

Số: 2442/2009/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 21 tháng 10 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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;

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;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 347/TTr-STNMT ngày 22 tháng 9 năm 2009 và Báo cáo thẩm định số 445/BCTĐ-STP ngày 10 tháng 9 năm 2009 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã; Thủ trưởng các sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lô Ích Giang

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 Cao Bằng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2442 /2009/QĐ-UBND ngày 21 /10/2009
của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này áp dụng cho việc 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 Cao Bằng.

Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định riêng của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá

Các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 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. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình và cá nhân;
- b) Đầu tư xây dựng nhà để ở, bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà ở tập thể cho công nhân ở trong khu công nghiệp của tỉnh;
- 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 quỹ đất làm mặt bằng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

2. Cho thuê đất để thực hiện mục đích:

- a) Sử dụng đất để làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- b) 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, nuôi trồng thủy sản.

3. Việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hay thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh được xác định cụ thể ngay từ khi lập dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Thời hạn sử dụng đất:

a) Đối với đất xây dựng nhà ở (nhà kết hợp dịch vụ, văn phòng): Giao đất sử dụng lâu dài;

b) Đối với đất xây dựng công trình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Giao đất sử dụng trong thời gian 50 năm;

c) Đối với trường hợp cho thuê đất để xây dựng công trình sản xuất, kinh doanh, thời hạn cho thuê đất tối đa là 50 năm;

d) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thì thời hạn giao đất, cho thuê đất tối đa không quá 70 năm.

Điều 4. 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 hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với đất giao cho tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với đất giao cho hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam trong nước.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) quyết định cho thuê đất theo hình thức đấu giá đối với 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.

4. Định mức giao đất, cho thuê đất và thời hạn giao đất, cho thuê đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 5. Quỹ đất dùng để đấu giá

1. Các khu đất quy hoạch phát triển khu dân cư.

2. Các khu đất quy hoạch phát triển cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ.

Điều 6. Điều kiện của thửa đất được tổ chức đấu giá

Thửa đất được tổ chức đấu giá phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt; phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có đủ các điều kiện sau:

1. Có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do đơn vị có tư cách pháp nhân lập, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trong đó đã xác định chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số hạ tầng khác); hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể

về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các thông số hạ tầng khác.

2. Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo dự án đầu tư được duyệt. Đối với các khu đất xen kẽ nhỏ lẻ trong khu dân cư, không nhất thiết phải xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu dân cư.

3. Có phương án và quy chế đấu giá được ban hành theo quy định.

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 tại hồ sơ đấu giá do Tổ chức 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. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi chung là người) khi tham gia đấu giá phải có đủ năng lực về tài chính và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật;

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho nhân dân xây dựng nhà ở tại các lô (thửa) nhỏ thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần xuất trình 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 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

Chương II

LẬP DỰ ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8. Lập danh mục và kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết khu vực đã được phê duyệt, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng của địa phương và tỉnh, hàng năm các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị được giao nhiệm vụ đầu tư lập:

1. Danh mục dự án (hoặc khu vực) đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trong Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Danh mục các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch Đầu tư, Sở Tài chính để tổng hợp cân đối trong kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản của tỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 9. Chủ đầu tư lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá đất

1. Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị làm chủ đầu tư lập dự án xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước.

2. Đối với dự án do Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định giao chủ đầu tư phù hợp lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để tổ chức đấu giá.

Điều 10. Thu hồi đất và giao đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá đất

Căn cứ dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ xin sử dụng đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất để thực hiện dự án được phê duyệt. Chủ đầu tư căn cứ tiến độ thực hiện dự án cụ thể có thể lập hồ sơ sử dụng đất làm 2 bước:

Bước 1: Căn cứ quy hoạch tổng mặt bằng hoặc ranh giới (trường hợp chưa lập xong quy hoạch tổng mặt bằng) khu đất lập dự án đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị có tư cách pháp nhân lập được Ủy ban nhân dân huyện, thị và Sở Xây dựng xác nhận; lập hồ sơ xin thu hồi đất để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, san nền sơ bộ (dự án 1);

Bước 2: Căn cứ quy hoạch tổng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, lập hồ sơ xin giao đất chính thức để thực hiện dự án (dự án 2).

Đối với các khu đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất mà chỉ phải giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất (không san nền sơ bộ) thì không phải lập dự án đầu tư. Trung tâm phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và Ủy ban nhân dân tỉnh ứng kinh phí thực hiện.

Điều 11. Lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên các khu đất nhỏ lẻ, xen kẽ trong khu dân cư có quy mô diện tích dưới 3000 m²

1. Lập quy hoạch: Quỹ đất nhỏ lẻ xen kẽ trong khu dân cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị lập phương án sử dụng đất cho các mục đích theo hướng thứ tự ưu tiên: Công trình phúc lợi công cộng; hạ tầng xã hội; quỹ đất tái định cư phục vụ di dân giải phóng mặt bằng; đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp quy hoạch để đấu giá quyền sử dụng đất, việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện như sau:

a) Đối với các khu đất nhỏ lẻ trong khu dân cư tại khu vực nằm ngoài quy hoạch phát triển đô thị trên địa bàn các huyện, thị: Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, làm căn cứ lập hồ sơ sử dụng đất;

b) Đối với các khu đất nhỏ lẻ trong khu dân cư thuộc quy hoạch phát triển đô thị tại các huyện, thị: Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị căn cứ thoả thuận quy hoạch kiến trúc và chỉ giới đường đỏ do Sở Xây dựng cấp, chỉ đạo lập và phê

duyet quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện thị cân đối, bố trí vốn và quyết định đầu tư dự án trên các khu đất nhỏ lẻ, xen kẽ theo phân cấp.

Điều 12. Quy định về ứng vốn thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân tỉnh có kế hoạch bố trí vốn ngân sách hàng năm để ứng trước cho các dự án đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đầu tư, theo các giai đoạn: Chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị thực hiện dự án (trong đó có bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư) và xây dựng hạ tầng (nếu có).

2. Giao cho Sở Tài chính hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đó.

Chương III

THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Cơ quan tổ chức đấu giá

1. Ủy ban nhân dân tỉnh (hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ).

2. Trung tâm phát triển quỹ đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị.

Điều 14. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp tỉnh:

a) Hội đồng đấu giá cấp tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập trên cơ sở đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường. Chủ tịch Hội đồng là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, các thành viên Hội đồng gồm:

- Lãnh đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường - Phó chủ tịch thường trực;

- Đại diện Sở Tài chính - Ủy viên;

- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư - Ủy viên;

- Đại diện Sở Xây dựng - Ủy viên;

- Đại diện Cục Thuế tỉnh - Ủy viên;

- Đại diện Kho bạc tỉnh - Ủy viên;

- Đấu giá viên của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp - Ủy viên;

- Đại diện Ủy ban nhân dân huyện, thị nơi có thửa đất đấu giá - Ủy viên;

b) Hội đồng đấu giá cấp tỉnh có nhiệm vụ:

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư xây dựng (xây dựng nhà ở để bán hoặc cho người thuê

trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng kết cấu hạ tầng; sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh).

- Tổ chức đấu giá khi Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài.

2. Hội đồng đấu giá cấp huyện, thị:

a) Hội đồng đấu giá cấp huyện do Ủy ban nhân dân huyện quyết định thành lập trên cơ sở đề nghị của Phòng Tài nguyên Môi trường, thành phần gồm: Đại diện Lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện là Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch - Tài chính, Công thương, Tư pháp, Chi cục Thuế, Kho bạc huyện và đại diện Ủy ban nhân dân xã có thửa đất đấu giá;

b) Hội đồng đấu giá cấp huyện, thị có nhiệm vụ:

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất trên địa bàn huyện, thị;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để sản xuất kinh doanh cho hộ gia đình, cá nhân người Việt Nam trong nước;

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho nhân dân xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện, thị.

3. Trường hợp Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức thì Hội đồng đấu giá được thành lập với các thành viên như quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này.

4. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng dấu của cơ quan, đơn vị của Chủ tịch hội đồng trong quá trình thực hiện đấu giá.

5. Trách nhiệm của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Thành lập tổ công tác giúp việc cho Hội đồng;

b) Xây dựng và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh (hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện thị đối với trường hợp được uỷ quyền) phê duyệt giá khởi điểm và bước giá;

c) Xây dựng quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (nếu là Hội đồng cấp huyện thì quy chế do Ủy ban nhân dân huyện, thị phê duyệt);

d) Thông báo mời đấu giá, xét duyệt đối tượng tham gia đấu giá, mở phiên đấu giá, xét giá và trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt kết quả đấu giá.

Điều 15. Xác định giá khởi điểm và bước giá

1. Giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trên nguyên tắc: sát với giá thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất trong điều kiện bình thường tại khu vực của các thửa đất liền kề gần nhất có cùng mục đích sử dụng với của thửa đất đấu giá, có điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương với thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm không được thấp hơn giá giao

đất, giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hàng năm tại thời điểm tổ chức đấu giá.

a) Giá khởi điểm trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Giá tối thiểu làm căn cứ xác định giá khởi điểm không thấp hơn chi phí giải phóng mặt bằng + suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (nếu có) + tiền sử dụng đất theo khung giá quy định cho 01 m² đất;

b) Giá khởi điểm trong trường hợp cho thuê đất là tiền thuê đất trả trên 01 m² đất hàng năm, không thấp hơn đơn giá thuê đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Giá thu tiền thuê đất gồm chi phí để tạo lập ra khu đất và lợi thế về địa lý theo xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và tiền thuê đất. Người trúng đấu giá phải hoàn trả toàn bộ kinh phí để tạo lập ra khu đất và lợi thế về địa lý theo xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nộp ngân sách tỉnh ngay sau khi phê duyệt kết quả đấu giá. Khoản tiền này không phải là tiêu chuẩn để xét đấu giá và được xác định trước khi tổ chức đấu giá và được công bố trong hồ sơ mời đấu giá.

2. Bước giá đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp với mức giá do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất công bố cho vòng đấu tiếp theo cho 01 m² đất, trên cùng một lô đất hoặc nhóm các thửa đất đấu giá. Bước giá quy định tối thiểu là 10.000 đồng/m² và tối đa là 1.000.000,0 đồng/m² đất, đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ 1.000 đồng/m²/năm đến 20.000 đồng/m²/năm đối với trường hợp cho thuê đất.

3. Thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm và bước giá:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm và bước giá theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện, thị phê duyệt giá khởi điểm và bước giá các dự án đầu tư trên khu đất nhỏ lẻ, xen kẽ theo quy định tại Điều 11 Quy chế này.

Điều 16. Quyền lợi và trách nhiệm của Hội đồng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trách nhiệm của bên tổ chức đấu giá:

a) Được quyền xét giá, thu tiền theo kết quả trúng đấu giá và quản lý, sử dụng số tiền thu được theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyền quản lý theo Quy chế quản lý đầu tư, xây dựng và Quy chế này;

b) Thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, gồm cả nội dung có liên quan đến thửa đất, phiên đấu giá (trừ những yếu tố phải bảo mật theo quy định).

c) Tham mưu xây dựng và trình cấp có thẩm quyền ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất làm căn cứ tổ chức đấu giá;

d) Kiểm tra, xác định tư cách người tham gia đấu giá;

đ) Xác nhận kết quả trúng đấu giá làm căn cứ để cấp có thẩm quyền giao (cho thuê) đất;

e) Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

2. Người trúng đấu giá có quyền lợi và trách nhiệm:

a) Được xác nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Trường hợp đấu giá đất để được giao đất có thu tiền sử dụng đất thì được sử dụng đất ổn định lâu dài hoặc sử dụng đất có thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Khi hết thời hạn sử dụng đất (đối với các trường hợp giao đất có thời hạn hoặc cho thuê đất), nếu có nhu cầu sử dụng tiếp và đã sử dụng đất có hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với quy hoạch thì được xem xét gia hạn và phải làm nghĩa vụ tài chính với Nhà nước tại thời điểm gia hạn theo quy định của Luật Đất đai;

d) Trường hợp đấu giá đất để xây dựng nhà ở hoặc nhà hỗn hợp gồm nhà ở, văn phòng, dịch vụ thì tổ chức, hộ gia đình, hoặc cá nhân được giao đất ổn định lâu dài, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và được cấp phép xây dựng theo quy hoạch;

đ) Trường hợp đấu giá đất để xây dựng khu dân cư mới, nhà hỗn hợp, nhà chung cư thì chỉ được chuyển nhượng dự án sau khi lập dự án và phê duyệt dự án theo quy định;

e) Được hưởng đầy đủ các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các quyền lợi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về đất đai, dân sự;

f) Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất;

g) Chấp hành nghiêm chỉnh quy chế đấu giá;

h) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo thời gian quy định tại hồ sơ dự đấu giá;

i) Khi xây dựng, phải lập dự án đầu tư, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư (đối với các tổ chức kinh tế trúng đấu giá đất xây dựng nhà ở để bán, công trình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) và phải xin cấp phép xây dựng theo quy định;

k) Chịu sự quản lý của Nhà nước về đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch, đầu tư, kiến trúc, xây dựng và chịu sự kiểm tra giám sát của Nhà nước trong quá trình đầu tư, xây dựng;

l) Khi có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch kiến trúc phải báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phải được cấp quyết định tổ chức đấu giá cho phép. Khi được cho phép điều chỉnh, nếu có thay đổi về hệ số, mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện bổ sung nghĩa vụ với ngân sách tỉnh;

m) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất (kể cả trường hợp xây dựng nhà ở để bán, để kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn, cho thuê nhà hoặc hoạt động kinh doanh khác). Riêng các trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở mà đất trúng đấu giá để xây dựng nhà ở bán thì không phải nộp lệ phí trước bạ đất nhưng phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển nhượng đất và nhà của các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá mà được phép kinh doanh nhà thì phải nộp lệ phí trước bạ nhà đất theo quy định của Bộ Tài chính.

Điều 17. Thông báo tổ chức đấu giá, bán hồ sơ mời đấu giá

1. Thông báo tổ chức đấu giá:

Việc thông báo mời tham gia đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi. Hội đồng tổ chức đấu giá niêm yết công khai thông báo tại trụ sở Sở Tài nguyên và Môi trường, tại địa điểm tổ chức đấu giá, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị (nơi có đất) và phải thông báo mời đấu giá trên Đài truyền thanh cấp huyện, thị và tối thiểu 3 lần trên một trong các phương tiện thông tin: Báo, Đài truyền hình, Đài phát thanh của tỉnh và các phương tiện thông tin đại chúng khác trước khi tiến hành đấu giá 30 (ba mươi) ngày.

2. Bán hồ sơ mời đấu giá:

a) Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

- Thông báo mời đấu giá;
- Mẫu đơn, phiếu dự đấu giá;
- Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của dự án;
- Chỉ dẫn: giới thiệu quy hoạch khu đất, công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng và sơ đồ vị trí (số hiệu) các thửa đất; thời gian, địa điểm đăng ký, nộp hồ sơ dự đấu giá, điều kiện dự đấu giá, mở, xét giá cùng các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, tiến độ xây dựng;
- Quy hoạch về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá.

b) Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai tại trụ sở cơ quan tổ chức đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp tiền phí đấu giá theo quy định.

Điều 18. Bảo lãnh dự đấu giá, phương thức áp dụng và thời gian tổ chức đấu giá

1. Bảo lãnh dự đấu giá (tiền đặt trước- tiền đặt cọc):

a) Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ phải nộp một khoản tiền bảo lãnh trách nhiệm do bên tổ chức đấu giá quy định theo từng dự án. Tiền bảo lãnh được xác định trong quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, số lượng không quá 5% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm được duyệt (hoặc bằng giá trị tạo lập ra khu đất trong trường hợp thuê đất). Người trúng đấu giá được trừ tiền bảo lãnh vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, người không trúng đấu giá được trả lại ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá.

b) Không được hoàn trả lại tiền bảo lãnh trong các trường hợp sau:

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ tư cách nhưng không tham gia đấu giá;
- Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn quy định của vòng đấu bắt buộc hoặc tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá thấp hơn giá cao nhất của vòng đấu trực tiếp;
- Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả;
- Người tham gia đấu giá vi phạm quy định của quy chế đấu giá;
- Khoản tiền bảo lãnh không hoàn lại nêu trên được nộp toàn bộ vào Ngân sách của tỉnh.

2. Phương thức áp dụng:

- a) Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ để xác định tư cách cho Hội đồng đấu giá;
- b) Người đủ tư cách tham gia đấu giá theo hướng dẫn của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời gian tổ chức phiên đấu giá:

Bên tổ chức đấu giá quy định cụ thể trong thông báo và hồ sơ mời đấu giá về thời gian và địa điểm, bán hồ sơ, nộp hồ sơ, đấu giá và xét giá.

4. Phiếu dự đấu giá:

- Phiếu dự đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành (theo mẫu in sẵn có đóng dấu của Hội đồng đấu giá);
- Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ xác định tư cách và phiếu dự đấu giá được quy định trong chỉ dẫn.

Điều 19. Nộp hồ sơ dự đấu giá, mở phiên đấu giá và xét giá

1. Hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá gồm có:

- a) Đơn xin dự đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất ban hành (ghi rõ họ tên, địa chỉ, số lượng lô đất, thửa đất đăng ký và ký tên đóng dấu (nếu là tổ chức));
- b) Bản sao có công chứng: Giấy đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập (nếu là tổ chức); bản sao hộ khẩu thường trú tại Cao Bằng; các giấy tờ chứng minh có việc làm ổn định, đã đóng bảo hiểm xã hội, các giấy tờ xác định có đủ điều kiện mua nhà tại Việt Nam theo quy định của pháp luật (đối với người không có hộ khẩu tại Cao Bằng hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài);
- c) Hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá được bỏ vào trong phong bì khổ A4 và nộp cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất để kiểm tra tư cách theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nộp hồ sơ và xác định tư cách người tham gia đấu giá:

- a) Hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá được nộp cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn quy định (tối thiểu 5 ngày sau ngày mua hồ sơ);
- b) Việc xác định tư cách người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau

khi hết hạn nộp hồ sơ, có sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và một số người đại diện cho những người tham gia đấu giá do Chủ tịch Hội đồng đấu giá chỉ định mời ngẫu nhiên. Biên bản xác định tư cách người tham gia đấu giá ghi rõ thành phần tham dự, lượng người tham gia đấu giá đủ và không đủ tư cách dự đấu giá. Đại diện các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung biên bản (Biên bản và kết quả xét tư cách được bảo quản theo chế độ quản lý hồ sơ mật). Chỉ được thông báo công khai danh sách những người không đủ tư cách dự đấu giá biết.

3. Mở phiên đấu giá và xét giá:

a) Việc mở phiên đấu giá được tiến hành sau khi đã xác định được danh sách người tham gia đấu giá đủ tư cách.

b) Trình tự mở phiên đấu giá:

- Giới thiệu thành viên Hội đồng, khách mời và người điều hành;
- Điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá đủ tư cách;
- Công bố chương trình mở phiên đấu giá;
- Người điều hành phiên đấu giá công bố nội quy phòng đấu giá;
- Giới thiệu toàn bộ thông tin có liên quan, giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá;
- Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân, tham gia đấu giá;
- Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu;

c) Xét giá:

Việc xét giá được tiến hành công khai, tại chỗ, ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu đấu giá. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất chỉ xem xét các phiếu đấu giá hợp lệ có giá bỏ hợp lệ. Kết quả được xếp hạng theo giá bỏ từ cao xuống thấp. Việc đấu giá có thể tiến hành một vòng hoặc nhiều vòng cho đến khi xác định được người bỏ giá cao nhất;

- Nếu tổ chức đấu nhiều vòng, hoặc trả giá bằng lời trực tiếp thì thời gian bỏ giá của mỗi vòng là 5 phút, đấu một vòng thời gian viết và bỏ giá không quá 20 phút;

- Các nội dung ghi trong phiếu dự đấu giá của từng người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được công bố công khai tại phiên đấu giá.

4. Hình thức và trình tự đấu giá:

a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, mở công bố công khai từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người trả giá cao hơn thì người cuối cùng có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá;

- Sau khi tổ chức vòng đấu thứ nhất, Hội đồng công bố kết thúc vòng đấu và mức giá trả cao nhất của vòng đấu này; tuyên bố vòng đấu tiếp theo, xác định số người tiếp tục đấu giá, công bố giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo. Cuộc đấu giá chỉ kết thúc khi xác định được mức trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá;

- Hình thức đấu giá này phải thực hiện tối thiểu qua 2 vòng bắt buộc;

- Trường hợp sau 2 vòng đấu bắt buộc, đến 1 vòng đấu bất kỳ mà tất cả

người tham gia đấu giá tự nguyện từ chối không tham gia đấu giá thì tổ chức cho những người có mức bỏ giá cao nhất của vòng đấu trước đó bốc thăm để xác định người trúng đấu giá. Giá trúng đấu giá là giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó;

b) Đấu giá công khai bằng lời: Hội đồng chỉ được công bố giá khởi điểm vào lúc bắt đầu thực hiện phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời liên tục cho đến khi không còn người trả giá tiếp. Người có mức trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Trường hợp tất cả các đối tượng đều trả giá thấp hơn giá khởi điểm thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định đình chỉ phiên đấu giá, báo cáo cơ quan chức năng có thẩm quyền điều chỉnh giá sàn.

5. Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá:

a) Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền được trúng đấu giá hoặc rút lại giá trả thì người bỏ giá thấp hơn liền kề được Hội đồng đấu giá xem xét phê duyệt trúng giá bổ sung, nếu giá trả của người liền kề không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu cuối cùng. Nếu người trúng giá bổ sung từ chối không nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng đấu giá ra văn bản huỷ bỏ kết quả trúng đấu giá. Hội đồng sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại vào thời điểm khác;

b) Trường hợp đấu giá đối với khu đất đã được chia thành nhiều thửa nhỏ để làm nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân thì người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau (mỗi thửa đất một hồ sơ).

6. Nội dung biên bản mở phiên đấu giá:

Danh sách người trúng giá được lập cùng với biên bản mở phiên đấu giá, được công bố ngay sau khi kết thúc phiên đấu giá, có sự chứng kiến của đại diện các bên. Ngoài những nội dung cần thiết của biên bản thông thường, biên bản mở phiên đấu giá gồm cả nội dung chủ yếu sau: Số vòng đấu giá thứ bao nhiêu thì kết thúc; Số người tham gia đấu giá; Mức khởi điểm; Mức giá bỏ cao nhất; Mức giá bỏ thấp nhất; Số người vi phạm quy chế; Kết luận; Thời hạn: (đối với vòng đấu cuối cùng tính từ ngày lập biên bản mở phiên đấu giá) về ngày nộp tiền sử dụng đất, ngày bàn giao đất, ngày hoàn thiện giấy tờ sử dụng đất.

7. Chủ tịch Hội đồng quyết định đình chỉ hoặc huỷ bỏ kết quả đấu giá các trường hợp sau đây:

- Một nhóm đối tượng cùng tham gia đấu nhiều thửa đất khác nhau;
- Phát hiện người tham gia đấu giá thông đồng bỏ giá thấp;
- Người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền được trúng giá hoặc rút lại giá đã trả;

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định tổ chức lại phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 20. Tiêu chuẩn đấu giá và trúng giá

1. Tiêu chuẩn đánh giá: Việc đánh giá người tham gia đấu giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ; Bỏ giá hợp lệ.

2. Giá trúng và tổng số tiền trúng đấu giá do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất xác định, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Đối với trường hợp đấu giá từng thửa, lô đất: Giá trúng là giá cao nhất trả trên 01m² (quy định lớn hơn giá không trúng liền kề một bước giá trở lên);

b) Đối với trường hợp bỏ giá theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng đấu cho tất cả các thửa đất: Là giá trả cao hơn theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất tương ứng do người trúng giá lựa chọn;

c) Tổng số tiền phải trả được xác định bằng giá nhân với diện tích thửa đất, lô đất trúng đấu giá.

Điều 21. Phê duyệt kết quả đấu giá, quyết định giao đất, cho thuê đất

1. Căn cứ biên bản phiên đấu giá và đề nghị của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân huyện, thị quyết định phê duyệt kết quả đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất đối với các trường hợp người trúng đấu giá là hộ gia đình, cá nhân

- Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ biên bản phiên đấu giá và đề nghị của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất quyết định phê duyệt kết quả đấu giá làm cơ sở cho việc nộp tiền và lập hồ sơ giao đất đối với trường hợp người trúng giá là tổ chức.

- Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá phải ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, chứng minh thư nhân dân người trúng đấu giá (đối với tổ chức ghi rõ tên tổ chức, mã số tài khoản), vị trí thửa đất, giá trúng, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách Nhà nước của từng người và nội dung cần thiết khác.

- Giá cho thuê đất phê duyệt cho người trúng giá được giữ ổn định trong thời hạn 5 năm. Sau 05 năm, nếu giá cho thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành vào ngày 01 tháng 01 của năm thứ 6 cao hơn giá đang thuê thì áp dụng theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, trường hợp thấp hơn thì vẫn giữ nguyên theo kết quả đấu giá.

2. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá có quyền quyết định huỷ bỏ kết quả đấu giá đối với các trường hợp vi phạm Quy chế đấu giá.

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất cho người trúng giá:

a) Trường hợp trúng đấu giá là hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân cấp huyện thị giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp trúng đấu giá là tổ chức: Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất

1. Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, người trúng đấu giá nộp đủ một lần tiền sử dụng đất theo quy định của Quy chế đấu giá. Số tiền sử dụng đất thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích thực tế sau khi bàn giao mốc giới. Toàn bộ số tiền thu nộp ngân sách Nhà nước và theo dõi riêng để sử dụng có mục tiêu.

2. Người trúng giá chậm nộp tiền thì phải nộp lãi trên số tiền chậm nộp thêm lãi suất tiền vay ngân hàng (áp dụng lãi suất của kỳ hạn 06 tháng, tính theo trung bình

cộng lãi quy định của 3 Ngân hàng), thời gian chậm nộp không quá 3 tháng. Sau thời gian trên, nếu chưa nộp tiền, người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi, trượt giá, đồng thời bị phạt tiền (bằng số tiền bảo lãnh dự đấu giá), bổ sung vào ngân sách Nhà nước.

Trường hợp bên tổ chức đấu giá chậm bàn giao đất cho người trúng đấu giá so với thời gian quy định tại hồ sơ mời đấu giá thì bên tổ chức đấu giá phải trả lãi cho bên trúng đấu giá theo thời gian chậm bàn giao đất theo giá trị thửa đất và lãi suất nêu trên. Bên tổ chức đấu giá phải chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý cấp trên về số tiền này.

3. Sau khi nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được bàn giao mốc giới thửa đất trên bản đồ và ngoài thực địa, cấp trích lục bản đồ, được hướng dẫn hoàn chỉnh thủ tục hồ sơ theo quy định.

4. Trường hợp sau khi phê duyệt kết quả đấu giá, người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch trong đó có hệ số sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 23. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị:

a) Chỉ đạo lập kế hoạch hàng năm và phương án sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn vốn xây dựng cơ sở hạ tầng;

b) Lập và chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, lập hồ sơ sử dụng đất, thực hiện việc giải phóng mặt bằng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ban hành Quy chế đấu giá làm căn cứ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Trước khi ban hành phải báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì cùng các sở, ngành xem xét, thẩm định, có văn bản thoả thuận làm căn cứ quyết định;

d) Xây dựng và đề xuất giá khởi điểm và bước giá, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (hoặc quyết định phê duyệt các trường hợp thuộc thẩm quyền); Mở phiên đấu giá, xét giá và trình phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Quản lý và sử dụng vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo phân bổ của Ủy ban nhân dân tỉnh để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng có hiệu quả, theo quy định tại Điều 9 Quy định này;

e) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, cấp giấy phép xây dựng công trình theo thẩm quyền;

f) Thực hiện theo chức năng quản lý Nhà nước và theo quy định của tỉnh; kiểm tra, giám sát, xử lý theo thẩm quyền những công trình xây dựng vi phạm theo quy định, kịp thời báo cáo những trường hợp vi phạm vượt quá thẩm quyền.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

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

b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị lập và trình duyệt Dự án đầu tư trên địa bàn cấp huyện, thị bằng nguồn vốn này;

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

3. Sở Tài chính:

a) Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh toán, quyết toán số vốn ngân sách tỉnh ứng cho các dự án đấu giá; hướng dẫn Chủ đầu tư nộp tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quyết định này;

b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị quản lý, sử dụng tiền thu được từ bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, bước giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị trong việc phê duyệt giá sàn, bước giá đối với các trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền;

b) Tổng hợp và lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan tổ chức tổng kết, báo cáo, rút kinh nghiệm việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm trên địa bàn tỉnh;

d) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

đ) Chủ trì cùng Sở Tài chính, Sở Kế hoạch Đầu tư thẩm định Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng đấu giá cấp huyện, thị lập; ra văn bản thoả thuận để Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị làm căn cứ quyết định ban hành.

5. Sở Xây dựng:

a) Giới thiệu vị trí, địa điểm ranh giới, thoả thuận quy hoạch kiến trúc, xác định chỉ giới đường đỏ, cấp chứng chỉ quy hoạch (nếu có), hướng dẫn lập và thẩm định, xác nhận các chỉ tiêu, số liệu có liên quan đến quy hoạch khu đất;

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

Điều 24. Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá có đủ tư cách nhưng không có mặt tại phiên đấu giá hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá. Người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì không được nhận lại số tiền bảo lãnh dự đấu giá theo quy chế đấu giá.

2. Người trúng đấu giá đã được bàn giao đất mà trong thời hạn 12 tháng không tiến hành xây dựng thì bị thu hồi đất để tổ chức đấu giá tiếp hoặc giao đất theo quy định. Trong trường hợp này, người trúng đấu giá được hoàn lại số tiền sử dụng đất đã nộp và không được tính lãi, trượt giá nhưng không được nhận lại số tiền bảo lãnh dự đấu giá theo quy chế đấu giá.

3. Người trúng giá mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử phạt theo quy định của Luật Đất đai.

4. Hội đồng tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái; có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành; vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

6. Khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo; Luật Đất đai; Luật Dân sự và theo Quy chế này.

Điều 25. Các trường hợp đã thông báo và bán hồ sơ mời đấu giá và đủ điều kiện để tổ chức đấu giá trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo Phương án và quy chế đấu giá đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lô Ích Giang