồng thời công khai trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh hoặc các phương tiện thông tin đại chúng khác;

Đối với quỹ đất bán đấu giá thông báo từ lần thứ 2 trở đi, nhưng không điều chỉnh về giá khởi điểm hoặc quy hoạch thì thời gian thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng ít nhất là 10 ngày trước ngày bán đấu giá. Nếu có thay đổi về giá khởi điểm hoặc quy hoạch thì phải thông báo đủ 30 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như thông báo lần thứ nhất.

Đồng thời với quá trình thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, phải niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá, tại cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất đấu giá.

Tùy theo từng trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định việc mở rộng phạm vi thông báo công khai trên các Đài truyền hình Trung ương, Báo Trung ương phát hành trên phạm vi toàn quốc để các tổ chức, cá nhân trong nước có điều kiện đăng ký tham gia đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức bán đấu giá; tên, địa chỉ của cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất; địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; Giá khởi điểm bán đấu giá; thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá; Thời gian, địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến quỹ đất bán đấu giá.

Điều 14. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đã thông báo công khai.

Danh sách tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được quản lý theo chế độ tài liệu mật và chỉ được công bố khi bắt đầu cuộc bán đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá được quyền đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng cuộc bán đấu giá cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp quyết định việc cho phép những người tham gia đấu giá, nhưng không trúng đấu giá thửa đất trước, nếu không vi phạm quy chế đấu giá thì được quyền tham gia đấu giá thửa đất sau và phải nộp thêm phí đấu giá theo quy định.

4. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước:

Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án bán đấu giá và do cấp có thẩm quyền quy định cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá (có thể bằng tiền mặt, chuyển khoản hoặc bảo lãnh ngân hàng) để tránh tình trạng lợi dụng, thông đồng hoặc từ chối mua để trục lợi.

Mức thu tiền đặt trước tối thiểu là 10% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định theo Điều 11 của quy chế này. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

b) Phí đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá.

Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành.

5. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đất được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước được quy định tại Khoản 2 Điều 26 Quy định này.

b) Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều này.

6. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đất không được hoàn trả khoản tiền đặt trước và phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) Người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá vòng sau thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá theo quy định.

c) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất.

d) Người vi phạm quy chế đấu giá, nội qui của cuộc đấu giá đó.

7. Tại cuộc bán đấu giá người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả thì bị truất quyền tham gia trả giá và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước này thuộc về tổ chức bán đấu giá tài sản nếu cuộc bán đấu giá thành. Nếu cuộc bán đấu giá không thành thì khoản tiền đặt trước này thuộc về cơ quan được giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 15. Bước giá, hình thức đấu giá và nội quy đấu giá

1. Bước giá: Là một khoảng tiền chênh lệch tối thiểu giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước với mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo và được cố định cho tất cả các vòng đấu.

Số tiền quy định về bước giá do cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bán đấu giá quy định, phù hợp với điều kiện cụ thể của từng cuộc bán đấu giá. Nhưng mức tối thiểu không dưới 2% và tối đa không quá 10% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định theo Điều 11 của quy chế này.

Trong từng vòng đấu người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

2. Hình thức đấu giá:

Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 5 (năm) phút.

3. Nội quy phiên bán đấu giá:

Mỗi phiên (cuộc) bán đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành nội quy của phiên bán đấu giá đó. Nội quy này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá này và nội quy của phiên bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở phiên bán đấu giá.

Nội quy bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Tên, địa chỉ (vị trí địa điểm), diện tích của thửa đất bán đấu giá
- b) Đối tượng được đăng ký tham đấu giá và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá.
- c) Hồ sơ, địa điểm và thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá
- d) Giá khởi điểm, tiền đặt trước, lệ phí tham gia đấu giá.
- e) Hình thức đấu giá và bước giá.
- g) Trình tự thủ tục tiến hành phiên bán đấu giá.
- h) Các trường hợp vi phạm Quy chế, Nội qui đấu giá và các hình thức xử lý tiền đặt trước.
- i) Thời gian nộp tiền trúng đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

k) Các nội dung khác do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất qui định nhưng không trái với Quy chế đấu giá này.

Điều 16. Trình tự thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự sau đây

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá tài sản, đấu giá viên hoặc người điều hành (đối với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất) cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đại diện các cơ quan tham gia chứng kiến hoặc thành viên Hội đồng; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá tài sản; công bố danh sách người đăng ký mua tài sản bán đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá tài sản; giới thiệu từng thửa đất bán 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.

b) Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá (theo mẫu) và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình.

c) Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá thu hết các phiếu trả giá đã phát ra và chỉ công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất.

d) Sau 3 lần nhắc lại mức giá trả cao nhất và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người tham gia đấu giá không có yêu cầu trả giá tiếp (vòng 2) được mời ra khỏi khu vực dành cho người trả giá. Đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá công bố giá khởi điểm vòng 2, phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp tục (vòng 2) vào phiếu của mình.

Khi đã có người đăng ký trả giá cho vòng tiếp theo, người đang giữ mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó được quyền từ chối tham gia trả giá và không bị mất tiền đặt trước.

e) Cuộc bán đấu giá được tiến hành tiếp tục cho đến khi không còn ai có yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá công bố mức giá trúng đấu và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Kết quả bán đấu giá sẽ được trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt.

g) Trường hợp có 2 người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức rút thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả:

Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi 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.

3. Từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người này từ chối nhận chuyển nhượng thì được chuyển nhượng 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 mua. Người từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá bị mất tiền đặt trước.

b) Trong trường hợp có từ hai người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại Điểm a Khoản này thì quyền sử dụng đất được chuyển nhượng cho một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán đấu giá.

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

d) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá tài sản. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành bán đấu giá và thành viên Hội đồng, người lập biên bản, các cơ quan tham gia chứng kiến, người trúng đấu giá và người tham gia đấu giá.

Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một biên bản thông thường, biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá, thành phần tham dự, Số người tham gia đấu giá (họ, tên, địa chỉ)..., mức giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất, người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá. Trong trường hợp bán đấu giá thành thì Đấu giá viên hoặc Người điều hành bán đấu giá và cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất, lập các thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả bán đấu giá.

Điều 17. Phê duyệt kết quả bán đấu giá:

1. Kết quả bán đấu giá đất ở phân lô thuộc các dự án cấp tỉnh, kết quả bán đấu giá các khu nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt trên cơ sở biên bản bán đấu giá của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và tờ trình đề nghị của Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Kết quả bán đấu giá quỹ đất qui định tại Khoản 2 Điều 3 của Quy chế này do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

3. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: 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, giá trúng đấu, tổng số tiền và tiến độ nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá (nếu cần) và các nội dung cần thiết khác.

Về thời hạn nộp tiền sử dụng đất: Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Phương án bán đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tùy điều kiện cụ thể của từng lô đất, thửa đất; thời gian nộp tiền sử dụng đất có thể thực hiện theo tiến độ, nhưng tối đa không quá 90 ngày theo quy định tại Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 của Bộ Tài chính.

4. Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi ngay Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, thông tin có liên quan đến cơ quan Thuế cùng cấp để thực hiện quản lý việc thu nộp tiền sử dụng đất trúng đấu giá theo quy định của Luật quản lý thuế.

Điều 18. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền hủy kết quả đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Xác định giá khởi điểm không đúng quy định hoặc giá khởi điểm chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Không thực hiện qui định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;

d) Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện tham gia đấu giá trái với quy định;

đ) Theo quy định khác của pháp luật.

2. Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự.

3. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau quyền sử dụng đất đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng quyền sử dụng đất thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xác định từ thời điểm quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền.

2. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau:

a) 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.

b) Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Trong thời hạn 15 ngày kể ngày cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả bán đấu giá, tổ chức hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá liên hệ với cơ quan Thuế để nhận thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất và nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo thời hạn qui định tại Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá.

d) Thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ khác theo qui định của pháp luật.

Điều 20. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Căn cứ vào quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước và biên bản bàn giao đất thực địa, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Thời hạn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định hiện hành của pháp luật.

Chi phí liên quan đến việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản do tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Chương IV**CHẾ ĐỘ TÀI CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 21. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

a) Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Cơ quan tài chính và Trung tâm Phát triển quỹ đất các cấp được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 22 Quy chế này;

c) Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người người từ chối mua tài

sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế bán đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

d) Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu phí của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều này và được sử dụng để chi trả các chi phí được phép chi quy định tại Khoản 2 Điều 23 quy chế này và theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Khoản 3, Điều 23 quy chế này.

Điều 22. Mức thu phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Mức thu phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành của UBND tỉnh về việc quy định mức thu phí đấu giá trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tài sản được hoàn lại toàn bộ tiền phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức phiên bán đấu giá.

Điều 23. Nội dung chi và mức chi

1. Nội dung chi của Sở Tài chính, Phòng Tài chính Kế hoạch các huyện, thị xã và thành phố Huế

a) Chi phí cho việc khảo sát giá đất;

Mức chi: 200.000đ/phiếu điều tra giá đất thị trường và không quá 05 phiếu điều tra cho mỗi khu đất xác định giá khởi điểm.

b) Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá để xác định giá khởi điểm;

Mức chi: Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện theo hợp đồng giữa cơ quan Tài chính và tổ chức thẩm định giá hoặc kết quả đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá;

c) Chi phí xác định, xác định lại giá đất;

Mức chi: Trường hợp khảo sát lại giá đất thì mức chi tương tự Điểm a, trường hợp điều chỉnh nhưng không phải khảo sát lại giá đất thì không chi.

d) Chi phí thẩm định giá đất.

Mức chi hợp thẩm định giá đất như sau:

- Người chủ trì: 200.000 đ/người/buổi

- Thư ký: 150.000đ/người/buổi

- Thành viên: 100.000đ/người/buổi

- Bộ phận phục vụ (nếu có): 50.000đ/người/buổi

- Chi nước uống phục vụ cuộc họp: Tối đa không quá 15.000đ/người/buổi.

2. Nội dung chi cho việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Nội dung chi của tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Là khoản chi phí dịch vụ mà cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện việc tổ chức bán đấu giá từ thời điểm Hợp đồng bán đấu giá được ký kết, bao gồm: Lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản

và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Nội dung chi của Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chi phí lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan;
- Chi phí tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả phiên bán đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Nội dung chi của cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;
- b) Chi phí cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Chi phí cột mốc, cắm mốc, công dẫn đạ (nếu có);
- d) Chi phí lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- đ) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do cơ quan được giao xử lý đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

4. Đối với những khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Thủ trưởng cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Điều 24. Chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

1. Mức chi phí dịch vụ chi trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được quy định như sau:

STT	Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng	Mức chi phí	
		Thu bằng tiền (triệu đồng)	Thu theo tỉ lệ (%)
1	Từ 1 tỷ đồng trở xuống	10,0	+ 1% trên phần chênh lệch giữa giá trị quyền sử
2	Từ trên 1 tỷ đồng đến dưới 2 tỷ đồng	12,0	
3	Từ trên 2 tỷ đồng đến dưới 3 tỷ đồng	14,0	
4	Từ trên 3 tỷ đồng đến dưới 4 tỷ đồng	16,0	
5	Từ trên 4 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng	18,0	
6	Từ trên 5 tỷ đồng đến dưới 6 tỷ đồng	19,5	
7	Từ trên 6 tỷ đồng đến dưới 7 tỷ đồng	21,0	
8	Từ trên 7 tỷ đồng đến dưới 8 tỷ đồng	22,5	
9	Từ trên 8 tỷ đồng đến dưới 9 tỷ đồng	24,0	
10	Từ trên 9 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng	25,5	
11	Từ trên 10 tỷ đồng đến dưới 15 tỷ đồng	27,0	
12	Từ trên 15 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng	28,5	

13	Từ trên 20 tỷ đồng đến dưới 25 tỷ đồng	30,0	dụng đất theo giá trúng đấu và giá khởi điểm
14	Từ trên 25 tỷ đồng đến dưới 30 tỷ đồng	31,0	
15	Từ trên 30 tỷ đồng đến dưới 35 tỷ đồng	32,0	
16	Từ trên 35 tỷ đồng đến dưới 40 tỷ đồng	33,0	
17	Từ trên 40 tỷ đồng đến dưới 45 tỷ đồng	34,0	
18	Từ trên 45 tỷ đồng đến dưới 50 tỷ đồng	35,0	
19	Từ trên 50 tỷ đồng đến dưới 60 tỷ đồng	35,5	
20	Từ trên 60 tỷ đồng đến dưới 70 tỷ đồng	36,0	
21	Từ trên 70 tỷ đồng đến dưới 80 tỷ đồng	36,5	
22	Từ trên 80 tỷ đồng đến dưới 90 tỷ đồng	37,0	
23	Từ trên 90 tỷ đồng đến dưới 100 tỷ đồng	37,5	
24	Trên 100 tỷ đồng	40,0	

Mức chi phí nêu trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và là mức tối đa cho một hợp đồng bán đấu giá.

2. Việc xác định chi phí cụ thể cho từng cuộc đấu giá căn cứ vào mức chi phí do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đăng ký khi tham gia tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (trong trường hợp không thực hiện đấu thầu) hoặc căn cứ vào kết quả đấu thầu (trong trường hợp thực hiện đấu thầu), nhưng không được cao hơn mức chi do UBND tỉnh quy định. Tổng mức chi phí chi trả cho một hợp đồng bán đấu giá thành không quá 150 triệu đồng. Việc lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về đấu thầu và theo quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

3. Trường hợp việc đấu giá quyền sử dụng đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 43 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

4. Trường hợp một hợp đồng bán đấu giá bao gồm nhiều lô đất mà có một phần đấu giá không thành thì phải 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 bán đấu giá chuyên nghiệp theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này. Trừ chi phí thông báo công khai được thanh toán theo thực tế trên cơ sở hóa đơn chứng từ hoặc hợp đồng ký kết về thông báo bán đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng.

5. Chi phí dịch vụ bán đấu giá tài sản thanh toán cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được xác định trong Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá tài sản.

Điều 25. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sở Tài chính, phòng Tài chính Kế hoạch cấp huyện (đối với chi phí cho việc xác định giá khởi điểm), cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất các

cấp (đối với các chi phí còn lại) căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều 22, 23 và 24 Quy chế này và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài chính, phòng Tài chính Kế hoạch cấp huyện, Cơ quan được giao xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Sở Tài chính, phòng Tài chính kế hoạch cấp huyện, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

Điều 26. Quản lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

1. 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.

2. 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 phiên bán đấu giá kết thúc 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 nhận được quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, 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.

Tuỳ điều kiện cụ thể, các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp áp dụng các phương thức bảo quản: lưu giữ tại tổ chức bán đấu giá, trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng hoặc gửi Kho bạc nhà nước. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng các biện pháp bảo quản: lưu giữ tại cơ quan thường trực của Hội đồng hoặc gửi Kho bạc nhà nước.

Trường hợp tiền đặt trước được lưu giữ trong tài khoản giao dịch của tổ chức bán đấu giá tại ngân hàng thì số tiền lãi phát sinh (nếu có) và khoản chi phí giao dịch phải trả cho ngân hàng liên quan tới khoản tiền đặt trước, được quản lý, sử dụng theo cơ chế tài chính áp dụng cho đơn vị sự nghiệp (đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản) hoặc cơ chế tài chính áp dụng cho doanh nghiệp (đối với doanh nghiệp bán đấu giá tài sản).

Điều 27. Nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền hoặc thuê đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất và qui định cụ thể tại quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 28. Xử lý chuyển tiếp

1. Quỹ đất bán đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bán đấu giá trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo phương án bán đấu giá đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chi phí liên quan đến bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định này được xử lý như sau:

a) Đối với các hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất đã được ký kết trước ngày quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo hợp đồng đã ký kết và quy định hiện hành tại thời điểm ký kết hợp đồng;

b) Đối với các hợp đồng được ký kết kể từ ngày quyết định này có hiệu lực, thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

3. Cơ quan Tài chính các cấp, cơ quan được giao xử lý bán đấu giá quyền sử dụng đất chưa được bố trí kinh phí xác định giá đất, thẩm định giá đất và bán đấu giá quyền sử dụng đất trong dự toán năm 2013, thì thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và trình cấp có thẩm quyền bổ sung dự toán trong 06 tháng cuối năm 2013 để triển khai thực hiện.

Điều 29. Xử lý vi phạm

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Hội đồng đấu giá hoặc đấu giá viên được quyền lập biên bản và tuyền bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố. Các tổ chức, cá nhân vi phạm tại cuộc bán đấu giá sẽ không được tham gia đấu giá khi cuộc bán đấu giá được tổ chức lại lần sau.

2. Thành viên Hội đồng đấu giá, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá mà cố ý làm trái quy định tại Quy chế này hoặc có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, thông đồng với những người tham gia đấu giá, 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 30. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

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

Điều 31. Tổ chức thực hiện

Giao trách nhiệm cho Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh căn cứ chức năng quyền hạn, phối hợp hướng dẫn các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thẩm quyền quy định tại Quy chế này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ