

QUY CHẾ

**Bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền
sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND
ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

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

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (sau đây 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. Tổ chức bán đấu giá

1. Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản.
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).
3. Hội đồng bán đấu giá tài sản trong trường hợp đặc biệt.

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

Thực hiện theo Điều 3, Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất kèm theo Quyết định số 216/2005/ QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, cụ thể như sau:

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.
 - 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.

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 xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước do thanh lý tài sản gắn liền với đất hoặc do di chuyển địa điểm; bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất và tài sản bị thu hồi do vi phạm pháp luật; các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với loại đất, dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với loại đất, dự án thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 6. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

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. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.

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

Điều 7. 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. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá 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. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Điều 8. Nguyên tắc đấu giá

1. Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

2. Mọi cuộc bán đấu giá đều phải do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản đã được pháp luật quy định và theo quy định của Quy chế này, trừ trường hợp quy định tại Điều 20 của Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản và pháp luật có quy định khác.

3. Cuộc đấu giá được tiến hành khi có từ 02 người đăng ký tham gia đấu giá trở lên và kết thúc khi không còn người đấu giá tiếp, người nào có mức giá trả cao nhất và cao hơn giá khởi điểm thì được công nhận là người trúng đấu giá.

4. Trong một phiên đấu giá, nếu có nhiều thửa đất được đưa ra đấu giá thì việc đấu giá được tiến hành lần lượt từng thửa một. Một người có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất khác nhau và không hạn chế số thửa trúng đấu giá.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC BÁN ĐẤU GIÁ

Điều 9. Giá khởi điểm và phân cấp quy định giá khởi điểm

1. Nguyên tắc xác định giá khởi điểm: 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 trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn mức giá đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ.

2. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm để đấu giá đối với các trường hợp sau:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1 Điều 4 của Quy chế này;

- 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;

- 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;

- Cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế, trừ trường hợp thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân; trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Điều 10. Ký hợp đồng đấu giá

Sau khi có quyết định cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Tổ chức phát triển Quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tiến hành ký hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá tài sản.

Việc ký kết hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn thành chậm nhất là bảy (07) ngày trước ngày niêm yết, thông báo công khai hồ sơ bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá

1. Tổ chức đấu giá phải niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại nơi bán đấu giá, nơi có bất động sản bán đấu giá và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Khi niêm yết tại vị trí thửa đất được bán đấu giá thì tổ chức bán đấu giá tài sản phải lưu lại trong hồ sơ các tài liệu, hình ảnh việc niêm yết hoặc văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá về việc đã niêm yết thông báo công khai.

Đồng thời với việc niêm yết, tổ chức đấu giá phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên Đài Phát thanh và truyền hình Quảng Bình và Báo Quảng Bình nội dung niêm yết việc bán đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp cần thiết có thể thông báo trên website tỉnh, các phương tiện thông tin đại chúng ở Trung ương và được ghi rõ trong phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ của tổ chức bán đấu giá tài sản;

b) Thời gian, địa điểm đấu giá;

c) Danh mục thửa đất, vị trí, diện tích; kích thước, mốc giới thửa đất, mục đích sử dụng đất hiện tại, 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.

- d) Giá khởi điểm của từng thửa đất;
- đ) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ đấu giá;
- e) Địa điểm, thời hạn đăng ký tham gia đấu giá;
- g) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Điều 12. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước. Phí tham gia đấu giá được thực hiện theo quy định của pháp luật về phí, lệ phí. Khoản tiền đặt trước là 15% giá khởi điểm của thửa đất đưa ra đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho tổ chức bán đấu giá tài sản.

2. Người đăng ký tham gia đấu giá có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

3. Trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; nếu không trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì khoản tiền đặt trước được trả lại cho người tham gia đấu giá sau khi phiên bán đấu giá kết thúc, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Trong trường hợp người 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 theo quy định của pháp luật thì khoản tiền đặt trước đó nộp vào ngân sách nhà nước.

5. Danh sách và đơn đăng ký tham gia đấu giá phải được quản lý theo tài liệu mật và chỉ được công bố, niêm yết công khai trước khi tổ chức tiến hành đấu giá trước 10 phút.

Điều 13. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

1. Đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá tài sản chuyên nghiệp phát hành).

2. Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh là người đại diện hợp pháp nếu là tổ chức kinh tế; sổ hộ khẩu nếu là hộ gia đình, cá nhân

3. Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người đại diện hợp pháp của tổ chức kinh tế, người đại diện hộ gia đình hoặc cá nhân tham gia đấu giá

4. Trường hợp uỷ quyền cho người khác đăng ký và tham gia đấu giá thì phải có văn bản uỷ quyền (có công chứng hoặc chứng thực) theo đúng quy định của pháp luật và kèm theo bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người được uỷ quyền. Những người có nhu cầu đăng ký tham gia đấu giá cùng một thửa đất thì không được uỷ quyền cho nhau đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 14. Người không được tham gia đấu giá

1. 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.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản, 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 quyền sử dụng đất, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người có thẩm quyền quyết định đấu giá; người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản để đấu giá;

4. 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 15. Hình thức bán đấu giá

Tổ chức bán đấu giá lựa chọn một trong hai hình thức đấu giá sau đây để áp dụng trong đấu giá:

1. Đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói, liên tục cho đến khi không còn người tiếp tục trả giá. Giá trả của người sau phải cao hơn giá trả của người liền kề trước đó theo bước giá do tổ chức bán đấu giá quy định so với giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá trả của người đầu tiên phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm đã được công bố của thửa đất đấu giá.

2. Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Giá khởi điểm của vòng đấu sau là mức giá trả cao nhất được xác định của vòng đấu trước. Giá khởi điểm của vòng đấu đầu tiên là giá khởi điểm được xác định theo quy định tại Điều 10 Quy chế này. Cuộc đấu giá kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá.

Điều 16. Tổ chức đấu giá

1. Thủ tục mở phiên đấu giá

a) Mở đầu cuộc đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá; công bố danh sách người đăng ký tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; 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 công bố bước giá ngay từ khi bắt đầu cuộc đấu giá và có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc đấu giá.

2. Hình thức và trình tự đấu giá

a) Đối với hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói, đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm.

Sau mỗi lần người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá, đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Sau khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng mua quyền sử dụng đất đấu giá.

b) Đối với hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp thì số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu phải được tổ chức bán đấu giá tài sản hoặc đấu giá viên thỏa thuận với người có tài sản bán đấu giá, nhưng tối đa không quá 05 vòng bỏ phiếu.

Trong trường hợp thực hiện cách thức bỏ phiếu nhiều vòng thì mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của vòng bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Cuộc bán đấu giá kết thúc khi không còn ai yêu cầu trả giá tiếp.

Trong trường hợp thực hiện cách thức bỏ phiếu, nếu có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người mua được quyền sử dụng đất. Nếu không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được quyền sử dụng đất đấu giá.

3. Trong trường hợp giá trả cao nhất được công bố thấp hơn so với giá khởi điểm thì cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất coi như không thành.

4. Diễn biến của cuộc đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá, người ghi biên bản, một người tham gia đấu giá và một người tham dự cuộc bán đấu giá (nếu có).

5. Tùy từng trường hợp đấu giá cụ thể hoặc theo yêu cầu của người có quyền sử dụng đất bán đấu giá thì tổ chức bán đấu giá tài sản mời tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự cuộc bán đấu giá.

Điều 17. Rút lại giá đã trả

1. Tại cuộc đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá công bố người mua được quyền sử dụng đất 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.

2. Người rút lại giá đã trả bị trút quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước của người rút lại giá đã trả được nộp vào ngân sách nhà nước.

Điều 18. Từ chối trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tại cuộc bán đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá mà người này từ chối mua thì quyền sử dụng đất đó được bán 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.

Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp từ chối mua nêu trên mà có từ hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua thì quyền sử dụng đất đó được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua được quyền sử dụng đất bán đấu giá.

Trong 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.

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

3. Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua theo quy định tại khoản 1 Điều này nộp vào ngân sách nhà nước và được quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 19. Xem xét và phê duyệt kết quả đấu giá

1. Căn cứ vào biên bản đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên hồ sơ cho Tổ chức phát triển Quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thiện thủ tục báo cáo Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

3. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (đối với tổ chức: tên tổ chức, địa chỉ, số tài khoản của tổ chức trúng đấu giá), vị trí thửa đất, giá trúng đấu giá, tổng số tiền phải nộp ngân sách Nhà nước, thời hạn nộp tiền và các nội dung cần thiết khác.

Điều 20. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

1. Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, Tổ chức bán đấu giá tài sản quy định thời hạn nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước cho phù hợp nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày tổ chức đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, người trúng đấu giá nộp tiền thuê đất trúng đấu giá theo hợp đồng thuê đất ký kết với cơ quan Tài nguyên và môi trường.

3. Hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm nhà ở phải nộp đủ, một lần tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo trúng đấu giá.

4. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều này mà người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá thì coi như từ chối mua tài sản bán đấu giá. Thửa đất đã đấu giá được tổ chức đấu giá lại và người bỏ cuộc không được tham gia đấu giá lại lô đất đó. Khoản tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước, khoản tiền này được quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 21. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và xác nhận đã nộp đủ tiền trúng đấu giá, chậm nhất trong thời hạn ba (03) ngày làm việc Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan được Ủy ban nhân cấp có thẩm quyền giao xử lý việc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố.

2. Hồ sơ, trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá được thực hiện theo quy định tại Điều 139 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Điều 13 Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

Điều 22. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

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

2. Người trúng đấu giá có nghĩa vụ: Thực hiện đúng, đầy đủ các cam kết khi tham gia đấu giá; sử dụng đất đúng mục đích được giao, được cho thuê theo quy hoạch được phê duyệt; khi xây dựng nhà cửa, công trình kiến trúc phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ khác của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật Đất đai và các văn bản pháp pháp luật có liên quan khác.

Điều 23. Thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá

Việc thanh toán, hạch toán và quản lý tiền thu được từ đấu giá được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 15 của Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản pháp pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 24. Quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác.

Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác được thực hiện theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI TỐ CÁO

Điều 25. Xử lý vi phạm

1. Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến cuộc đấu giá có hành vi vi phạm Quy chế này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, thông đồng để đim giá đấu, 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 truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 26. 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 đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 27. Điều khoản thi hành

Giám đốc các sở: Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Tổ chức bán đấu giá, căn cứ vào chức năng nhiệm vụ được giao và các quy định của pháp luật có liên quan để triển khai thực hiện nghiêm túc Quy chế này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì vướng mắc báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hoài