

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 43 /2008/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc: Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô năm 2000 và Nghị định 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Pháp lệnh thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 15/2008/NQ-QH12 ngày 29/5/2008 của Quốc hội khóa 12 về việc điều chỉnh địa giới hành chính Thành phố Hà Nội và các tỉnh có liên quan;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai 2003; Nghị định số 13/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định về tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 603/TTTr-STNMT-KHTH ngày 2/10/2008 và của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 356/STP-VPPQ ngày 21/10/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 137/2005/QĐ-UBND ngày 9/9/2005 và số 81/2007/QĐ-UB ngày 13/7/2007 của UBND Thành phố Hà Nội và Quyết định số 1089/2006/QĐ-UBND ngày 20/6/2006 của UBND tỉnh Hà Tây (cũ).

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố trực thuộc (sau đây gọi chung là UBND cấp huyện) và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP
(để báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, TC;
- Các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND&ĐDBQH HN;
- Như Điều 3;
- CPVP, TH, các Phòng CV;
- Trung tâm công báo
(để đăng công báo);
- Lưu, Nth (8 b), VT (120b). ✓

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2008

QUY ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 43/2008/QĐ-UB ngày 23 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định 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 thành phố Hà Nội.

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 Thành phố.

Điều 2. 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 các dự án vào mục đích:

a) Đầu tư xây dựng nhà ở để ở, bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà cao tầng cho công nhân trong khu công nghiệp;

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

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

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

đ) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

2- Đấu giá để cho thuê đất thực hiện dự án vào mục đích:

a) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở 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, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Giao UBND cấp huyện quy định cho từng trường hợp cụ thể.

3- Việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hay cho 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 hoặc nhà cao tầng hỗn hợp (nhà ở 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 hạn 50 năm (năm mươi 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 (năm mươi 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 căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nông nghiệp tại khu vực.

Điều 3. Quỹ đất tổ chức đấu giá

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

1- 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 kỹ thuật 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 kỹ thuật khác.

2- Các khu đất được đưa ra tổ chức đấu giá sau khi đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo dự án đầu tư được duyệt. Đối với các khu đất xen kẹt nhỏ lẻ trong khu dân cư, không nhất thiết phải xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu dân cư.

3- Đã được Ủy ban nhân dân Thành phố (hoặc UBND cấp huyện trong trường hợp được ủy quyền) phê duyệt giá sàn, bước giá làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất.

4- Quy chế đấu giá đã được ban hành theo quy định.

Chương II

LẬP DỰ ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Lập danh mục và kế hoạch sử dụng đất

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết khu vực đã được duyệt, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng của địa phương và Thành phố, hàng năm các Sở, ngành và UBND cấp huyện được giao nhiệm vụ đầu tư lập:

1- Danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trong Kế hoạch sử dụng đất, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Đất đai 2003.

2- Danh mục các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bằng vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính để tổng hợp, cân đối trong kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản của thành phố, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

3- Danh mục đầu tư xây dựng bằng nguồn thu từ đấu giá quyền sử dụng đất phân bổ cho cấp huyện do Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết nghị.

Điều 5. Chủ đầu tư lập dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để đấu giá

1- Đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì UBND cấp huyện hoặc UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND cấp xã) là chủ đầu tư lập dự án xây dựng 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 các dự án do Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thì Ủy ban nhân dân Thành phố 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 6. Lập dự án đầu tư và giao đất để thực hiện dự án đấu giá

1- Lập dự án đầu tư.

Thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng, tùy theo đặc điểm cụ thể của khu đất, Chủ đầu tư lựa chọn lập thành 2 dự án theo giai đoạn:

a) **Dự án 1:** Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, san nền sơ bộ.

b) **Dự án 2:** Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tổ chức đấu giá.

2- 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 từng dự án cụ thể có thể lập hồ sơ sử dụng đất làm 2 bước:

a) **Bước 1:** Căn cứ quy hoạch tổng mặt bằng hoặc ranh giới (trong 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 cấp huyện và Sở Quy hoạch kiến trúc xác nhận; lập hồ sơ xin giao đất để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, san nền sơ bộ (dự án 1).

b) **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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, lập hồ sơ xin giao đất chính thức để thực hiện dự án (dự án 2).

3- Đối với các khu đất giao cho các Tổ chức 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. Tổ chức 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 trình Ủy ban nhân dân Thành phố ứng kinh phí thực hiện.

Điều 7. Lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên các khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư (tại khu vực đô thị là các khu đất không tiếp giáp với các đường, phố) có quy mô diện tích dưới 5.000m².

1- Lập quy hoạch: Quỹ đất nhỏ lẻ xen kẹt trong khu dân cư được UBND cấp huyện lập phương án sử dụng 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: Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 khu vực quy hoạch phát triển đô thị tại các quận, huyện, thành phố trực thuộc, UBND cấp huyện căn cứ thoả thuận quy hoạch kiến trúc và chỉ giới đường đỏ do Sở Quy hoạch Kiến trúc cấp, chỉ đạo lập và phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

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

Điều 8. Quy định về ứng vốn thực hiện dự án đấu giá quyền sử dụng đất

1- Ủy ban nhân dân Thành phố 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 Thành phố 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 Sở Tài chính hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh quyết toán số vốn Ngân sách thành phố ứng cho các dự án đấu giá.

3- Đơn vị được ứng vốn có trách nhiệm hoàn trả ngân sách Thành phố số tiền đã ứng từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất của chính dự án đó.

Điều 9. Quản lý tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất, sau khi hoàn trả phần ngân sách Thành phố đã ứng, thanh toán các chi phí hợp pháp cho các tổ chức, cá nhân (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính, được phân bổ như sau:

1- Trường hợp đấu giá khu đất thuộc dự án do Ủy ban nhân dân Thành phố giao Tổ chức phát triển quỹ đất, các Sở, Ngành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng; nhà đất chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước, quỹ đất tại các khu đô thị mới, khu nhà ở do Thành phố quản lý, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất được nộp 100% vào Ngân sách thành phố.

2- Trường hợp đấu giá khu đất thuộc dự án do Ủy ban nhân dân cấp huyện đầu tư xây dựng hạ tầng và tổ chức đấu giá theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố được phân bổ và sử dụng như sau:

- 70% nộp Ngân sách thành phố để tập trung đầu tư cho các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng chung toàn Thành phố (trong đó có quận, huyện, thành phố trực thuộc nơi thu hồi đất) theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 30% còn lại dành để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội và chuyển dịch cơ cấu kinh tế cho các dự án trên địa bàn cấp huyện, cấp xã (nơi có đất) theo danh mục đầu tư do Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết nghị. Hết năm ngân sách, số tiền còn lại chưa chi hết được chuyển sang năm sau để tiếp tục đầu tư nhưng không quá 3 năm.

3- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất các khu đất nhỏ, lẻ xen kẹt trong khu dân cư theo quy định tại Điều 4 quy định này thì toàn bộ số tiền thu được do Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, sử dụng theo danh mục đầu tư

trên địa bàn cấp huyện, cấp xã (nơi có đất) do Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết định.

Chương III

THỦ TỤC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 10. Đơn vị tổ chức đấu giá và đối tượng tham gia đấu giá

1- Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Ủy ban nhân dân Thành phố (là các Sở, Ngành, các Tổ chức phát triển quỹ đất Thành phố được Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ);

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2- Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, độc lập về tài chính và không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà liền kề: Đối tượng là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự (có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội) hoặc không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội nhưng đã đăng ký tạm trú theo quy định của Luật Cư trú và thời gian ăn ở ổn định tại Hà Nội từ 1 năm trở lên và người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Số đối tượng tham gia tối thiểu là 05 cho trường hợp đấu giá lần lượt từng thửa đất (các cá nhân tham gia đấu giá trong cùng một thửa đất không có quan hệ huyết thống là bố, mẹ, con và anh em ruột; không có quan hệ hôn nhân là vợ, chồng). Nếu toàn bộ số thửa đất được đưa ra tổ chức đấu giá một lần, hoặc được chia thành nhóm nhỏ các thửa đất (không nhỏ hơn 10 thửa và có cùng giá sàn) thì số đối tượng tham gia tối thiểu bằng 2 lần số lượng các thửa đất.

b) Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ: Đối tượng là các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế hoạt động theo pháp luật Việt Nam, (không ràng buộc về đăng ký kinh doanh trên địa bàn thành phố Hà Nội) với số lượng tối thiểu là 05 đối tượng độc lập về tài chính cho một khu đất, lô đất hoặc ô đất đưa ra đấu giá.

Điều 11. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

1- Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố do Ủy ban nhân dân Thành phố thành lập. Chủ tịch Hội đồng là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Giám đốc Sở Tài chính.

Thành viên Hội đồng gồm:

- Thủ trưởng đơn vị được giao làm chủ đầu tư (là Giám đốc: Tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức, doanh nghiệp) – Phó Chủ tịch thường trực;
- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư - Ủy viên;
- Đại diện Sở Tài chính hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường (tùy theo đơn vị được giao chủ trì) – Ủy viên;
- Đại diện Sở Quy hoạch Kiến trúc – Ủy viên;
- Đại diện Sở Xây dựng – Ủy viên.

2- Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp huyện là Chủ tịch Hội đồng.

Thành viên Hội đồng gồm:

- Giám đốc Ban Quản lý dự án hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện (chủ đầu tư) – Phó Chủ tịch Hội đồng;
- Trưởng phòng Tài chính – kế hoạch cấp huyện – Ủy viên;
- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện – Ủy viên;
- Trưởng phòng Quản lý đô thị cấp huyện – Ủy viên;
- Thanh tra cấp huyện – Ủy viên.

Trong trường hợp cần thiết, tùy theo quy mô, tính chất của dự án, Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất mời các thành viên khác là đại diện các Sở, Ngành và UBND cấp xã (nơi thu hồi đất) tham gia tổ chức thực hiện.

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

4- 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 chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân Thành phố (hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp được ủy quyền) phê duyệt giá sàn và bước giá;

c) Xây dựng Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND cấp huyện Quyết định ban hành (nếu là Hội đồng cấp thành phố thì quy chế do Ủy ban nhân dân Thành phố Quyết định ban hành);

d) Thông báo mời đấu giá, xác định 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 12. Xác định giá sàn và bước giá

1- Giá sàn 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 mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá, có điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương với thửa đất đấu giá. Giá sàn không được thấp hơn giá giao đất, giá cho thuê đất do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định hàng năm tại thời điểm tổ chức đấu giá.

a) Giá sàn trong trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Giá tối thiểu làm căn cứ xác định giá sàn 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 01m² đất;

b) Giá sàn trong trường hợp cho thuê đất là tiền thuê đất trả trên 01m² đất hàng năm, không thấp hơn giá cho thuê đất theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Giá thu tiền khi cho thuê đất gồm chi phí để tạo lập ra khu đất và lợi thế về vị trí 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 các khoản chi phí để tạo lập ra khu đất và lợi thế về vị trí địa lý theo xác định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nộp Ngân sách thành phố ngay sau khi phê duyệt kết quả trúng 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 là khoảng cách giá quy định để người tham gia đấu giá bỏ giá và là phần chênh lệch giữa giá trúng và giá không trúng thấp hơn liền kề cho 01m² đất, trên cùng một ô đất hoặc một nhóm các thửa đất đấu giá. Bước giá quy định tối thiểu là 100.000 đồng/m² và tối đa là 1.000.000 đồng/m² đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ 1000 đồng/m²/năm đến 20.000 đồng/m²/năm đối với trường hợp cho thuê đất.

3- Thẩm quyền phê duyệt giá sàn và bước giá

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

b) Ủy quyền cho UBND cấp huyện phê duyệt giá sàn và bước giá các dự án đầu tư trên đất nhỏ lẻ, xen kẹt theo quy định tại Điều 7 Quyết định này.

Điều 13. Quyền lợi và trách nhiệm của bên tổ chức đấu giá, người tham gia 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 định này;

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

c) Xây dựng và 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 và xét 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 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 nộp 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;

d) Trường hợp đấu giá đất để xây dựng khu đô thị 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 tới thửa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các quyền lợi hợp pháp khác theo các 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 trong 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 Thành phố;

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 của Bộ Tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kể cả trường hợp xây dựng nhà để ở, 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 đã 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 14. Thông báo mời tham gia đấu giá, bán hồ sơ mời đấu giá

1- Thông báo mời tham gia đấu giá

Việc thông báo mời tham gia đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc mời đấu giá rộng rãi. Bên tổ chức đấu giá niêm yết công khai thông báo tại trụ sở cơ quan tổ chức đấu giá, trụ sở Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất Thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và môi trường), tại địa điểm tổ chức đấu giá, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã (nơi có đất) và phải thông báo mời đấu giá trên Đài truyền thanh cấp huyện và tối thiểu 3 lần trên một trong các phương tiện thông tin đại chúng: Báo, Đài truyền hình, Đài phát thanh, Báo điện tử của Trung ương và Thành phố trước khi phát hành hồ sơ mời đấu giá tối thiểu là 15 (mười lăm) ngày.

2- Bán hồ sơ mời đấu giá.

a) Hồ sơ mời đấu giá do Chủ đầu tư lập, 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 định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng giá.

b) Hồ sơ mời đấu giá được bán công khai tại trụ sở cơ quan tổ chức đấu giá và Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất Thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường).

Cơ quan tổ chức đấu giá và Trung tâm giao dịch đất đai và phát triển quỹ đất Thành phố có trách nhiệm phối hợp trong việc tổ chức bán hồ sơ, lập danh sách các đơn vị mua hồ sơ, đăng ký dự đấu giá.

3- Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nộp tiền mua hồ sơ đấu giá (bao gồm các chi phí cho việc tổ chức phiên đấu giá) do Chủ tịch Hội đồng đấu giá quy định:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở:

- Đối với thửa đất có giá sàn 200.000.000 đồng/thửa đất trở xuống: 100.000 đồng/hồ sơ;
- Đối với thửa đất có giá sàn từ trên 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng/thửa đất: 200.000 đồng/hồ sơ;

- Đối với thửa đất có giá sàn từ trên 500.000.000 đồng/thửa đất: 500.000 đồng/hồ sơ.

b) Các trường hợp khác:

- Đối với thửa đất có diện tích từ 0,5ha trở xuống: 1.000.000 đồng/hồ sơ;
- Đối với thửa đất có diện tích trên 0,5ha đến 2ha: 3.000.000 đồng/hồ sơ;
- Đối với thửa đất có diện tích từ trên 2ha đến 5ha: 4.000.000 đồng/hồ sơ;
- Đối với thửa đất có diện tích trên 5ha: 5.000.000 đồng/hồ sơ.

Điều 15. Bảo lãnh dự đấu giá, phương thức áp dụng và thời gian tổ chức đấu giá

1- Bảo lãnh dự đấu giá

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 sàn 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 tiền bảo lãnh chậm nhất 10 ngày kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

b) Không được hoàn lại khoản 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 giá 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 trước 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 nộp toàn bộ vào ngân sách Nhà nước.

2- Phương thức áp dụng

a) Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ để xác định tư cách (theo Điều 16 của Bản quy định này) 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 (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 16. 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 hiệu, số lượng ô đất, 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 Hà Nội (nếu hộ khẩu bị thất lạc thì phải có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền); 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 Hà Nội hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài).

c) Hồ sơ xác định tư cách người tham gia đấu giá được bỏ vào một 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 là 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 phải 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 dự 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 được 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 đấu giá 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 tham gia vòng đấu giá, công bố giá sàn của vòng đấu tiếp theo. Cuộc đấu giá chỉ kết thúc khi xác định được mức giá trả cao nhất và không còn người tiếp tục tham gia đấu giá.

Hình thức đấu giá này phải thực hiện tối thiểu qua 3 vòng đấu bắt buộc.

Trường hợp sau 3 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 bằng bỏ phiếu kín trực tiếp 1 vòng, mở kết quả công khai: Trường hợp đấu giá nhiều thửa đất trong cùng một lô đất để xây dựng nhà ở thì việc xét người trúng giá cho từng thửa đất dựa trên nguyên tắc thứ tự người bỏ giá từ cao xuống thấp được chọn vị trí cho đến khi đủ số lượng các thửa đất. Trường hợp 01 thửa đất có nhiều người bỏ giá bằng nhau thì tổ chức cho những người đó bốc thăm để chọn được người trúng giá.

c) Đấu giá công khai bằng lời: Hội đồng chỉ được công bố giá sàn 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 giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Trường hợp tất cả các đối tượng đều trả giá thấp hơn giá sàn thì Hội đồng đấu giá 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 đã trả thì Hội đồng sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại vào một 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 được quyền nộp hồ sơ đăng ký đấu giá nhiều thửa đất khác nhau (mỗi thửa đất một hồ sơ). Trường hợp người tham gia đấu giá, nhưng không trúng đấu giá thửa đất trước, nếu không vi phạm quy chế đấu giá thì được tham gia đấu giá thửa đất sau, nhưng phải nộp thêm lệ phí đấu giá bằng 50% của mức nộp ban đầu.

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 còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Số vòng đấu giá thứ bao nhiêu thì kết thúc; Số người tham gia đấu giá; Mức giá sàn; 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 hủy bỏ kết quả đấu giá trong các trường hợp:

- Một nhóm đối tượng cùng tham gia đấu nhiều thửa đất khác nhau;
- Phát hiện người tham gia đấu thông đồng bỏ giá thấp;
- Người trúng giá từ chối không nhận quyền được trúng đấu 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 17. 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 1m² đất (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 trúng nhân với diện tích thửa đất, lô đất trúng đấu giá.

Điều 18. Phê duyệt kết quả đấu giá, quyết định giao 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 cấp huyện 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 đấu giá là hộ gia đình, cá nhân.

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường 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 đấu giá là tổ chức và các trường hợp là hộ gia đình, cá nhân nhưng đơn vị tổ chức đấu giá là các Sở, Ngành Thành phố và Tổ chức phát triển quỹ đất Thành phố.

Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá phải ghi rõ danh sách người trúng đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân của 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 các nội dung cần thiết khác.

Giá cho thuê đất phê duyệt cho người trúng giá được giữ ổn định trong thời hạn 05 năm. Sau 05 năm, nếu giá cho thuê đất do Ủy ban nhân dân Thành phố 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 Thành phố 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 hủy bỏ kết quả đấu giá đối với các trường hợp vi phạm.

3- Quyết định giao đất, cho thuê đất cho người trúng đấu giá

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

b) Trường hợp trúng giá đấu giá là tổ chức: Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất và Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 19. 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 đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới. Toàn bộ số tiền thu được nộp ngân sách Nhà nước và theo dõi riêng để sử dụng có mục tiêu. Sở Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện.

2- Người trúng giá chậm nộp tiền thì phải nộp lãi trên số tiền chậm nộp theo lãi suất tiền vay Ngân hàng thương mại (áp dụng lãi suất của kỳ hạn 06 tháng, tính theo trung bình cộng lãi suất quy định của 3 Ngân hàng thương mại), thời gian chậm nộp không quá 03 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 để làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

Bên tổ chức đấu giá có trách nhiệm hoàn chỉnh giấy tờ về đất theo quy định của pháp luật cho người trúng giá.

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 20: Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành Thành phố và của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1- Ủy ban nhân dân cấp huyện

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

b) Lập danh mục các dự án đầu tư bằng vốn đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, trình Hội đồng nhân dân cấp huyện quyết nghị; đồng thời báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Tài chính để cân đối, theo dõi;

c) Lập và chỉ đạo UBND cấp xã lập dự án đầu tư xây dựng 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;

d) 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;

đ) Xây dựng và đề xuất giá sàn và bước giá, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân Thành phố 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;

e) Quản lý và sử dụng vốn thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất theo tỷ lệ cân đối cho ngân sách cấp huyện để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng có hiệu quả, theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 9 bản Quy định này;

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

g) Thực hiện theo chức năng quản lý Nhà nước và theo quy định của Thành phố, 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 thẩm quyền xử lý.

2- Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Quy hoạch kiến trúc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố hàng năm, trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định và công bố công khai;

b) Chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện lập và trình duyệt Dự án đầu tư trên địa bàn cấp huyện thực hiện 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 thành phố 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, quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất.

4- Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế Hà Nội thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt giá sàn, bước giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện trong việc phê duyệt giá sàn, bước giá đối với các trường hợp được UBND Thành phố 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 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 Thành phố;

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;

d) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính lập kế hoạch, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các trường hợp do Ủy ban nhân dân Thành phố giao thực hiện;

e) Chủ trì cùng Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định quy chế đấu giá quyền sử dụng đất do Hội đồng đấu giá cấp huyện lập, ra văn bản thoả thuận để Chủ tịch UBND cấp huyện làm căn cứ quyết định ban hành.

5- Sở Quy hoạch Kiến trúc

a) Giới thiệu vị trí, xác định ranh giới, thoả thuận quy hoạch kiến trúc, xác định chỉ giới đường đỏ, hướng dẫn lập và thẩm định, xác nhận hồ sơ quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng khu đất. Cung cấp, xác nhận các chỉ tiêu, số liệu có liên quan đến quy hoạch của 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 21. 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 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 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 lý theo quy định của Luật Đất đai.

4- Bên 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 qui 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 định này.

Điều 22. Các trường hợp đã thông báo và bán hồ sơ mời đấu giá và đủ điều kiện để tổ chức phiên đấu giá trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được tiếp tục thực hiện theo quy chế đấu giá đã ban hành. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc cần gửi văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét bổ sung, điều chỉnh./.

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



Vũ Hồng Khanh