UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2501/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 10 tháng 07 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng trung tâm thương mại tại khu đất DVTM-2 thuộc công trình Khu dân cư HH1 và HH2 thuộc khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, 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 2307/QĐ-UBND ngày 08/4/2014 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Khu TĐC phục vụ dự án nâng cấp, mở rộng QL1D tại khu HH1 và HH2 thuộc Khu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, 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 từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng trung tâm thương mại tại khu đất DVTM-2 thuộc công trình Khu dân cư HH1 và HH2 thuộc khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 794/TTr-STNMT ngày 07/7/2023.

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 trung tâm thương mại tại khu đất DVTM-2 thuộc công trình Khu dân cư HH1 và HH2 thuộc khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, 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. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh

UỶ 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 trung tâm thương mại tại khu đất DVTM-2 thuộc công trình Khu dân cư HH1 và HH2 thuộc khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, 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 2327/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh như sau:

1.1. Diện tích: 1.434,7m^2.

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

+ Bắc giáp : Đường quy hoạch ĐS1a (lộ giới 19,5m);

+ Nam giáp : Đường quy hoạch 14m;

+ Đông giáp : Lô đất quy hoạch C1 và lô đất quy hoạch C40;

+ Tây giáp : Đường quy hoạch ĐS11a (lộ giới 22m).

1.3. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng trung tâm thương mại.

1.4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

1.5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm;

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 kế hoạch đấu giá tại 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 2307/QĐ-UBND ngày 08/4/2014 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Khu TĐC phục vụ dự án nâng cấp, mở rộng QL1D tại khu HH1 và HH2 thuộc Khu quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

2.3. Chủ trương đầu tư: Thực hiện Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng trung tâm

thương mại tại khu đất DVTM-2 thuộc công trình Khu dân cư HH1 và HH2 thuộc khu vực 1 và 9, phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

2.4. Hiện trạng khu đất: đất đã giải phóng mặt bằng.

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 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 cho thuê đất theo quy định tại Điều 56 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 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 xây dựng trung tâm thương mại.

b) Diện tích đất dự kiến sử dụng: 1.434,7m^2.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: ≤ 60%;

- Khoảng lùi ≥6m so với CGĐĐ và ≥3,5m so với tường rào bao quanh;

- Số tầng cao: 13 tầng (12 tầng nổi và 01 tầng hầm làm bãi đỗ xe). Trong giai đoạn thực hiện thiết kế phải đảm bảo diện tích bãi đỗ xe tuân thủ chỉ tiêu theo Quy chuẩn 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, đồng thời ranh giới xây dựng tầng hầm cách chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất tối thiểu 01m để đảm bảo an toàn cho các công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị xung quanh.

3.2.2. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất) là 120.478.645.560 đồng.

Tổng mức đầu tư của dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2.3. 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 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 thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá).

- 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 (Trung tâm thương mại, siêu thị) có chi phí thực hiện dự án tối thiểu 120,478 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 góp vốn tối thiểu bằng 120,478 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 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.

d) 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) 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 06 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 24 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 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.