

Số : 124 /2002/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 11 năm 2002

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về ban hành quy định tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Nghị định số 86/CP ngày 19 tháng 12 năm 1996 của Chính phủ về ban hành Quy chế bán đấu giá tài sản ;
- Căn cứ Nghị định số 14/1998/NĐ-CP ngày 06 tháng 3 năm 1998 của Chính phủ về quản lý tài sản Nhà nước ;
- Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ;
- Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh ;
- Căn cứ Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24 tháng 5 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ;
- Xét đề nghị của Sở Tài chính-Vật giá tại công văn số 2844/TCVG-CS ngày 22 tháng 8 năm 2002 và của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tại công văn số 3366/TCVG-HĐĐG-ND ngày 02 tháng 10 năm 2002 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 - Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2 - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Điều 3.- Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng Ban Tổ chức Chính quyền thành phố, Giám đốc Sở Tài chính -Vật giá, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Kho bạc Nhà nước thành phố, Chánh Thanh tra Nhà nước thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Viện Trưởng Viện Kinh tế, Giám đốc Sở Giao thông Công chánh, Chủ tịch Hội đồng Đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ tịch ủy ban nhân dân các quận-huyện, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3
- Bộ Tài chính
- Thường trực Thành ủy
- Thường trực HĐND.TP
- Thường trực UBND/TP
- VPHĐ-UB : Các PVP
- Các Tổ NCTH, TM
- Lưu (TM-Ph)

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

Huỳnh Thị Nhân

QUY ĐỊNH VỀ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 124 /2002/QĐ-UB
ngày 04 tháng 11 năm 2002 của ủy ban nhân dân thành phố).

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Mục đích, khái niệm về đấu giá quyền sử dụng đất :

Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện nhanh các dự án đầu tư của thành phố theo quy hoạch đã được phê duyệt, qua đó xã hội hóa việc thu hút vốn đầu tư phục vụ yêu cầu phát triển của thành phố.

Đấu giá quyền sử dụng đất là việc ủy ban nhân dân thành phố lựa chọn các chủ đầu tư có năng lực để giao quyền sử dụng đất bằng hình thức đấu giá công khai.

Điều 2.- Giải thích từ ngữ :

Các từ ngữ trong quy định này được hiểu như sau :

1- Người tham gia đấu giá là tổ chức kinh tế trong nước hoặc cá nhân trong nước đăng ký đóng lệ phí đấu giá để mua bộ hồ sơ xin tham gia đấu giá.

2- Người trúng đấu giá là tổ chức kinh tế trong nước hoặc cá nhân trong nước phát mức giá cao nhất được chấp nhận trong phiên đấu giá và được ghi nhận trong biên bản trúng đấu giá được Chủ tịch Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phê duyệt.

3- Giá khởi điểm là giá ban đầu thấp nhất của gói đấu giá làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất.

4- Lệ phí tham gia đấu giá là khoản tiền thu cho mỗi gói được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, được dùng để chi phí cho việc tổ chức đấu giá. Khoản thu này không hoàn trả cho người tham gia đấu giá.

5- Khoản tiền đặt trước là khoản tiền do người đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trước khi tổ chức đấu giá.

6- Nấc giá tối thiểu (mỗi lần phát giá) là khoản chênh lệch giá tối thiểu giữa hai lần phát giá liên kế nhau. ở mỗi vòng phát giá, mức giá của người phát sau phải cao hơn mức giá của người phát trước kể đó tối thiểu bằng nấc giá quy định trong hồ sơ đấu giá.

7- Giá trúng đấu giá là mức giá cao nhất mà người trúng đấu giá đã phát ở vòng cuối cùng của phiên đấu giá.

Điều 3.- Điều kiện của các khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất :

1- Các khu đất đưa ra đấu giá phải thuộc quyền sử dụng của ủy ban nhân dân thành phố, đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, đã được đền bù giải tỏa, đã được đo đạc xác định chính xác vị trí và thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đáp ứng các điều kiện : đã xác định được mật độ xây dựng, chiều cao công trình, các thông số hạ tầng kỹ thuật khác và có bản vẽ tổng mặt bằng do đơn vị có tư cách pháp nhân lập, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2- Khu đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất phải có phương án đấu giá chi tiết cụ thể được ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 4.- Đối tượng tham gia đấu giá :

Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá là các tổ chức kinh tế trong nước và cá nhân trong nước. Tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, các đối tượng tham gia đấu giá sẽ được xác định cụ thể trong thông báo đấu giá quyền sử dụng đất đăng trên báo.

Phiên đấu giá chỉ được tiến hành nếu có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5.- Quyền lợi và trách nhiệm của người trúng đấu giá :

1- Quyền lợi của người trúng đấu giá :

1.1- Người trúng đấu giá được xác nhận kết quả trúng đấu giá, được giao cột mốc và diện tích đất để tiến hành khai thác sử dụng đất theo mục đích quy định trong hồ sơ đấu giá, sau khi đã thanh toán 60% (sáu mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá.

1.2- Người trúng đấu giá được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất (nếu đã được Nhà nước đầu tư) hoặc kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu

đất với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của thành phố như đường giao thông, điện, cấp-thoát nước, viễn thông,... (nếu Nhà nước chưa đầu tư).

1.3- Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp hóa đơn nộp tiền theo kết quả trúng đấu giá (không chịu thuế giá trị gia tăng) sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước và thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật.

2- Trách nhiệm của người trúng đấu giá :

2.1- Tuân thủ đúng theo quy hoạch chi tiết về mục đích sử dụng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, các thông số hạ tầng kỹ thuật khác và tiến độ đầu tư xây dựng đã được quy định trong hồ sơ đấu giá. Thời gian phải tiến hành đầu tư xây dựng và khai thác không được trễ quá một năm kể từ ngày người trúng đấu giá được bàn giao đất theo Điểm 1.1, Khoản 1 của Điều 5. Nếu có lý do kéo dài thời gian triển khai đầu tư, người trúng đấu giá phải báo cáo giải trình với ủy ban nhân dân thành phố bằng văn bản để được xem xét giải quyết.

2.2- Chịu sự kiểm tra, giám sát quá trình đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch trong khu đất theo điều kiện tại hồ sơ đấu giá.

2.3- Thực hiện các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch đầu tư, kiến trúc và xây dựng, chịu sự kiểm tra, giám sát trong quá trình đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch trong khu đất theo điều kiện tại hồ sơ đấu giá.

Điều 6.- Giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất :

1- Giá khởi điểm do Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất xác định và trình ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá.

2- Giá khởi điểm được xác định trên cơ sở mục đích sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, giá chuyển nhượng thực tế quyền sử dụng đất của loại đất tương tự tại cùng khu vực vào thời điểm định giá và thời gian sử dụng đất.

3- Tùy theo tính chất và yêu cầu đầu tư của dự án, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ có phương án cụ thể trình ủy ban nhân dân thành phố xem xét để có chính sách giá thích hợp đối với từng khu đất đưa vào đấu giá.

Chương II CÔNG TÁC CHUẨN BỊ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Điều 7.- Công bố thông tin về việc bán đấu giá :

Trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tối thiểu 30 (ba mươi) ngày, Hội đồng đấu giá phải đăng thông báo mời đấu giá trên 03 (ba) số báo trên báo Sài Gòn Giải Phóng. Nội dung đăng báo bao gồm quy hoạch sử dụng

khu đất, diện tích khu đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, khái quát hiện trạng khu đất, sơ đồ vị trí khu đất, thời hạn đăng ký tham gia đấu giá, giá khởi điểm, đối tượng cụ thể được đăng ký tham gia đấu giá.

Người đăng ký tham gia đấu giá được quyền tham khảo hồ sơ giấy tờ có liên quan đến khu đất và được bố trí tham quan hiện trạng khu đất được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8.- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá :

8.1- Đối với tổ chức kinh tế trong nước : Hồ sơ gồm bản sao (có kiểm tra đối chiếu với bản chính) :

8.1.1- Giấy phép đăng ký kinh doanh của cơ quan có thẩm quyền.

8.1.2- Các loại giấy tờ chứng minh năng lực tài chính của người tham gia đấu giá tối thiểu phải bằng 30% (ba mươi phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá.

8.1.3- Giấy giới thiệu người đại diện cho tổ chức tham gia đấu giá (đối với tổ chức).

8.2- Đối với cá nhân trong nước đăng ký tham gia đấu giá phải có đơn xin tham gia đấu giá có xác nhận thường trú của ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn.

Sau thời gian tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá kết thúc, Hội đồng đấu giá sẽ căn cứ hồ sơ tiếp nhận để kiểm tra, xác minh và xét duyệt các đối tượng đăng ký đủ tư cách và điều kiện tham gia đấu giá trong thời gian tối đa không quá 10 (mười) ngày.

Căn cứ danh sách xét duyệt, Hội đồng đấu giá sẽ gửi thông báo mời dự phiên đấu giá chính thức và hồ sơ đấu giá cụ thể đến những người đủ tư cách và điều kiện tham gia đấu giá (có ghi rõ ngày tổ chức đấu giá, ngày nộp tiền đặt trước) trong thời gian tối đa 07 (bảy) ngày kể từ ngày danh sách người tham gia đấu giá được xét duyệt chính thức.

Mọi sự điều chỉnh tên của người tham gia đấu giá chỉ được xem xét giải quyết nếu thời hạn đóng tiền đặt trước chưa kết thúc. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức (Tổng Giám đốc, Giám đốc,...) nếu không trực tiếp dự đấu giá phải có văn bản ủy quyền hợp lệ theo quy định cho người khác đủ năng lực dự đấu giá.

Điều 9.- Lệ phí tham gia đấu giá :

Hội đồng sẽ thu lệ phí tham gia đấu giá của người đăng ký dự đấu giá ; khoản thu này không hoàn trả cho người nộp, dùng để chi phí cho việc tổ chức đấu giá. Mức thu cụ thể căn cứ vào tính chất và quy mô của gói đấu giá từ mức 500.000 (năm trăm ngàn) đồng/gói đấu giá đến không quá 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng/gói đấu giá. Mức thu lệ phí tham gia đấu giá sẽ được

xác định cụ thể trong hồ sơ đấu giá theo nguyên tắc bảo đảm đủ chi phí cho việc tổ chức đấu giá, không được lạm thu.

Một đợt đấu giá có thể gồm nhiều gói đấu giá quyền sử dụng đất, người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì đóng lệ phí tương ứng với số gói đăng ký dự đấu giá.

Lệ phí tham gia đấu giá được thu khi người tham gia đấu giá đến đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 10.- Tiền đặt trước :

Hội đồng sẽ thu tiền đặt trước bằng 1% (một phần trăm) của giá khởi điểm của gói đấu giá. Khoản tiền này được thu dưới hình thức tiền đồng Việt Nam hoặc “Giấy bảo lãnh dự đấu giá”, đây là khoản tiền bảo lãnh trách nhiệm do ngân hàng (nơi người tham gia đấu giá đăng ký giao dịch) cấp chứng từ xác nhận bảo lãnh dự đấu giá với mức tương ứng giá trị nêu trên, có hiệu lực tối thiểu là 3 (ba) tháng.

Người đăng ký tham gia đấu giá bao nhiêu gói thì đóng tiền đặt trước tương ứng với số gói tham gia đấu giá. Hội đồng chỉ giải quyết cho người tham gia đấu giá được rút lại tiền đặt trước trong khoảng thời gian còn được phép nộp tiền đặt trước theo hồ sơ đấu giá. Quá thời hạn đóng tiền đặt trước, mọi trường hợp xin rút lại tiền đặt trước sẽ không được giải quyết.

Thời gian nộp tiền đặt trước được thông báo cụ thể trong hồ sơ đấu giá và phải nộp chậm nhất là 02 (hai) ngày trước khi phiên đấu giá chính thức tiến hành.

Người đã đăng ký dự đấu giá, đã nộp tiền đặt trước mà không tham gia phiên đấu giá, xem như tự ý bỏ cuộc và bị mất khoản tiền đặt trước.

Tiền đặt trước của các người dự đấu giá nhưng không trúng đấu giá sẽ được hoàn trả lại ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc.

Điều 11.- Căn cứ biên bản trúng đấu giá trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) giờ, người trúng đấu giá sẽ nộp bổ sung 9% (chín phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá (dưới hình thức tiền đồng Việt Nam hoặc Giấy bảo lãnh thanh toán).

Tiền đặt trước của người trúng đấu giá 1% (một phần trăm) giá khởi điểm) và số tiền 9% (chín phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá do người trúng đấu giá nộp bổ sung được tính chung vào số tiền 30% (ba mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá mà người trúng đấu giá phải thanh toán đợt đầu theo quy định.

Chương III THẺ THỨC TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 12.- Điều hành phiên đấu giá :

1- Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất phân công người điều hành phiên đấu giá và thư ký ghi biên bản phiên đấu giá.

2- Người điều hành phiên đấu giá tiến hành giới thiệu các thành phần tham dự (gồm các thành viên Hội đồng đấu giá, đại diện các cơ quan, tổ chức có liên quan,...), điểm danh những người tham gia đấu giá, giới thiệu các gói được đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất, phổ biến các quy định về đấu giá và giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá (nếu có).

Điều 13.- Nội quy phiên đấu giá :

1- Một tổ chức chỉ được cử tối đa không quá 03 (ba) người dự phiên đấu giá. Người cùng đơn vị chỉ được trao đổi nội bộ, không được trao đổi với đơn vị khác, không được sử dụng điện thoại di động để trao đổi trong phòng đấu giá.

Người tham gia đấu giá phải mang theo giấy giới thiệu và giấy chứng minh nhân dân của người được giới thiệu dự đấu giá (đối với tổ chức) hoặc giấy chứng minh nhân dân (đối với cá nhân) và bản sao biên nhận tiền đặt trước.

Trong quá trình đấu giá, người tham gia phát giá phải giữ trật tự chung, không được thương lượng trao đổi lẫn nhau.

2- Hình thức tổ chức đấu giá : Đấu giá công khai, phát bằng miệng và tổ chức làm nhiều vòng. Thời gian tham gia phát giá cho mỗi vòng không quá 05 (năm) phút.

Tùy theo tính chất và quy mô của gói đấu giá, thời gian phát giá sẽ được xác định cụ thể và công bố trước khi tiến hành đấu giá chính thức.

Người điều hành nhắc lại giá khởi điểm của gói đấu giá trước khi đấu giá, mức chênh lệch cho mỗi lần phát giá và mời những người tham gia đấu giá bắt đầu phát giá.

Người tham gia đấu giá trước khi phát giá phải đưa cao số thứ tự và phát giá mình muốn mua bằng miệng.

Người điều hành nhắc lại số thứ tự của người tham gia đấu giá và mức giá của người vừa phát giá.

3- Nấc giá tối thiểu mỗi lần phát ở mức từ 0,1% đến 1% (một phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá và sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ đấu giá.

3.1- Người tham gia đấu giá phải tham gia phát giá ngay từ vòng đầu. Trường hợp bỏ 01 (một) vòng (không tham gia phát giá) thì xem như bỏ cuộc và mất quyền tham gia phát giá ở các vòng sau.

3.2- Trường hợp nếu ngay ở vòng đầu tiên, sau 05 (năm) phút, nếu không có người phát giá thì khoản tiền đặt trước của các người tham gia đấu giá sẽ bị tịch thu vì người tham gia đấu giá đã được thông báo mức giá khởi điểm của gói đấu giá và đã chấp nhận tham gia phát giá ở vòng đầu. Nếu không có người phát giá, phiên đấu giá xem như không thành và Hội đồng đấu giá sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại ở một thời điểm khác.

3.3- Nếu ở những giây phút cuối cùng của một vòng đấu, có nhiều người phát giá cùng lúc, người điều hành phiên đấu giá sẽ ghi nhận tất cả và lần lượt mời từng người phát giá dù có quá thời gian quy định.

Trường hợp ở vòng đấu cuối cùng chỉ còn hai người phát giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ công bố tên người trúng đấu giá, nếu sau 03 (ba) lần nhắc lại giá người đã phát cao nhất, mỗi lần cách nhau 30 (ba mươi giây), người thứ hai (đang giữ mức giá thấp hơn) không tiếp tục phát giá ; người này không có quyền khiếu nại về việc không trúng đấu giá.

3.4- Tại phiên đấu giá, nếu người đã phát giá cao nhất rút lại giá đã phát, thì việc đấu giá được tổ chức lại ngay và bắt đầu từ giá đã phát trước đó. Người rút lại giá đã phát không được tiếp tục tham gia phát giá. Trong trường hợp mức giá phát thấp hơn mức giá mà người rút lại đã phát thì người rút lại phải hoàn trả mức tiền chênh lệch cho Hội đồng đấu giá và tính trừ vào khoản tiền đặt trước. Nếu phiên đấu giá không thành, người rút lại mức giá đã phát phải chịu chi phí cho việc tổ chức phiên đấu giá đó và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước.

4- Người điều hành đấu giá có quyền tạm ngưng phiên đấu giá, lập biên bản xử lý trong các trường hợp sau :

4.1- Người tham gia đấu giá có ý định cản trở, ngăn cản, phá rối quyền đấu giá của người khác sẽ được nhắc nhở, nếu tiếp tục vi phạm, sẽ bị truất quyền tham gia phát giá.

4.2- Người tham gia đấu giá có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc đình giá, sẽ bị truất quyền tham gia phát giá.

4.3- Trường hợp rút lại mức giá đã phát, người tham gia đấu giá sẽ bị xử lý theo Điểm 3.4, Khoản 3 của Điều 13.

4.4- Nếu phát hiện có hiện tượng cấu kết giữa các người tham gia đấu giá để đình giá trong phiên đấu giá.

Điều 14.- Phương thức thanh toán đối với người trúng đấu giá :

1- Người trúng đấu giá sẽ được người điều hành phiên đấu giá mời ký vào Biên bản trúng đấu giá và Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất sau khi kết thúc phiên đấu giá. Trong vòng 24 (hai mươi bốn) giờ, người trúng đấu giá phải nộp bổ sung 9% (chín phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá theo Điều 11.

2- Trong thời gian 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải thanh toán đủ 30% (ba mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá [(trong đó đã tính 10% (mười phần trăm) giá khởi điểm của gói đấu giá mà người trúng đấu giá đã nộp)].

Đối với số tiền còn lại, tùy theo tính chất, đặc điểm và quy mô của gói đấu giá, phân kỳ thanh toán tiếp theo sẽ được Hội đồng đấu giá xác định cụ thể trong hồ sơ đấu giá theo phương án đấu giá chi tiết đã được ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Chương IV **XỬ LÝ VI PHẠM**

Điều 15.- Xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá :

1- Sau khi phiên đấu giá kết thúc, nếu người trúng đấu giá từ chối ký vào Biên bản trúng đấu giá và Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất (theo quy định tại Khoản 1 của Điều 14), khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá sẽ bị tịch thu và nộp vào ngân sách thành phố. Hội đồng đấu giá sẽ ra văn bản hủy bỏ kết quả trúng đấu giá. Trong trường hợp này, người phát mức giá thấp hơn, xếp thứ tự tiếp theo (theo biên bản trúng đấu giá) sẽ được Hội đồng đấu giá trình ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt chọn người trúng đấu giá bổ sung với điều kiện số tiền chênh lệch giữa hai lần phát giá không quá 5% (năm phần trăm) giá trị trúng đấu giá. Nếu số tiền chênh lệch giữa hai lần phát giá lớn hơn 5% (năm phần trăm), Hội đồng sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại ở một thời điểm khác.

2- Nếu sau 30 (ba mươi) ngày, người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá đợt đầu theo quy định (30% (ba mươi phần trăm) giá trị trúng đấu giá), khoản tiền đã nộp [(10% (mười phần trăm) giá trị khởi điểm của gói đấu giá)] sẽ bị tịch thu.

3- Đối với các đợt thanh toán sau theo phân kỳ đã được quy định trong Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất ký kết giữa Hội đồng và người trúng đấu giá, nếu người trúng đấu giá thanh toán chậm theo tiến độ quy định, người trúng đấu giá phải chịu nộp phạt là 0,05%/ngày (1,5%/tháng) tính trên số tiền chậm thanh toán. Nếu chậm thanh toán quá 6 (sáu) tháng so với tiến độ quy định trong Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất, Hội đồng đấu giá sẽ ra văn bản hủy bỏ kết quả đấu giá và tiến hành đấu giá lại. Người trúng đấu giá vi phạm điều kiện thanh toán chỉ được nhận lại phần tiền đã thanh toán sau khi trừ 10% (mười phần trăm) số tiền đã nộp và số tiền phạt tương ứng nêu trên.

4- Sau thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày được giao đất trồng, người trúng đấu giá không tiến hành xây dựng theo quy hoạch sẽ bị thu hồi đất và chỉ được trả lại 50% (năm mươi phần trăm) khoản tiền người trúng đấu giá đã nộp.

5- Nếu việc xây dựng không theo đúng quy hoạch hoặc sai mục đích, sử dụng đất, người trúng đấu giá buộc phải tháo dỡ phần vi phạm và tiến hành xây dựng lại theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trong trường hợp thật cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, người trúng đấu giá phải giải trình đề ủy ban nhân dân thành phố xem xét phê duyệt điều chỉnh trên cơ sở xác định các nghĩa vụ tài chính mà người trúng đấu giá đã, đang và sẽ thực hiện sau khi được phép điều chỉnh quy hoạch.

Các biện pháp xử lý vi phạm nêu trên sẽ được cụ thể hóa trong hồ sơ đấu giá và Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa Hội đồng đấu giá và người trúng đấu giá sau khi phiên đấu giá thành căn cứ biên bản trúng đấu giá.

Điều 16.- Xử lý vi phạm đối với cán bộ, công chức tham gia tổ chức đấu giá :

Cán bộ, công chức không thực hiện đầy đủ trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái các quy định về đấu giá gây thiệt hại cho Nhà nước và các bên có liên quan, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự và bồi thường thiệt hại theo quy định hiện hành của pháp luật.

Điều 17.- Xử lý tranh chấp, khiếu nại :

Trong trường hợp các bên tham gia đấu giá có tranh chấp, khiếu nại thì xử lý theo Luật khiếu nại-tố cáo đúng trình tự pháp luật quy định. Trong trường hợp tiếp tục tranh chấp sau khi xử lý theo Luật khiếu nại-tố cáo thì chuyển qua Tòa án giải quyết (Tòa án Kinh tế hoặc Tòa án Hành chính).

**Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 18.- Trách nhiệm của các Sở-Ngành có liên quan :

Sở Tài chính-Vật giá (thành viên thường trực Hội đồng đấu giá) tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định, tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, chuẩn bị nội dung họp Hội đồng để xét duyệt danh sách các người đủ tư cách và điều kiện tham gia đấu giá, lập phương án đấu giá chi tiết thông qua Hội đồng đấu giá để trình ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, lập biên bản trúng đấu giá thành trình Chủ tịch Hội đồng phê duyệt, lập Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất trình Chủ tịch Hội đồng ký kết với người trúng đấu giá.

Sở Địa chính-Nhà đất căn cứ biên bản trúng đấu giá và Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất để tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa, lập thủ tục trình ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định giao quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá sau khi người trúng đấu giá nộp tiền theo tiến độ quy định tại Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất (kể cả dự án đầu tư chưa được xây dựng hoàn chỉnh và được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

Chức năng, nhiệm vụ của các Sở-Ngành khác (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế thành phố, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Thanh tra Nhà nước thành phố, v.v...) sẽ được quy định cụ thể trong quy chế hoạt động của Hội đồng, căn cứ Quyết định của ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19.- Giao cho Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các ngành và đơn vị có liên quan phản ảnh đến Sở Địa chính-Nhà đất và Sở Tài chính-Vật giá để tổng hợp báo cáo ủy ban nhân dân thành phố xem xét, kịp thời bổ sung điều chỉnh.

Trong các phiên đấu giá, nếu có phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa thuộc các quy định nêu trên, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết trong thời gian tối đa không quá 10 (mười) ngày./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

