

H-TU ICT

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 18 /2016/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 22 tháng 3 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành 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 Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

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

Căn cứ Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 16/TTr-STP ngày 02 tháng 02 năm 2016,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 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 Đồng Nai, gồm 05 Chương và 26 Điều.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai 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 Đồng Nai.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tư pháp; Giám đốc Sở Tài chính; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa, Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
  - Bộ Tài chính;
  - Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
  - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
  - Chánh - Phó Văn phòng;
  - Sở Tư pháp;
  - Trung tâm Công báo tỉnh;
  - Lưu VT, KT.
- ThaiTM

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



*(Handwritten signature)*  
**Nguyễn Quốc Hùng**

## **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 Đồng Nai**  
*(kèm theo Quyết định số 18/2016/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2016  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

### **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy chế này quy định việc tổ chức, thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; trình tự, thủ tục bán đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước và các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức, thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 3. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.
2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản

### **Chương II**

#### **TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 4. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**

Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 5. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1, Điều 64 của Luật Đất đai; thu hồi do

chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d, Khoản 1, Điều 65 của Luật Đất đai.

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c, Khoản 1, Điều 8 của Luật Đất đai được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

### **Điều 6. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

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

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

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

**Điều 7. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

## 1. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

- a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền;
- c) Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết liên quan đến thửa đất đấu giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính;
- đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

## 2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;
- c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;
- d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **Điều 8. Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất**

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

## **Điều 9. Trình tự xác định và thẩm quyền xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất**

### **1. Thẩm quyền xác định giá khởi điểm**

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

b) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền hoặc phân cấp cho Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền.

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định).

Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gồm có:

a) Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của cơ quan được giao chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

b) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

c) Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất,...): 01 bản sao;

d) Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1, Điều 118, Luật Đất đai): 01 bản sao;

đ) Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): 01 bản sao;

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

3. Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước, Sở Tài chính (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định) hoặc Phòng Tài chính - Kế hoạch (trong trường hợp giá khởi điểm do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định) có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn

10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình cấp có thẩm quyền quyết định.

- Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính (Sở Tài chính, Phòng Tài chính - Kế hoạch) phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

- Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt là căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Chương III**

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

### **Điều 10. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

2. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên;

b) Thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân tại xã thuộc địa bàn miền núi cách trung tâm tỉnh lỵ từ 60 km trở lên mà tại địa bàn huyện nơi giao đất, cho thuê đất không có tổ chức có chức năng bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

### **Điều 11. Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Do quyền sử dụng đất là tài sản đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân mà Ủy ban nhân dân tỉnh và cấp huyện là đại diện của chủ sở hữu về đất đai (người có tài sản bán đấu giá), thống nhất chỉ định tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp của Nhà nước thực hiện các cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trong trường hợp không tổ chức đấu thầu rộng rãi.

2. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương (nếu có).

Đối với trường hợp đấu thầu rộng rãi, khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp của Nhà nước thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

### **Điều 12. Ký kết hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất ký kết với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp) gồm những nội dung chính như sau:

1. Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm).
3. Giá khởi điểm bán đấu giá.
4. Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá.
5. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt.
6. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt.
7. Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt.
8. Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá.
9. Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;
10. Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.



### **Điều 13. Thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

#### **1. Thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất**

a) Thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, có các nội dung chính sau đây:

- Tên đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Liệt kê, mô tả chi tiết quỹ đất đưa ra bán đấu giá (gồm các thông tin cần thiết như diện tích, số hiệu khu, lô, thửa đất; tờ bản đồ, địa chỉ, mục đích sử dụng 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...);
- Giá khởi điểm của khu, lô, thửa đất đưa ra bán đấu giá;
- Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ và xem đất thực tế;
- Thời gian, địa điểm đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức cuộc bán đấu giá;
- Mức phí tham gia đấu giá, số tiền đặt trước phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá;
- Thời hạn, địa điểm, phương thức nộp tiền trong trường hợp tổ chức bán đấu giá thành;
- Thời hạn, địa điểm, phương thức giao quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá (người được nhận quyền sử dụng đất);
- Địa chỉ, số điện thoại liên hệ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thông báo được phát hành chậm nhất là ba mươi ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### **2. Niêm yết thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất**

a) Thông báo phải được niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất bán đấu giá; tại nơi có đất bán đấu giá; tại trụ sở của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tại trụ sở của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất,

Thông báo được đăng tải công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau ba ngày trên một phương tiện thông tin đại chúng của trung ương hoặc của tỉnh Đồng Nai.

b) Trường hợp đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có yêu cầu thông báo trên nhiều phương tiện thông tin đại chúng thì đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo yêu cầu;

Chi phí thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng theo yêu cầu do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo hóa đơn, chứng từ hợp lệ, hợp pháp do bên thực hiện cung cấp.

c) Thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời được gửi cho Sở Tư pháp để giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, giám sát việc thực hiện.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải tạo điều kiện thuận lợi cho những người đăng ký tham gia đấu giá được tham khảo hồ sơ và xem thực tế từ khi thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá ít nhất hai ngày.

#### **Điều 14. Đăng ký tham gia đấu giá**

1. Người không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; nơi thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đó; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người đó; người trực tiếp giám định, định giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của những người đó;

c) Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất, người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) 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.

2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

a) Đối với tổ chức phải có đăng ký hoạt động, có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

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) để 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. Đăng ký tham gia đấu giá

a) Người đăng ký tham gia đấu giá phải có giấy tờ nhân thân rõ ràng. Nếu đại diện (hoặc được ủy quyền) cho tổ chức, cá nhân để tham gia đấu giá thì phải có giấy ủy quyền hợp lệ hoặc giấy tờ chứng minh quyền đại diện hợp pháp cho tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất,

Tổ chức, cá nhân cử người đại diện tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm về việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền; phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp trúng đấu giá nhận quyền sử dụng đất hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm nội quy, quy chế bán đấu giá;

b) Người tham gia đấu giá phải có đơn đăng ký tham gia đấu giá cùng bản photo các giấy tờ liên quan (mang theo bản chính để đối chiếu khi nơi nhận đăng ký có yêu cầu), nộp phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định về việc đăng ký tham gia đấu giá;

c) Về phí tham gia đấu giá:

- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật về phí, lệ phí.

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá không được trả lại phí tham gia đấu giá trong trường hợp cuộc bán đấu giá được tổ chức;

- Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì người tham gia đấu giá được trả lại toàn bộ phí tham gia đấu giá đã nộp trong thời hạn hai ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc bán đấu giá.

d) Về tiền đặt trước

- Đơn vị thực hiện cuộc 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 bốn ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá;

- Khoản tiền đặt trước được trả lại cho người trúng đấu giá sau khi người này nộp đủ tiền theo thông báo của cơ quan thuế;

- Khoản tiền đặt trước được trả lại cho người nộp nếu không trúng đấu giá chậm nhất là hai ngày làm việc kể từ ngày cuộc bán đấu giá kết thúc;

- Khoản tiền đặt trước không được trả lại trong trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng; người đã trả giá xin rút lại giá đã trả tại cuộc bán đấu giá; người trúng đấu giá nhưng không nộp tiền theo thông báo của cơ quan thuế mà không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc không được chấp thuận gia hạn thời gian nộp tiền;

- Khoản tiền đặt trước không được trả lại trong các trường hợp trên được sử dụng để thanh toán chi phí cho việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp còn thừa sau khi thanh toán chi phí phải nộp vào ngân sách nhà nước.

### **Điều 15. Tổ chức cuộc bán đấu giá**

1. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất phải ban hành nội quy hoặc quy chế để áp dụng cho từng cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên cơ sở quy định pháp luật và Quy chế này. Trong nội quy, quy chế cuộc bán đấu giá phải quy định rõ trình tự, thủ tục tiến hành cuộc bán đấu giá và các vấn đề liên quan như hình thức đấu giá, bước giá, quyền và nghĩa vụ của người tham gia đấu giá.

2. Cuộc bán đấu giá được tiến hành bằng một trong các hình thức sau đây:

a) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc bán đấu giá;

b) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp (một vòng hoặc nhiều vòng) tại cuộc bán đấu giá;

c) Các hình thức khác được thỏa thuận trong hợp đồng bán đấu giá hoặc do Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định nhưng không được trái với nguyên tắc và hình thức theo quy định pháp luật về bán đấu giá tài sản.

### 3. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá

a) Mở đầu cuộc bán 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 và điểm danh những người đăng ký tham gia đấu giá; giới thiệu từng khu, lô, thửa đất và giá khởi điểm; trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá;

b) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá theo hình thức quy định. Sau mỗi lần (hoặc mỗi vòng) trả giá, đấu giá viên công bố giá đã trả và giá trả cao nhất cho những người tham gia cuộc đấu giá biết;

c) Xác định kết quả đấu giá:

- Đối với hình thức trả giá bằng lời nói, sau ba lần (mỗi lần cách nhau 30 giây) Đấu giá viên nhắc lại giá cao nhất đã trả mà không có người nào trả giá cao hơn thì Đấu giá viên công bố tên người đã trả giá cao nhất là người trúng đấu giá;

- Đối với hình thức trả giá bằng phiếu kín một vòng hoặc nhiều vòng, người có giá trả cao nhất của vòng cuối cùng hoặc người trả giá cao nhất của vòng mà không có ai tham gia trả giá vòng tiếp theo là người trúng đấu giá.

Sau khi Đấu giá viên công bố, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng nhận quyền sử dụng đất.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản cuộc bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá; người ghi biên bản; người trúng đấu giá; một trong những khách hàng tham gia cuộc bán đấu giá và đại diện các cơ quan được mời tham dự, chứng kiến cuộc bán đấu giá tài sản (nếu có).

### **Điều 16. Xử lý một số trường hợp trong bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Cuộc bán đấu giá xem như không thành trong các trường hợp

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá;

b) Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham gia trả giá;

c) Giá trả cao nhất thấp hơn giá khởi điểm;

d) Tại cuộc bán đấu giá, người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá và cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó nhưng không có người trả giá tiếp;

đ) Trường hợp người trúng đấu giá từ chối kết quả đấu giá nhưng không xử lý bán cho người trả giá liền kề được do giá trả liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua;

e) Những người tham gia đấu giá có đủ điều kiện được công nhận trúng đấu giá nhưng từ chối kết quả đấu giá trong các trường hợp quy định tại Khoản 4, Điều này.

---

## 2. Truất quyền tham gia đấu giá, trả giá

a) Người tham gia đấu giá bị truất quyền tham gia đấu giá, trả giá trong các trường hợp sau:

- Người có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;
- Người đã trả giá xin rút lại giá đã trả;
- Người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm nội quy, quy chế cuộc bán đấu giá; phá rối, cản trở cuộc bán đấu giá hoặc liên kết, thông đồng, dìm giá.

b) Người có hành vi vi phạm ngoài việc bị truất quyền tham gia đấu giá, trả giá thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị tịch thu tiền đặt trước, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

## 3. Rút thăm xác định người trúng đấu giá

Trường hợp đấu giá bằng bỏ phiếu, nếu có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người mua được tài sản bán đấu giá. Nếu không có người trả giá cao hơn thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm một vòng để chọn ra người mua được tài sản bán đấu giá. Người rút được thăm ghi “Quyền được mua” là người trúng đấu giá.

## 4. Giải quyết việc rút lại giá đã trả, từ chối mua tài sản

a) Sau khi Đấu giá viên công bố kết quả đấu giá, người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối mua thì người trả giá liền kề được mua nếu giá trả liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người rút lại giá trả hoặc từ chối mua.

Trường hợp có nhiều người cùng trả giá liền kề thì Đấu giá viên phải tổ chức rút thăm một vòng giữa những người đó. Người rút được thăm ghi “Quyền được mua” là người trúng đấu giá.

b) Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả hoặc từ chối mua và những người trả giá liền kề đủ điều kiện được mua nhưng cũng từ chối mua hoặc từ chối rút thăm để xác định người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

c) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trong thời hạn quy định mà không thuộc trường hợp bất khả kháng cũng xem như từ chối mua.

## **Điều 17. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);
- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

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

1. Kết quả bán đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau đây:

- a) Theo thoả thuận giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

Thoả thuận hủy kết quả đấu giá phải được cấp có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá bị Toà án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật;

c) Kết quả bán đấu giá bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực tư pháp.

2. Trường hợp kết quả bán đấu giá bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại dẫn đến kết quả đấu giá bị hủy phải bồi thường theo quy định pháp luật.

### **Điều 19. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

4. Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo quy định tại Điểm d, Khoản 5, Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực

hiện bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

#### **Điều 20. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

### **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**

Thực hiện theo quy định tại Điều 9, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

#### **Điều 22. Mức thu phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước**

##### **1. Quy định về mức phí tham gia đấu giá**

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì mức phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 10, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc phạm vi của Điều a, Khoản 1, Điều này thì mức phí tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 10, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

##### **2. Quy định về tiền đặt trước**

Mức tiền đặt trước thấp nhất là 1% và cao nhất là 15% theo giá khởi điểm của khu, lô, thửa đất đưa ra bán đấu giá theo thông báo của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 23. Nội dung chi phí thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất**



Chi phí cho việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các Điều 11, Điều 12 và Điều 13, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính.

#### **Điều 24. Chi phí thuê Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá**

Chi phí thuê Đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá được thỏa thuận trong hợp đồng ký kết giữa Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt với tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có Đấu giá viên được thuê, bao gồm:

1. Chi phí thuê phương tiện đi công tác theo mức thuê thực tế.
2. Chi phí đi công tác, lưu trú theo chế độ công tác phí áp dụng tại các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập.
3. Chi thù lao cho Đấu giá viên do các bên thỏa thuận với mức thấp nhất là 300.000 đồng/1 cuộc đấu giá và cao nhất không quá 900.000 đồng/1 cuộc đấu giá bán từ 02 tài sản (lô, thửa, khu đất) trở lên.
4. Chi thù lao cho người giúp việc bán đấu giá 200.000 đồng/người/1 cuộc đấu giá và không quá 02 người giúp việc bán đấu giá.

### **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 25. Trách nhiệm thực hiện**

1. Sở Tư pháp
  - a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban, ngành liên quan hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này;
  - b) Định kỳ 06 tháng, năm báo cáo kết quả thực hiện Quy chế cho Ủy ban nhân dân tỉnh.
2. Sở Tài chính
  - a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan có liên quan theo dõi, cập nhật giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương, thực hiện thẩm định phương án giá đất cụ thể làm cơ sở trình UBND tỉnh phê duyệt để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất;
  - b) Căn cứ ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài chính quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;
  - c) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền;
  - d) Báo cáo kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo định kỳ 06 tháng, năm và theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài chính.
3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 của Quy chế này; trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, phương án đấu giá, kết quả đấu giá của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

c) Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, hoàn chỉnh hồ sơ về đất đai cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Kiểm tra việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

#### 4. Sở Xây dựng

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

b) Xử lý các trường hợp vi phạm quy hoạch theo thẩm quyền.

#### 5. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa

a) Chỉ đạo, tổ chức, triển khai, thực hiện Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan về bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Căn cứ ủy quyền hoặc phân cấp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

c) Thông báo công khai về việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn quản lý;

d) Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước;

đ) Cử đại diện tham dự các cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền; chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc giao quyết định phê duyệt kết quả đấu giá; bàn giao đất trên thực địa; thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo thẩm quyền.

#### 6. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

a) Phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc niêm yết thông báo bán đấu giá quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và khu dân cư nơi có đất bán đấu giá; thông báo công khai việc bán đấu

giá quyền sử dụng đất trên hệ thống thông tin và các hình thức tuyên truyền khác trên địa bàn quản lý;

b) Phối hợp với cơ quan chuyên môn thực hiện việc đo đạc, xác định vị trí, kích thước, diện tích, mốc giới của khu, lô, thửa đất bán đấu giá trên địa bàn quản lý;

c) Phối hợp đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa; tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá sử dụng đất theo quy hoạch và quy định của pháp luật về đất đai.

#### 7. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan khác

Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành trong tỉnh trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của mình có trách nhiệm phối hợp thực hiện tốt để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

### **Điều 26. Khen thưởng và xử lý vi phạm**

#### 1. Khen thưởng

Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế này được khen thưởng theo quy định pháp luật.

#### 2. Xử lý vi phạm

Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và những người liên quan cố ý làm trái Quy chế này, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá hoặc hành vi khác gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tư pháp tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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



**Nguyễn Quốc Hùng**