

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 70/2015/QĐ-UBND

*Thủ Dầu Một, ngày 31 tháng 12 năm 2015*

**QUYẾT ĐỊNH**

**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 tỉnh Bình Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03 tháng 06 năm 2008;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 06 năm 2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Quản lý và sử dụng tài sản nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 17/2010/NĐ-CP 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 137/2010/TT-BTC ngày 15 tháng 9 năm 2010 của Bộ Tài chính quy định việc xác định giá khởi điểm của tài sản nhà nước bán đấu giá và chế độ tài chính của Hội đồng bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 03 năm 2010 của Chính phủ bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 03/2012/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá, phí tham gia đấu giá và lệ phí cấp chứng chỉ hành nghề đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16 tháng 3 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 04 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 996/TTr-STNMT ngày 28 tháng 12 năm 2015,

### **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 tỉnh Bình Dương.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND ngày 23/09/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục Trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trực thuộc; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
**Đã ký: Trần Thanh Liêm**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

## **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 tỉnh Bình Dương**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 70/2015/QĐ-UBND  
ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)*

### **Chương I**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định các nội dung có liên quan đến việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

##### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

##### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất* là tổ chức phát triển quỹ đất hoặc cơ quan, tổ chức có chức năng được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. *Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất* là tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan hoặc Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập trong trường hợp đặc biệt.

##### **Điều 4. Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất**

Quỹ đất được sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

1. Đất Nhà nước thu hồi để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 của Luật Đất đai 2013; thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai 2013; thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai 2013.

2. Đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

3. Đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Tổ chức phát triển quỹ đất được giao quản lý mà Nhà nước chưa giao hoặc cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đất do các tổ chức được giao để quản lý theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 8 của Luật Đất đai 2013 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao, cho thuê để sử dụng theo quy định của pháp luật.

### **Điều 5. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013.

2. Thửa đất đưa ra đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều này phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để cuộc đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định.

3. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 6. Điều kiện về các thửa đất được tổ chức đấu giá**

1. Thuộc diện Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để sử dụng theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013.

2. Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư: được đấu giá quyền sử dụng đất khi đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng; có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, bao gồm: Chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật, bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn: Được tổ chức đấu giá khi đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

6. Đối với trường hợp nhà đất thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước: được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

### **Điều 7. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt**

1. Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt được thành lập để thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đối với đất để thực hiện dự án có giá trị lớn khi giá trị quyền sử dụng đất của toàn bộ thửa đất tính theo giá đất trong bảng giá đất từ 500 tỷ đồng trở lên.

2. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai quyết định thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đặc biệt quy định tại Khoản 1 Điều này cho từng trường hợp cụ thể.

3. Thành phần Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật làm Chủ tịch Hội đồng; đại diện các cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, xây dựng cùng cấp và cơ quan, tổ chức khác có liên quan là ủy viên.

### **Điều 8. 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 tại Điều 55 và 56 của Luật Đất đai 2013 có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện 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 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng quy định tại Điều 8 của Quy định này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

a) Bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư:

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

2. 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 chỉ cần điều kiện không vi phạm pháp luật về đất đai.

3. Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; các tổ chức tham gia đấu giá cùng thì phải độc lập về tài chính; một tổ chức có nhiều đơn vị trực thuộc thì chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) 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.

#### **Điều 10. Đối tượng không được tham gia đấu giá**

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc hội đồng bán đấu giá, nơi thực hiện việc bán đấu giá khu đất đó và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá quyền sử dụng đất, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, người được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất. Người có thẩm quyền quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người không có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy định này.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước theo quy định tại Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

**Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

Quyền và nghĩa vụ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 17, Điều 18 và Điều 21 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản

**Chương II**  
**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT****Mục 1****LẬP HỒ SƠ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 12. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đề xuất của các đơn vị về việc đấu giá quỹ đất hiện có, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm những nội dung chính sau đây:

a) Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá (nếu có);

b) Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất;

d) Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá;

đ) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá;

e) Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá;

g) Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá;

h) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá (đấu thầu rộng rãi hoặc giao đơn vị cụ thể thực hiện) hoặc đề xuất thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt (đối với trường hợp được thành lập Hội đồng đấu giá đặc biệt theo quy định);

i) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.



3. Cơ quan tài nguyên và môi trường xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 13. Chuẩn bị hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của các thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ thửa đất đấu giá bao gồm:

- a) Tờ trình và dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Giấy tờ liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng thửa đất đấu giá và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có) của cơ quan có thẩm quyền: bản sao;
- c) Văn bản xác định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng liên quan đến thửa đất đấu giá: bản sao;
- d) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đấu giá trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính: bản sao;
- đ) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

### **Điều 14. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Căn cứ hồ sơ thửa đất đấu giá do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị và ý kiến thẩm định của cơ quan tài nguyên và môi trường, Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất được thể hiện bằng văn bản và có những nội dung chính sau đây:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có), mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá;
- c) Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng thửa đất được quyết định đấu giá;
- d) Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất.

**Điều 15. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá****1. Xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá**

a) Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là giá đất của loại đất theo mục đích bán đấu giá tại thời điểm thẩm định giá, được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất nhưng không thấp hơn giá đất được xác định theo Bảng giá các loại đất và Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

Giá đất khởi điểm cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm là giá đất của loại đất theo mục đích bán đấu giá tại thời điểm thẩm định giá, được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh, căn cứ vào Bảng giá các loại đất và Hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

b) Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài chính và Quyết định số 22/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 05 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

**2. Thẩm quyền quyết định giá khởi điểm**

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trên cơ sở đề nghị của phòng Tài chính - Kế hoạch trong trường hợp đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích.

**3. Trình tự xác định giá khởi điểm**

a) Trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần; căn cứ quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, gửi Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định phương án giá đất cụ thể, căn cứ vào kết quả thẩm định, Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá đất cụ thể, làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm tới cơ quan tài chính để làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm gồm có:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: 01 bản chính;

- Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt: 01 bản sao;

- Hồ sơ địa chính (thông tin diện tích, vị trí, mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...): 01 bản sao;

- Hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm e Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013): 01 bản sao;

- Quyết định giá đất cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh (trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê): 01 bản sao.

Các bản sao phải có dấu và chữ ký của người có thẩm quyền của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ.

c) Căn cứ vào diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; giá đất cụ thể; hồ sơ về tài sản gắn liền với đất và các hồ sơ khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp; bảng giá đất, mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, hệ số điều chỉnh giá đất, mức (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, mức thu cụ thể đất có mặt nước; cơ quan tài chính có trách nhiệm xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ đề nghị xác định giá khởi điểm để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

Trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định giá khởi điểm, trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tài chính phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan gửi hồ sơ đề nghị bổ sung. Sau khi nhận được đủ hồ sơ thì thời hạn hoàn thành là 10 ngày làm việc tính từ ngày nhận đủ hồ sơ bổ sung.

4. Hồ sơ trình phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (01 bộ), bao gồm:

a) Tờ trình về phương án giá khởi điểm của thửa đất được đấu giá, giá hạ tầng kỹ thuật, tài sản trên đất (nếu có);

b) Dự thảo phương án giá khởi điểm;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá khởi điểm;

d) Văn bản thẩm định phương án giá khởi điểm;

đ) Dự thảo Quyết định phê duyệt phương án giá khởi điểm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Căn cứ hồ sơ trình của cơ quan tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá đã được phê duyệt làm căn cứ để thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp trên thửa đất không có tài sản gắn liền với đất, cơ quan tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trong cùng một quyết định.

Nơi nhận và trả kết quả: Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

#### 5. Xác định lại giá khởi điểm

Việc xác định lại giá khởi điểm thực hiện như quy định đối với việc xác định giá khởi điểm lần đầu.

Trường hợp phải xác định lại giá khởi điểm trong trường hợp sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, Sở Tài chính chủ trì xác định lại hệ số điều chỉnh, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định, làm căn cứ xác định lại giá khởi điểm để tổ chức thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 16. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

#### 1. Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

a) Đối với phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện việc lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Đối với phương thức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện quy trình lựa chọn nhà thầu theo hình thức đấu thầu rộng rãi theo quy định tại Chương II của Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập Tổ tư vấn đấu thầu để xây dựng và đánh giá hồ sơ mời thầu; thực hiện thông báo nội dung và hồ sơ mời thầu trên phương tiện thông tin đại chúng ít nhất 02 lần; thực hiện đánh giá hồ sơ dự thầu theo nguyên tắc khách quan, trung thực và xác định đơn vị trúng thầu theo thang điểm, tiêu chí quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định cụ thể tại địa phương.

Trường hợp khi hết thời gian mời thầu mà chỉ có một đơn vị đăng ký dự thầu thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, quyết định giao cho một đơn vị cụ thể có chức năng bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật để thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc tiếp tục tổ chức lại việc đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

## 2. Ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

Sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong các trường hợp sau:

a) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất có phương thức giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá;

b) Có báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất giao đơn vị cụ thể thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

3. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục hồ sơ chi tiết đính kèm);

c) Giá khởi điểm bán đấu giá;

d) Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc bán đấu giá;

đ) Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

e) Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;

g) Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;

h) Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước; phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;

i) Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;

k) Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

## **Mục 2**

### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TỔ CHỨC CUỘC BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

#### **Điều 17. Trình tự tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất**

Trình tự tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất bắt đầu từ việc niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đến khi lập Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
2. Xem khu đất đấu giá;
3. Đăng ký tham gia đấu giá, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền tham gia đấu giá;
4. Tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, lập Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **Điều 18. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá**

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết công khai việc bán đấu giá tại nơi tổ chức bán đấu giá, nơi có thửa đất bán đấu giá, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có thửa đất bán đấu giá chậm nhất là ba mươi (30) ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đồng thời với việc niêm yết, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá phải thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương, nơi có tài sản là quyền sử dụng đất bán đấu giá, cụ thể như sau:

- Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo công khai tổ chức đấu giá ít nhất hai (02) lần, mỗi lần cách nhau ba (03) ngày trên Báo đài; đồng thời, đưa thông tin đấu giá quyền sử dụng đất lên Trang thông tin về tài sản nhà nước - Trang thông tin điện tử của Cục quản lý công sản - Bộ Tài chính.

- Trường hợp sau khi thông báo đấu giá mà không tổ chức bán đấu giá được, thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất kiến nghị Sở Tài chính xem xét, giảm giá khởi điểm, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm (lần 02) để tiếp tục thực hiện bán đấu giá. Việc thông báo bán đấu giá lần 02 thực hiện như đối với thông báo bán đấu giá lần 01.

3. Niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Danh mục, tình trạng của thửa đất bán đấu giá;

d) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;

đ) Mục đích sử dụng đất của thửa đất bán đấu giá;

e) Địa điểm, thời hạn xem thông tin có liên quan thửa đất bán đấu giá;

f) Địa điểm, thời hạn tham khảo hồ sơ thửa đất bán đấu giá;

g) Địa điểm, thời hạn đăng ký bán đấu giá;

h) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến thửa đất bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất yêu cầu thông báo công khai.

#### **Điều 19. Xem khu đất bán đấu giá**

Người tham gia đấu giá được trực tiếp xem khu đất từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá hai (02) ngày.

#### **Điều 20. Đăng ký tham gia đấu giá**

Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy định này chuẩn bị đủ hồ sơ để đăng ký tham gia đấu giá;

1. Trình tự, thủ tục đăng ký tham gia đấu giá

a) Các tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trực tiếp tại đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá theo giờ hành chính vào các ngày làm việc trong tuần, trong thời gian niêm yết do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá đã thông báo công khai;

b) Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá sau khi tiếp nhận hồ sơ, sẽ thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra hồ sơ, giấy tờ có liên quan, đồng thời yêu cầu các tổ chức, cá nhân bổ sung (nếu có);

- Thông báo cho các tổ chức, cá nhân thời gian xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá; thời gian thông báo cho tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá;

- Trường hợp hồ sơ đăng ký đầy đủ thì ghi biên nhận hồ sơ cho các tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ đăng ký.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá (01 bộ), bao gồm:

- Đơn đề nghị được tham gia đấu giá, có các nội dung chính sau:

+ Họ tên, số chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú, số điện thoại (đối với cá nhân); tên đơn vị, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, địa chỉ, số điện thoại (đối với tổ chức);

+ Cam kết tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá theo quy chế bán đấu giá và các quy định pháp luật khác có liên quan, chấp nhận hình thức đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp lựa chọn, sử dụng đất đúng mục đích, lập dự án đầu tư và lập quy hoạch xây dựng chi tiết theo quy định của pháp luật;

- Bản photo giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (đối với cá nhân), bản photo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (đối với tổ chức);

- Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư (nếu có, đối với trường hợp đấu giá để thực hiện dự án đầu tư).

3. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

### **Điều 21. Các khoản tiền phải nộp khi đăng ký tham gia bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đối tượng tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây:

a) Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án bán đấu giá và tiền đặt trước do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận, được thể hiện cụ thể cho từng cuộc bán đấu giá nhưng tối thiểu là 1% và tối đa không quá 15% giá khởi điểm của khu đất bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong thời gian tối đa là bốn (04) ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc bán đấu giá.

- Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước tại Kho bạc Nhà nước hoặc trong tài khoản giao dịch tại ngân hàng.

- Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá phải trả.



b) Phí tham gia đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá. Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá thuộc các trường hợp nêu tại Khoản 3 Điều này và phí đấu giá nêu trên được sử dụng để chi trả các chi phí quy định tại Khoản 2 Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 của Bộ Tài chính theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC, nếu còn nộp vào ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước được quy định tại nội quy đấu giá nhưng không vượt quá 02 ngày làm việc kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá trong trường hợp bất khả kháng.

3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia đấu giá tiếp;

c) Người vi phạm quy chế đấu giá, nội quy của cuộc đấu giá đó;

d) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất.

## **Điều 22. Địa điểm bán đấu giá**

Cuộc bán đấu giá có thể được tổ chức tại trụ sở của đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, tại nơi có đất hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận giữa đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 23. Bước giá, hình thức đấu giá và quy chế bán đấu giá**

1. Bước giá: do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất quy định phù hợp với từng cuộc bán đấu giá.

Trong từng vòng đấu người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

## 2. Hình thức đấu giá:

### a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp:

Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 05 (năm) phút;

b) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá;

c) Các hình thức khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

## 3. Quy chế bán đấu giá:

Mỗi cuộc bán đấu giá, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá căn cứ Quy định này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành quy chế của cuộc bán đấu giá đó. Quy chế này phải được phổ biến công khai cho tất cả những người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy định đấu giá này và quy chế của cuộc bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc bán đấu giá.

Quy chế bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- a) Điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- b) Quy định về phí tham gia đấu giá, tiền đặt trước;
- c) Quy định về cách thức đấu giá;
- d) Nguyên tắc xác định bước giá;
- đ) Quy định về việc rút lại đăng ký tham gia đấu giá, xử lý khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá khi rút lại đăng ký tham gia đấu giá trong thời hạn đăng ký;
- e) Các trường hợp không được tiếp tục tham gia đấu giá;
- g) Các trường hợp không được trả lại tiền đặt trước;
- h) Nội dung cần thiết khác liên quan đến việc tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất quy định nhưng không trái với Quy định này.

**Điều 24. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá**

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự và đảm bảo các nội dung sau đây:

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy (quy chế) của cuộc bán đấu giá; công bố danh sách người đăng ký đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu từng khu đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá (có thể điều chỉnh bước giá cho phù hợp với từng vòng đấu giá trong khi điều hành cuộc bán đấu giá) và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và xác định lại không có ai có ý kiến khác cần xem xét;

b) Đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trả giá. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên phải thông báo công khai về giá đã trả cho người tham gia đấu giá

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức trực tiếp bằng lời, đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm, yêu cầu người tham gia đấu giá bắt đầu trả giá từ giá khởi điểm. Sau mỗi lần người tham gia đấu giá trả giá, đấu giá viên nhắc lại ba lần, rõ ràng, chính xác bằng lời nói giá đã trả cao nhất, mỗi lần cách nhau khoảng ba mươi giây. Sau ba lần nhắc lại, nếu không có người trả giá tiếp thì đấu giá viên công bố kết quả.

- Đối với trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu thì số vòng bỏ phiếu, cách thức tiến hành bỏ phiếu phải được đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá hoặc đấu giá viên thỏa thuận với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

Trong trường hợp thực hiện cách thức bỏ phiếu nhiều vòng thì mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Sau khi thu hết các phiếu đã phát, đấu giá viên công bố mức giá trả cao nhất của bỏ phiếu mà không công bố tên của người đã trả giá cao nhất, tiếp tục phát phiếu cho những người tham gia đấu giá để bắt đầu trả giá cho vòng tiếp theo. Cuộc bán đấu giá kết thúc khi không còn ai yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên công bố mức giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá của vòng đấu cuối cùng. Sau khi công bố, người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Trường hợp có hai người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không có yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên tổ chức bốc thăm cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

- Các hình thức đấu giá khác do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận phải tuân theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục bán đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

## 2. Rút lại giá đã trả.

Tại cuộc bán đấu giá tài sản, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi công bố người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

## 3. Từ chối nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá.

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận thì người trúng đấu giá là người trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua;

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu, trong trường hợp có từ hai (02) người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại điểm a Khoản này thì người trúng đấu giá là một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

d) Trong trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên và đầy đủ các thành viên, người lập biên bản, người trúng đấu giá và một người tham gia đấu giá.

Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một biên bản thông thường, biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá; số người tham gia đấu giá (Họ, tên, địa chỉ)..., mức giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất; người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá (mẫu sổ do đơn vị bán đấu giá mở để theo dõi các cuộc đấu giá). Đấu giá viên chuyển toàn bộ hồ sơ cuộc đấu giá trong thời hạn chậm nhất là 03 ngày làm việc kèm theo danh sách người mua được tài sản bán đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

## **Điều 25. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất. Tùy từng trường hợp cụ thể, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện cơ quan tài nguyên và môi trường, tư pháp, tài chính, chính quyền địa phương nơi có đất bán đấu giá và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Mục 3**

## **HOÀN THÀNH THỦ TỤC TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

### **Điều 26. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (01 bộ), bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền: bản sao;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: bản sao;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành công quyền sử dụng đất: bản chính.

3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan tài nguyên và môi trường, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);

- c) Tên, địa chỉ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
  - d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
  - đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
  - e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.
- Nơi nhận và trả kết quả: Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

**Điều 27. Hủy kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất; hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Kết quả bán đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau:

- a) Hợp đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự;
- b) Kết quả bán đấu giá tài sản bị hủy theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau:
  - Xác định giá khởi điểm không đúng quy định hoặc giá khởi điểm chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
  - Không thực hiện quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
  - Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;
  - Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;
  - Người tham gia đấu giá có hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; thông đồng, đùm giã trong quá trình tham gia đấu giá;
  - Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp không có đấu giá viên mà vẫn tiến hành cuộc bán đấu giá;

c) Do sự thỏa thuận giữa đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá và đơn vị tổ chức cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Người trúng đấu giá không được hoàn trả lại khoản tiền đặt trước, tiền ký quỹ; số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp (nhưng chưa đủ) được hoàn lại mà không được tính lãi suất, trượt giá.

3. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (hồ sơ 01 bộ), bao gồm:

- Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- Báo cáo của cơ quan tài nguyên và môi trường về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Nơi nhận và trả kết quả: Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

4. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại Điều này, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật (nếu có).

5. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

### **Điều 28. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định công nhận;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

d) Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Trường hợp đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hộ gia đình và cá nhân trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế; đồng thời chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Ủy ban nhân dân cấp xã để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất.

**Điều 29. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

1. Sau khi đã nhận được hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền để ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định tại Điểm d Khoản 5 Điều 68 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về thẩm định chủ trương đầu tư; nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

Trường hợp đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; sau khi nhận được chứng từ đã nộp tiền thuê đất, căn cứ vào kết quả bán đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp xã mời hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá đến Ủy ban nhân dân cấp xã để ký hợp đồng thuê đất, thời hạn cho thuê đất mỗi lần không quá 05 năm. Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện không ban hành quyết định cho thuê đất, người được thuê đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



**Chương III**  
**MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐẤU GIÁ**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá**

1. Quyền của người trúng đấu giá:

- a) Được công nhận kết quả trúng đấu giá và làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất theo quy định.
- b) Được hưởng các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- c) 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.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- a) Nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.
- b) Thực hiện việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định (trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư), thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.
- c) Liên hệ và nộp hồ sơ tới Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với tổ chức); Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với hộ gia đình, cá nhân); Ủy ban nhân dân cấp xã (trường hợp đấu giá quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích) để ký hợp đồng thuê đất đối với đất thuê hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định hiện hành;
- d) Chịu sự quản lý và giám sát của Nhà nước về đất đai, môi trường, quy hoạch, đầu tư xây dựng trong quá trình sử dụng đất;
- đ) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ đất theo quy định của Bộ Tài chính trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 31. Kinh phí, phí, chi phí bán đấu giá**

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- Dự toán ngân sách nhà nước giao cho Sở Tài chính và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 10 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 của Bộ Tài chính;

- Khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá không được hoàn trả theo quy định tại Điểm a, c và d Khoản 3 Điều 21 Quy định này;

- Các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

2. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thu phí của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá theo đúng quy định và được sử dụng để chi trả các chi phí được phép chi quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 của Bộ Tài chính theo Biên bản thanh lý hợp đồng bán đấu giá; phần còn lại chuyển về đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán các nội dung chi còn lại theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012 của Bộ Tài chính.

### 3. Phí, chi phí bán đấu giá

a) Trường hợp bán đấu giá thành, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản khoản phí bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính;

b) Trường hợp bán đấu giá không thành thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành;

c) Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá và các khoản thu khác đối với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản thực hiện như sau:

- Đối với Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản:

Trường hợp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã được ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho việc bán đấu giá thì phải nộp toàn bộ số tiền phí thu được vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trường hợp Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản chưa được ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí cho việc tổ chức bán đấu giá thì được để lại một phần số tiền phí thu được để trang trải cho việc bán đấu giá và thu phí theo quy định của pháp luật; phần tiền phí còn lại phải nộp vào ngân sách nhà nước. Tỷ lệ phần trăm (%) trích để lại trên số tiền phí đấu giá, phí tham gia đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thực hiện theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Đối với tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản khác: Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá tài sản, chi phí dịch vụ và các khoản thu khác của doanh nghiệp bán đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định pháp luật về phí, lệ phí và chế độ tài chính của doanh nghiệp.

**Điều 32. Nội dung chi cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất**

## 1. Nội dung chi của cơ quan tài chính:

- Chi phí xác định giá trị tài sản trên đất (Đối với trường hợp thửa đất đấu giá có tài sản gắn liền với đất);

- Chi phí xác định, xác định lại và thẩm định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

## 2. Nội dung chi cho việc tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Nội dung chi của tổ chức có chức năng đấu giá tài sản: là khoản chi phí dịch vụ mà đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phải trả cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện việc tổ chức bán đấu giá từ thời điểm Hợp đồng bán đấu giá được ký kết, bao gồm: lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan; tổ chức phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

## b) Nội dung chi của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Chi phí lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, niêm yết, thông báo công khai, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức xem tài sản và giải đáp thắc mắc liên quan;

- Chi phí tổ chức thực hiện phiên đấu giá và hoàn thiện hồ sơ kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất.

## 3. Nội dung chi của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới;

b) Chi phí cho việc lập Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Các chi phí liên quan đến công tác xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: chi phí cho việc khảo sát giá đất; chi phí thuê tổ chức thẩm định giá để xác định giá đất cụ thể; chi phí xác định, xác định lại giá đất cụ thể; chi phí thẩm định giá đất cụ thể.

d) Chi phí lập hồ sơ và thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đấu giá quyền sử dụng đất do đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện.

**Điều 33. Mức chi**

1. Đối với các khoản chi đã có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Chi phí cho việc xác định giá khởi điểm:

a) Chi phí cho việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm, gồm:

- Chi phí cho việc khảo sát giá đất thực hiện theo chế độ quy định về kinh phí chi các cuộc điều tra thuộc nguồn vốn sự nghiệp từ ngân sách nhà nước;

- Chi phí thuê tổ chức thẩm định giá thực hiện theo hợp đồng giữa đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức thẩm định giá hoặc kết quả đấu thầu cung cấp dịch vụ thẩm định giá;

b) Đối với những khoản chi chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Giám đốc Sở Tài chính quyết định mức chi nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

3. Chi phí dịch vụ trả cho tổ chức có chức năng đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/03/2012.

4. Đối với các khoản chi khác chưa có tiêu chuẩn, định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thì Thủ trưởng đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất quyết định chi, trừ các nội dung chi cho việc xác định giá khởi điểm, nhưng phải đảm bảo phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

### **Điều 34. Lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Cơ quan tài chính (đối với chi phí xác định giá khởi điểm) và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (đối với chi phí xác định giá đất cụ thể và các chi phí còn lại khác) căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi theo quy định hiện hành và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Cơ quan tài chính, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Đồng thời, báo cáo quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

## **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 35. Chế độ báo cáo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất**

Định kỳ 6 tháng và hàng năm:

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất về Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tư pháp báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 36. Trách nhiệm của các cơ quan nhà nước, tổ chức bán đấu giá**

#### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn thực hiện việc xử lý tài sản còn lại gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật; có văn bản xác định thông tin quy hoạch sử dụng đất (đối với đất nông nghiệp) cho đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy định này để làm căn cứ xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất quy định tại Điều 4 của Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh);

c) Chỉ đạo các phòng, đơn vị tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật đất đai và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

d) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Lập hồ sơ ký hợp đồng cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai; chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành;

e) Báo cáo kết quả thực hiện công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ;

g) Thực hiện công bố danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Sở.

#### **2. Sở Tài chính**

a) Tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá theo quy định của pháp luật, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Hướng dẫn việc tạm ứng, hoàn trả và thanh quyết toán các khoản ứng từ Quỹ phát triển đất để có kinh phí thực hiện công tác thu hồi đất, quản lý quỹ đất và chi phí đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất;

### 3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì cùng với Sở Tài chính, Quỹ phát triển đất cân đối bố trí vốn ngân sách hàng năm báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định để thực hiện các dự án: giải phóng mặt bằng theo quy hoạch; dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện lập và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng để bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn bằng vốn ứng trước từ Quỹ phát triển đất;

c) Hướng dẫn người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và triển khai thực hiện dự án đầu tư (đối với trường hợp đấu giá thực hiện dự án đầu tư).

### 4. Sở Tư pháp

a) Thực hiện quản lý nhà nước về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;

b) Hướng dẫn nghiệp vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức đấu giá;

c) Thông báo danh sách các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Phối hợp kiểm tra, thanh tra và giám sát việc tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo thẩm quyền;

đ) Báo cáo kết quả thực hiện công tác bán đấu giá (trong đó bao gồm công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất) cho Bộ Tư pháp theo định kỳ;

### 5. Sở Xây dựng

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc phương án tổng mặt bằng (dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hơn 5ha, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư có quy mô nhỏ hơn 2ha) đối với khu đất dự kiến thay đổi công năng để làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Chỉ đạo công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

## 6. Cơ quan thuế

Thông báo và hướng dẫn người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước và quy định tại Quyết định này;

## 7. Quỹ Phát triển đất tỉnh

a) Bố trí đủ vốn vay để giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch, xây dựng hạ tầng để thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay;

c) Thu hồi nguồn vốn đã cho vay.

## 8. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo các đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất tại Điều 4 của Quy định này lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b) Lập hồ sơ ký hợp đồng cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (nếu có) cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Báo cáo kết quả việc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương cho Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường);

d) Thực hiện công bố danh mục các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

đ) Phối hợp với Sở Xây dựng kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

## 9. Phòng Tài nguyên và Môi trường

Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá đất khởi điểm của thửa đất đấu giá trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (đối với các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện).

## 10. Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất theo quy định tại Điều 4 Quy định này

a) Tiếp nhận quỹ đất được giao, lập và tham mưu cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch ngắn hạn, dài hạn về tạo quỹ đất để bán đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Cùng phối hợp với các ngành có liên quan và chính quyền địa phương thực hiện việc xử lý tài sản còn lại trên đất (nếu có) theo quy định của pháp luật;

c) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

11. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

a) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để làm cơ sở trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, làm căn cứ để Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá đất cụ thể;

c) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài chính để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

đ) Hoàn trả đủ số tiền đã ứng từ nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất của chính dự án đó theo quy định.

e) Quản lý, sử dụng chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; Đồng thời, có trách nhiệm báo cáo cấp trên việc sử dụng kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng kinh phí ngân sách nhà nước.

12. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b) Tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền thuê đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng theo quy định;

c) Quản lý và chi được dùng tiền thuê đất thu được của hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật;

d) Lập hồ sơ ký hợp đồng cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá;

đ) Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ việc đấu giá quyền thuê đất theo quy định;

e) Báo cáo Phòng Tài nguyên và Môi trường các trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất ngay sau khi ký kết hợp đồng cho thuê đất với hộ gia đình, cá nhân tại địa phương trúng đấu giá.



13. Tổ chức có chức năng bán đấu giá tài sản, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất

a) Tuân thủ và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định về quyền, nghĩa vụ và các nhiệm vụ về bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành;

b) Ban hành Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để áp dụng đối với từng trường hợp cụ thể bảo đảm đúng quy định tại Khoản 3 Điều 23 của Quy định này.

### **Điều 37. Xử lý vi phạm**

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá viên được quyền lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố.

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

### **Điều 38. Xử lý khiếu nại, tố cáo**

Việc xử lý khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác bán đấu giá được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 11/2015/QĐ-UBND ngày 03/04/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về quy trình giải quyết khiếu nại hành chính trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 06/04/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc ban hành quy định về quy trình giải quyết tố cáo trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

### **Điều 39. Quy định chuyển tiếp**

Đối với các khu đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương và có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt trước ngày Quyết định này có hiệu lực, thì tiếp tục thực hiện việc đấu giá theo Quyết định này và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

### **Điều 40. Quy trình phối hợp**

Quy trình phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính; trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định liên quan khác của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc có những vấn đề chưa phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp ý kiến của các địa phương, các sở, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung để làm cơ sở cho việc tổ chức thực hiện công tác bán đấu giá đạt kết quả tốt./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
**Đã ký: Trần Thanh Liêm**