ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 29/2008/QĐ-UBND	*Đà Nẵng, ngày 17 tháng 5 năm 2008*

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 thành phố Đà Nẵng

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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 Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;

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

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 03/2005/TT-BTP ngày 04 tháng 5 năm 2005 của Bộ Tư pháp hướng dẫn một số Quy định của Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số 165/TTr-STC-GCS ngày 15 tháng 02 năm 2008,

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 áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Giám đốc Sở Tài chính chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và UBND quận, huyện tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy chế nêu tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 112/2004/QĐ-UB ngày 29 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; Quyết định số 128/2004/QĐ-UB ngày 26 tháng 7 năm 2004 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc bổ sung Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng thống nhất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

2. Bãi bỏ các văn bản sau đây:

a) Quyết định số 1015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 02 năm 2006 của UBND thành phố về việc thành lập Hội đồng bán đấu giá nhà, đấu giá quyền sử dụng đất và các tài sản khác áp dụng tại Trung tâm Giao dịch bất động sản Đà Nẵng;

b) Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2006 của UBND thành phố ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng cho Trung tâm Giao dịch bất động sản Đà Nẵng;

c) Quyết định số 9154/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2006 của UBND thành phố ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng tại Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra thành phố, Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn có liên quan thuộc UBND thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện, Trưởng ban Ban Quản lý các dự án, Giám đốc các Công ty được giao nhiệm vụ khai thác quỹ đất, Giám đốc Trung tâm Giao dịch bất động sản Đà Nẵng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 29/2008/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2008 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này được áp dụng cho 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 Đà Nẵng (gọi tắt là đấu giá).

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

Đối tượng được tham gia đấu giá là 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 (gọi tắt là người tham gia đấu giá) có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Những người sau đây không được tham gia đấu giá:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ luật Dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

- Thành viên của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố hoặc người có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện đấu giá; người trực tiếp định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng hoặc con của những người đó;

- Người không có quyền mua tài sản bán đấu giá theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Đối tượng quy định tại Điều 2 (trừ các đối tượng không được tham gia đấu giá) Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố phát hành trong thời gian thông báo, cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.

2. 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.

3. Điều kiện về vốn và kỹ thuật hoặc khả năng tài chính.

a) Đối với tổ chức phải có đủ điều kiện về vốn và kỹ thuật để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân phải có đủ điều kiện về khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật. Trường hợp đấu giá đất đã chia lô (thửa) làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá không cần điều kiện này.

c) Điều kiện về năng lực tài chính: Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (gọi là chủ đầu tư dự án) phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp,... theo quy định sau:

- Đối với dự án khu đô thị mới và dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án đã phê duyệt;

- Đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên đã được phê duyệt.

d) Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư là vốn thực có của chủ đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm chủ đầu tư thực hiện dự án được thể hiện trong báo cáo tài chính của chủ đầu tư và phải được kiểm toán độc lập xác nhận. Trường hợp chủ đầu tư là doanh nghiệp, hợp tác xã mới thành lập thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm chứng minh năng lực tài chính của mình để thực hiện dự án thông qua việc lập danh mục các dự án đang thực hiện đầu tư; trong đó, nêu rõ tổng vốn đầu tư của từng dự án.

5. Toàn bộ hồ sơ chứng minh về vốn, kỹ thuật, năng lực tài chính phải được nộp cùng lúc với đơn đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 4. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố

1. Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất: Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do UBND thành phố quyết định thành lập theo Quyết định riêng, gồm các thành phần:

- Đại diện Sở Tài chính;

- Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường;

- Đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư;

- Đại diện Sở Xây dựng;

- Đại diện các đơn vị có đất đấu giá;

- Đại diện Thanh tra thành phố.

2. Nhiệm vụ của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố.

a) Căn cứ vào nội dung các quy định hiện hành của Nhà nước và Quy chế này để hướng dẫn các đơn vị có đất đấu giá thực hiện xây dựng và ký ban hành Nội quy đấu giá cho từng phiên đấu giá;

b) Kiểm tra các đơn vị có đất đấu giá niêm yết, thông báo công khai đầy đủ, chính xác các thông tin cần thiết có liên quan đến từng khu đất (lô đất) đưa ra đấu giá;

c) Quy định cụ thể thời gian, địa điểm tổ chức bán đấu giá;

d) Kiểm tra các đơn vị có đất đấu giá tổ chức tiếp nhận đơn đăng ký đấu giá;

đ) Quy định bước giá đối với trường hợp đấu giá theo hình thức đấu giá công khai bằng lời;

e) Tiến hành tổ chức đấu giá đúng trình tự theo quy định của pháp luật và Quy chế này;

f) Hướng dẫn các đơn vị có đất đấu giá lập biên bản đấu giá và thảo văn bản để Chủ tịch Hội đồng đấu giá ký trình UBND thành phố công nhận kết quả đấu giá; định kỳ báo cáo kết quả thực hiện đấu giá đất cho UBND thành phố;

g) Đôn đốc các đơn vị có đất đấu giá làm các thủ tục: bàn giao đất; cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá;

h) Ban hành mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền:

a) Người trúng đấu giá được xác nhận kết quả trúng đấu giá, được giao đất đúng diện tích thực tế, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giá đã trúng đấu giá để tiến hành xây dựng theo đúng mục đích ghi trong hồ sơ đấu giá;

b) Được sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nghĩa vụ:

a) Thực hiện đúng Quy chế này và nội quy đấu giá do Hội đồng đấu giá ban hành;

b) Tuân thủ theo đúng đồ án quy hoạch chi tiết và quy chế quản lý xây dựng do UBND thành phố quy định và các quy định khác của pháp luật về quản lý đất đai, môi trường;

c) Chịu sự kiểm tra, giám sát trong quá trình đầu tư xây dựng của cơ quan có thẩm quyền;

d) Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo giá đã trúng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá (trừ những trường hợp cụ thể, UBND thành phố có chỉ đạo riêng). Riêng tiền thuê đất nộp theo đúng quy định hiện hành do Hội đồng đấu giá quy định cụ thể trong nội quy đấu giá từng khu đất cho thuê;

e) Nghiêm cấm mọi hành vi thông đồng, hối lộ, thỏa hiệp dẫn đến vi phạm sự công bằng, công khai và bình đẳng của phiên đấu giá.

Điều 6. Xem tài sản bán đấu giá

1. Người tham gia đấu giá được trực tiếp xem lô đất đấu giá hoặc được xem trên bản đồ quy hoạch chi tiết vị trí lô đất đó và những thông tin liên quan đến lô đất đó từ khi niêm yết và thông báo công khai đến trước ngày mở phiên đấu giá.

2. Người bán đấu giá có trách nhiệm tạo điều kiện cho người tham gia đấu giá thực hiện xem tài sản đấu giá.

Điều 7. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá

Phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi có ít nhất từ hai người trở lên đăng ký tham gia đấu giá đối với một thửa đất hoặc lô đất.

Chương II
CÔNG TÁC CHUẨN BỊ ĐẤU GIÁ

Điều 8. Thông báo tổ chức đấu giá

1. Trước khi tiến hành tổ chức đấu giá là 30 (ba mươi) ngày, Trung tâm Giao dịch bất động sản, các Ban Quản lý dự án, các Công ty được giao nhiệm vụ khai thác quỹ đất và cho thuê đất (gọi chung là các đơn vị có đất đấu giá) có trách nhiệm thông báo công khai như sau:

a) Thông báo ít nhất 02 lần trong thời gian 02 tuần trên 02 (hai) tờ Báo (Báo địa phương và Báo phát hành cả nước);

b) Niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá và trụ sở UBND cấp huyện hoặc cấp xã nơi có thửa đất đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất hoặc ranh giới thửa đất, 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; thời gian, địa điểm đăng ký, thời điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến thửa đất.

3. UBND thành phố quyết định việc thông báo công khai hoặc không thông báo công khai giá khởi điểm khi tiến hành thông báo về việc tổ chức đấu giá.

Điều 9. Điều kiện tham gia đấu giá

1. Đối tượng có đủ điều kiện quy định tại Điều 2 và Điều 3 Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trước khi tổ chức đấu giá là 48 (bốn mươi tám) giờ.

2. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt cọc và phí đấu giá theo quy định tại Quy chế này.

3. Cá nhân tham gia đấu giá phải có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và phải nộp đầy đủ các giấy tờ theo quy định của pháp luật khi đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp có uỷ quyền cho người khác tham gia đấu giá phải có văn bản uỷ quyền và có chứng nhận của phòng Công chứng hoặc chứng thực của UBND cấp huyện hoặc cấp xã.

4. Tổ chức tham gia đấu giá phải thông qua đại diện là người đứng đầu của tổ chức đó. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì việc uỷ quyền phải có văn bản uỷ quyền theo quy định của pháp luật.

5. Văn bản ủy quyền tham gia đấu giá của tổ chức, cá nhân phải gửi cho Hội đồng đấu giá trước khi tiến hành phiên đấu giá là 24 (hai mươi bốn) giờ.

Điều 10. Tiền đặt cọc (tiền bảo lãnh - tiền đặt trước) và phí đấu giá

1. Tiền đặt cọc:

a) Khi đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký phải nộp tiền đặt cọc tại các đơn vị có đất đấu giá. Khoản tiền đặt cọc là tối đa không quá 5% (năm phần trăm) trên tổng giá trị của lô đất hoặc khu đất đăng ký đấu giá tính theo giá khởi điểm do UBND thành phố quyết định.

Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt cọc vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

b) Tiền đặt cọc được nhận lại trong các trường hợp:

- Người không trúng đấu giá, tiền đặt cọc được hoàn trả lại ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc;

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá, nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá;

- Hội đồng không tổ chức được phiên đấu giá.

c) Không được nhận lại tiền đặt cọc và phải nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất, thuê đất hoặc không nộp đủ tiền cho toàn bộ lô đất đã trúng đấu giá trong thời hạn quy định;

- Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả trong quá trình tổ chức đấu giá;

- Người đăng ký đấu giá không tham gia đấu giá (trừ những trường hợp có lý do khách quan chính đáng hoặc bất khả kháng, Hội đồng đấu giá đất sẽ trình Chủ tịch UBND thành phố xử lý cụ thể);

- Trong trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi mà trả giá thấp hơn giá khởi điểm;

- Trong trường hợp đấu giá bằng lời, nếu ngay ở lần đầu tiên sau 05 (năm) phút kể từ khi người điều hành công bố bắt đầu đấu giá mà tất cả người tham gia đấu giá không trả giá, người điều hành phiên đấu giá tuyên bố phiên đấu giá không thành;

- Người vi phạm Quy chế đấu giá và nội quy của phiên đấu giá đó.

2. Phí đấu giá:

Người tham gia đấu giá đất phải nộp phí đấu giá theo quy định hiện hành của UBND thành phố để chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá. Trường hợp tổ chức, cá nhân đăng ký đấu giá nhiều lô đất, nhiều thửa đất thì nộp phí đấu giá tương ứng với số lô, số thửa đăng ký đấu giá.

Phí đấu giá được trả lại trong trường hợp sau:

- Trong thời gian quy định đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá, nếu người đăng ký đấu giá rút lại hồ sơ không tham gia đấu giá thì được trả lại hồ sơ và phí đấu giá;

- Hội đồng không tổ chức phiên đấu giá.

Ngoài hai trường hợp trên, tất cả tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá đều không được hoàn trả phí đấu giá.

3. Hình thức nộp tiền đặt cọc và phí đấu giá.

a) Tiền đặt cọc và phí đấu giá được nộp bằng tiền Việt Nam.

b) Phí đấu giá nộp bằng tiền mặt. Tiền đặt cọc dưới 100.000.000 (một trăm triệu) đồng có thể nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, từ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng trở lên phải chuyển khoản qua Ngân hàng hoặc có giấy bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng.

Điều 11. Giá khởi điểm và bước giá

1. Giá khởi điểm do UBND thành phố quy định cho từng lô đất đấu giá.

2. Bước giá: do Hội đồng đấu giá quy định cụ thể cho từng lô đất đấu giá tối thiểu 10.000 đ/m^2 (mười ngàn đồng trên mét vuông) đối với đất dự án hoặc tối thiểu 50.000 đ/m^2 (năm mươi ngàn đồng trên mét vuông) đối với đất phân nền xây dựng nhà ở và tối đa không vượt quá 500.000 đ/m^2 (năm trăm ngàn đồng trên mét vuông).

Chương III
TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 12. Người điều hành phiên đấu giá

1. Người điều hành phiên đấu giá là Chủ tịch Hội đồng đấu giá đất thành phố hoặc người được Chủ tịch Hội đồng uỷ quyền, phân công trong từng phiên đấu giá.

2. Người điều hành phiên đấu giá có trách nhiệm điều hành phiên đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này.

Điều 13. Thủ tục mở phiên đấu giá

1. Giới thiệu các thành viên Hội đồng, người điều hành, người giúp việc, giám sát (nếu có);

2. Điểm danh những người đã đăng ký tham gia đấu giá, công bố những người có đủ điều kiện tham gia đấu giá;

3. Công bố giá khởi điểm nếu không thuộc hình thức bí mật giá khởi điểm, giới thiệu Quy chế, nội quy đấu giá;

4. Giới thiệu những thông tin có liên quan đến lô đất, thửa đất đấu giá, giải đáp những thắc mắc cho từng tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá; phát phiếu đấu giá (trong trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín) và làm các thủ tục cần thiết khác.

Điều 14. Hình thức và trình tự tổ chức đấu giá

1. Đấu giá công khai bằng lời

a) Đối với trường hợp không công bố công khai giá khởi điểm khi thông báo tổ chức đấu giá thì Hội đồng công bố giá khởi điểm vào lúc bắt đầu thực hiện phiên đấu giá.

Sau khi Hội đồng công bố giá khởi điểm, người tham gia đấu giá trực tiếp, công khai trả giá bằng lời liên tục cho đến khi không còn người trả giá và không bị hạn chế số lần trả giá. Thời gian giữa mỗi lần trả giá không quá 05 phút, người trả giá lần đầu phải bằng hoặc cao hơn mức giá khởi điểm, các lần trả giá tiếp theo phải cao hơn giá đã trả trước đó tối thiểu là bằng bước giá. Người tham gia đấu giá trước khi trả giá phải giơ số thứ tự và hô to, rõ ràng mức giá muốn trả.

Sau khi người tham gia đấu giá trả giá, người điều hành phiên đấu giá nhắc lại tên, số thứ tự và mức giá đã trả của người vừa trả tối thiểu là 05 (năm) lần. Quá 05 (năm) phút, không có người nào trả giá cao hơn thì người vừa trả mức giá đó được công nhận là trúng đấu giá.

b) Nếu ngay ở lần đầu tiên, sau 05 phút kể từ khi người điều hành công bố bắt đầu đấu giá mà không có người trả giá thì phiên đấu giá được xác định là không thành. Toàn bộ số tiền đặt cọc và phí đấu giá không trả lại người tham gia đấu giá và người điều hành phiên đấu giá công bố huỷ phiên đấu giá đó.

c) Nếu người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành phiên đấu giá công bố người trúng đấu giá thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất thành phố xem xét tình hình thực tế để quyết định phiên đấu giá được tổ chức lại ngay và bắt đầu từ giá đã trả thấp hơn liền kề với mức giá đã rút hoặc tổ chức lại phiên đấu giá vào thời điểm thích hợp. Người đã rút lại giá không được tiếp tục tham gia phiên đấu giá đó, không được hoàn trả khoản tiền đặt cọc, phí đấu giá và được mời ra khỏi phòng đấu giá.

d) Trong trường hợp phiên đấu giá đã kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối nhận quyền sử dụng đất thì tiến hành tổ chức lại phiên đấu giá vào thời điểm thích hợp theo quy định của pháp luật.

2. Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp

a) Đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín thì giá khởi điểm được giữ bí mật. Người điều hành phiên đấu giá không công bố mức giá khởi điểm khi phiên đấu giá bắt đầu tiến hành.

Ở mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá (theo mẫu) và ghi giá muốn trả vào phiếu trả giá.

Sau vòng đấu thứ nhất, người điều hành công bố giá cao nhất của vòng thứ nhất và công bố giá khởi điểm. Trường hợp tất cả giá trả vòng thứ nhất đều thấp hơn giá khởi điểm thì coi như phiên đấu giá không thành, Hội đồng sẽ trình UBND thành phố xem xét điều chỉnh lại mức giá khởi điểm cho phù hợp và tiến hành đấu giá lại vào một thời điểm khác. Trường hợp giá trả cao nhất của vòng thứ nhất bằng hoặc cao hơn giá khởi điểm thì phiên đấu giá sẽ tiếp tục theo trình tự sau:

Từ vòng thứ hai trở đi, sau khi kiểm phiếu, người điều hành phiên đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của từng vòng và đó là giá khởi điểm để đấu ở vòng tiếp theo. Người điều hành phiên bán đấu giá không công bố tên người trả giá cao nhất mà chỉ công bố mức giá trả cao nhất của từng vòng. Những người không tiếp tục tham gia đấu giá được mời ra khỏi phòng đấu giá. Phiên đấu giá được tiếp tục thực hiện cho đến khi không còn ai trả giá nữa. Mức giá cao nhất ở vòng cuối cùng; đồng thời cao hơn giá khởi điểm là giá trúng đấu giá.

b) Trường hợp ở vòng đấu giá cuối cùng có từ hai người trở lên cùng trả một giá cao nhất thì tổ chức đấu giá giữa những người đó. Nếu những người đó yêu cầu không đấu giá tiếp thì người điều hành đấu giá tổ chức việc rút thăm để xác định người trúng đấu giá.

c) Trường hợp người trả giá cao nhất từ chối mua thì tổ chức lại ngay phiên đấu giá, giá khởi điểm đấu giá là giá trả cao liền kề với mức giá từ chối của vòng đấu giá đó.

d) Trường hợp phiên đấu giá đã kết thúc, người trúng đấu giá từ chối mua thì tiến hành tổ chức lại phiên đấu giá vào thời điểm thích hợp theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá nhưng không hô giá thì Hội đồng đấu giá căn cứ vào tình hình thực tế để xử lý cho phù hợp. Nếu lặp lại nhiều lần, Hội đồng có thể không cho người đó tham gia đấu giá các phiên tiếp theo.

Điều 15. Phương thức đấu giá

1. Đấu giá theo từng lô:

Đối với những lô đất riêng lẻ không liền kề nhau, có vị trí khác nhau, có giá khởi điểm khác nhau thì tiến hành tổ chức đấu giá theo từng lô đất. Mức giá cao nhất trúng đấu giá của từng lô đất sẽ là căn cứ để chuyển quyền sử dụng đất cho từng lô đất.

2. Đấu giá theo nhóm lô:

Đối với những lô đất liền kề nhau, có vị trí tương tự nhau, có giá khởi điểm bằng nhau, mỗi lô có ít nhất hai người trở lên đăng ký tham gia đấu giá và người đăng ký đấu giá không trùng lắp thì được tổ chức đấu giá theo nhóm lô. Mức giá cao nhất trúng đấu giá sẽ là căn cứ để chuyển quyền sử dụng đất cho tất cả các lô đất trong nhóm lô.

Đối với những lô đất còn lại trong nhóm lô, những người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn mức giá trúng đấu giá, nhưng chấp nhận mua theo giá trúng đấu giá thì được ưu tiên giải quyết cho mua, việc chọn vị trí lô (số hiệu lô đăng ký), số lô đất (đã đăng ký) theo thứ tự mức giá đã trả từ cao đến thấp .

Điều 16. Lập Biên bản đấu giá

Kết quả đấu giá được lập thành biên bản ngay tại phiên đấu giá, có chữ ký của người chủ trì, người điều hành phiên đấu giá, thư ký, các thành viên Hội đồng đấu giá tham dự và tất cả những người tham gia đấu giá. Biên bản được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau: 01 bản do Hội đồng đấu giá giữ, 01 bản giao cho người tham gia đấu giá trúng và 01 bản gửi cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp đấu giá theo nhóm lô thì số lượng Biên bản có thể nhiều hơn để mỗi người được mua hoặc thuê đất được giữ một Biên bản đấu giá đất.

Điều 17. Xem xét và phê duyệt kết quả đấu giá

1. Căn cứ vào biên bản đấu giá, Hội đồng đấu giá trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt kết quả đấu giá.

2. Nội dung phê duyệt kết quả đấu giá gồm: họ tên, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), vị trí thửa đất, giá trúng, tổng số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước và các nội dung cần thiết khác.

Điều 18. Nộp tiền sử dụng đất

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ban hành văn bản phê duyệt kết quả đấu giá, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất theo giá đã đấu trúng và các quy định khác của Hội đồng. Nếu sau 30 (ba mươi) ngày mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất thì xem như từ chối nhận quyền sử dụng đất và không được hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc.

Điều 19. Giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

1. Căn cứ vào Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của UBND thành phố và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu là tổ chức), Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nếu là cá nhân, hộ gia đình) theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

2. Căn cứ vào Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá thuê đất của UBND thành phố và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền thuê đất của người trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất.

3. Các đơn vị có đất đấu giá phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân các quận, huyện để bàn giao đất trên thực địa, lập hồ sơ đất, cấp hoặc trình UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và các giấy tờ liên quan khác cho người trúng đấu giá theo đúng biên bản đấu giá và Quyết định giao đất, cho thuê đất, đăng ký quyền sử dụng đất và làm các thủ tục cho người được sử dụng đất.

4. Quyết định giao đất, cho thuê đất, biên bản đấu giá và các giấy tờ có liên quan khác là căn cứ để người được giao đất, thuê đất đăng ký quyền sử dụng đất.

Điều 20. Trách nhiệm của các đơn vị có đất đấu giá

1. Thông báo đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng; trong đó, quy định rõ thời gian đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký đấu giá cho người đăng ký tham gia đấu giá biết;

2. Tiếp nhận đơn đăng ký, thu tiền đặt cọc, phí đấu giá;

3. Xây dựng Nội quy đấu giá trình Chủ tịch Hội đồng đấu giá ký ban hành;

4. Lập Biên bản cho từng phiên đấu giá; lập văn bản để Chủ tịch Hội đồng đấu giá ký trình UBND thành phố phê duyệt kết quả đấu giá;

5. Thực hiện các thủ tục thu nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, thuê đất, thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất và nộp các khoản thuế theo quy định của Nhà nước;

6. Lưu trữ toàn bộ hồ sơ liên quan đến phiên đấu giá.

Điều 21. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có quyền khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm Quy chế này, nội quy và các quy định pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá.

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

Điều 22. Xử lý vi phạm

Thành viên Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất được giao thực hiện đấu giá và các cá nhân khác có liên quan đến phiên đấu giá cố ý làm trái quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này, có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới cho người tham gia đấu giá, gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho phiên đấu giá không thành thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 23. Hội đồng đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức triển khai việc đấu giá theo Quy chế này đối với các khu đất, lô đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố cho phép đấu giá và báo cáo kết quả thực hiện đấu giá cho UBND thành phố.

Điều 24. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này, nếu có vướng mắc, phát sinh, các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Trần Văn Minh