

Số: 2424/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 04 tháng 07 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn,
phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2017;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TTBTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính;

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

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1531/QĐ-UBND ngày 07/5/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quy Nhơn;

Thực hiện các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 749/TTr-STNMT ngày 28/6/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập phương án đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt và thực hiện ký hợp đồng đơn vị đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

TIÊU CHÍ

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn,
phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn**
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND
ngày/...../2023 của UBND tỉnh)

1. Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1729/QĐUBND ngày 19/5/2023 và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh như sau:

1.1. Diện tích: 7.094m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

Giới cận:

- Đông giáp: đường Tây Sơn;
- Tây giáp: khu dân cư;
- Nam giáp: đường Bế Văn Đàn;
- Bắc giáp: đường Tống Phước Phổ.

1.3. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp: 5.519m².
- Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh giới thực hiện dự án): 1.575m².

1.4. Hình thức sử dụng đất

- Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp: 5.519m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh giới thực hiện dự án): 1.575m²: Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt (Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

1.5. Thời hạn hoạt động của dự án: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn giao đất cho chủ đầu tư là 50 năm; người mua căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

1.6. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: theo giá do UBND tỉnh quyết định.

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 tại Quyết định số 1531/QĐ-UBND ngày 07/5/2023 của UBND tỉnh và Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu

giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý.

2.2. Quy hoạch xây dựng: theo Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn; các quyết định UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch: Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 và Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020.

2.3. Chủ trương đầu tư: Thực hiện các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2.4. Hiện trạng khu đất: trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước.

2.5. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định.

3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

3.1. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

b) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

3.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

3.2.1. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Chức năng sử dụng đất: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp.

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m², trong đó:

- Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp: 5.519m²;

- Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 1.575m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023.

- Quy mô dân số: 4.200 người.
 - Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10\text{m}$, Bế Văn Đàn $\geq 6\text{m}$, Tổng Phước Phổ $\geq 6\text{m}$ và $\geq 10\text{m}$ đối với cạnh còn lại.
 - Mật độ xây dựng: 45%-59%.
 - Hệ số sử dụng đất tối đa: 20,7 lần.
 - Số tầng cao công trình: Từ 35 đến 46 tầng (trong đó: khối đế cao từ 2-4 tầng). Số tầng hầm tối đa: 4 tầng. Chiều cao phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận).
 - Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà.
- 3.2.2. Phương án kiến trúc: có thể tách 2 khối tháp riêng hoặc chung 01 khối tháp
- Yêu cầu có lối đi riêng của khối chung cư và khối đế thương mại.
 - Không sử dụng vật liệu kính phản quang trong thiết kế kiến trúc công trình.
 - Phương án kiến trúc công trình phải được UBND tỉnh xem xét thống nhất khi có dự án cụ thể.

3.2.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Phương án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Phương án quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh:

+ Đối với đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng trong khu đất xây dựng nhà chung cư sau khi đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư quản lý, vận hành theo quy định.

+ Đối với đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, công trình hạ tầng kỹ thuật) ngoài ranh giới khu đất xây dựng chung cư, sau khi đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

3.2.4. Chi phí thực hiện dự án (m1): 2.249,54 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

Tổng mức đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2.5. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức vốn đầu tư dự án do nhà đầu tư

đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án bằng số liệu tài chính trong báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

- Đối với phần vốn vay phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng để thực hiện dự án.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (Nhà chung cư, Nhà chung cư hỗn hợp) có tổng chi phí thực hiện dự án tối thiểu 2.249,54 tỷ đồng. Trường hợp doanh nghiệp đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu (liên danh) của ít nhất 01 dự án tương tự thì phần giá trị vốn góp tối thiểu bằng 2.249,54 tỷ đồng.

Tài liệu chứng minh: Tổng chi phí thực hiện dự án: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư, ...) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà 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 trên địa bàn cả nước theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

e) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

e) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

4. Tiến độ thực hiện dự án

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công

nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 30 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên thì sẽ bị xem xét thu hồi dự án và thu hồi đất, xử lý tài chính và sung công quỹ Nhà nước số tiền trúng đấu giá đã nộp theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản).

5. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ: 01 bộ lưu tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 bộ lưu tại tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Những quy định chưa được quy định trong tiêu chí này: được thực hiện theo quy định tại các văn bản hiện hành có liên quan.

** Tiêu chí đấu giá này thay thế Tiêu chí đấu giá được phê duyệt tại Quyết định số 1335/QĐ-UBND ngày 18/4/2019 và Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn .*