

THỦ TƯỚNG CHÍNH
PHỦ
Số: 216/2005/QĐ-TTg

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 31 tháng 8 năm 2005

QUYẾT ĐỊNH 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

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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;*

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính,

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".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.
Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc
Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương
chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

QUY CHẾ

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT
CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HOẶC CHO THUÊ ĐẤT
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg
ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ)*

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá) để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Điều 2. Đối tượng được tham gia đấu giá

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 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp.
- c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.

3. Cho thuê đất bao gồm cả 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, làm muối.

4. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định.

Điều 4. Thẩm quyền quyết định giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với loại đất nào, dự án nào thì có thẩm quyền quyết định giao đất, cho

thuê đất theo hình thức đấu giá đối với loại đất đó, dự án đó.

Điều 5. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá

1. Đã có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết; quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, xây dựng.
2. Đã được bồi thường giải phóng mặt bằng.
3. Có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.
2. 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.
3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (2) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐẤU GIÁ

Điều 7. Thành lập Hội đồng đấu giá

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thì có thẩm quyền thành lập Hội đồng đấu giá. Trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng đấu giá để đấu giá giao đất, đấu giá cho thuê đất đối với tổ chức.

2. Hội đồng đấu giá cấp tỉnh phải đảm bảo có đại diện của các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng và các thành viên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với thực tế của địa phương. Trường hợp lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không đảm nhiệm chức danh Chủ tịch Hội đồng đấu giá thì ủy quyền Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng.

Thành phần Hội đồng đấu giá ở cấp huyện gồm lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng đấu giá và đại diện các phòng, ban chức năng của huyện như thành phần Hội đồng đấu giá của tỉnh.

Điều 8. Thông báo tổ chức đấu giá

1. Trước khi tiến hành đấu giá 30 ngày, Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức của nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo công khai thửa đất tổ chức đấu giá ít nhất 2 lần trong thời gian 2 tuần trên phương tiện thông tin đại chúng như đài phát thanh, truyền hình địa phương, báo địa phương, các phương tiện thông tin đại chúng khác và được niêm yết công khai tại địa điểm tổ chức đấu giá và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có thửa đất đấu giá.

2. Nội dung thông báo công khai gồm: địa điểm, diện tích, kích thước, mốc 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. Căn cứ yêu cầu, đặc điểm, quy mô của thửa đất đưa ra đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc công bố công khai hoặc không công bố công khai giá khởi điểm.

Điều 9. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thực hiện đăng ký và hoàn tất thủ tục đăng ký trong thời hạn do Hội đồng đấu giá hoặc tổ chức

của Nhà nước có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo.

2. Tổ chức, cá nhân đăng ký và nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt cọc (tiền bảo lãnh - tiền đặt trước) do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho từng cuộc đấu giá nhưng tối đa không quá 5% giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt cọc vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp.

Được lấy lại khoản tiền đặt cọc trong các trường hợp sau:

- Người không trúng đấu giá, được trả lại ngay sau khi cuộc 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 quy định tại khoản 1 Điều này.
- Người trúng giá bổ sung từ chối không nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm d khoản 3 Điều 11 của Quy chế này.

Không được lấy lại khoản tiền đặt cọc và phải nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước trong các trường hợp sau:

- Người đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá.
- Người tham gia đấu giá từ vòng thứ hai trở đi nhưng trả giá vòng sau 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 vi phạm quy chế đấu giá của cuộc đấu giá đó.

b) Phí đấu giá: khoản phí này nộp khi đăng ký tham gia đấu giá được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không hoàn trả cho tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia và nộp phí đấu giá. Mức phí cụ thể do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với thực tế ở địa phương theo quy định của pháp luật hiện hành về phí, lệ phí.

Điều 10. Giá khởi điểm và bước giá để đấu giá

1. Giá khởi điểm đấu giá

a) Nguyên tắc xác định giá khởi điểm