

Số: 2822/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 31 tháng 07 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thuê để thực hiện dự án Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, 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 2334/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Danh mục công trình, dự án vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2023 tại các quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2736/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen).

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 909/TTr-STNMT ngày 28/7/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thuê để thực hiện dự án Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, 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 thuê để thực hiện dự án Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../2023 của UBND tỉnh)

1. Khu đất đấu giá

1.1. Diện tích: 38.859m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn, giới cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp : Đầm Thị Nại;
- Phía Nam giáp : Đường Đống Đa;
- Phía Đông giáp : Đầm Thị Nại;
- Phía Tây giáp : Điểm bến tàu du lịch.

1.3. Mục đích sử dụng đất:

Đất thương mại - dịch vụ: cải tạo chỉnh trang để khai thác, phục vụ các hoạt động du lịch.

1.4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

1.5. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 dự án cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 29/6/2023. Cụ thể: xây dựng tạm để khai thác, tiềm năng khu vực cảng Đống Đa phục vụ các hoạt động du lịch trên đầm Thị Nại, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế của địa phương.

1.6. Thời hạn hoạt động của dự án: 10 năm.

1.7. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án

2.1. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 tại 2481/QĐ-UBND ngày 07/7/2023 của UBND tỉnh và Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2023 tại Quyết định số 2494/QĐ-UBND ngày 10/7/2023 của UBND tỉnh.

2.2. Quy hoạch xây dựng: theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ

điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn.

2.3. Chủ trương đầu tư: Thực hiện Quyết định số 2736/QĐ-UBND ngày 24/7/2023 chấp thuận chủ trương đầu tư.

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. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Tổ chức kinh tế 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% tiền thuê đất hàng năm của khu đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê;

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 Bảo đảm thực hiện dự án: Nhà đầu tư thực hiện ký quỹ hoặc nộp chứng thư bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá (Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thông báo cho đơn vị trúng đấu giá thực hiện ký quỹ).

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

a) Chức năng sử dụng đất:

Cải tạo chỉnh trang để khai thác, phục vụ các hoạt động du lịch, cụ thể như sau:

- Tổ chức quy hoạch sân bãi chiếm phần lớn diện tích khu đất để tổ chức các sự kiện phục vụ du lịch.

- Bố trí bãi đậu xe.

- Bố trí các nhà vệ sinh di động.

- Bố trí nhà điều hành quản lý và nhà dịch vụ hậu cần.

Sau khi tổ chức các hoạt động sự kiện: Khai thác hiệu quả sử dụng đất các công trình nhà điều hành quản lý, nhà dịch vụ hậu cần... để tổ chức các dịch vụ khác như tập luyện, khai thác các trò chơi thể thao (không gây ảnh hưởng đến các hoạt động của cảng); sử dụng hỗ trợ tạm thời các chức năng phục vụ bến cảng tổng hợp, bãi đậu xe phục vụ cho đô thị,... đảm bảo giữ không gian cảnh quan, mỹ quan chung cho khu vực.

(*) Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND tỉnh để tổ chức các sự kiện khi UBND tỉnh có yêu cầu.

b) Diện tích quy hoạch: 38.859m², trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 1.481,8m²;

- Đất cây xanh: 10.978m²;

- Đất sân bãi, đỗ xe phục vụ đô thị và tổ chức các sự kiện phục vụ du lịch: 26.399,2m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng: $\leq 3,8\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,038 lần.

- Chỉ giới xây dựng: được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

3.2.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Thực hiện theo Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 29/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Cải tạo chỉnh trang khu đất phía Bắc đường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn (đoạn từ điểm bến tàu du lịch biển, sinh thái dịch vụ du lịch phường Thị Nại đến Cầu Đen), phường Thị Nại, thành phố Quy Nhơn;

- Cải tạo, chỉnh trang phần kè đảm bảo mỹ quan và khả năng tiếp cận mặt nước đầm.

3.2.4. Đối với dự án đầu tư xây dựng, đề nghị nhà đầu tư đề xuất bổ sung các nội dung sau:

- Trong hồ sơ thiết kế dự án cần đề xuất nêu rõ giải pháp xây dựng kè phù hợp tiến độ chung của dự án và đảm bảo an toàn kè theo quy định.

- Đề xuất cải tạo, chỉnh trang phần tiếp giáp kè đảm bảo mỹ quan và khả năng tiếp cận từ mặt nước.

3.2.5. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 56.095.000.000 đồng (không bao gồm tiền trúng đấu giá thuê đất hàng năm theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất).

3.2.6. 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 thuê đất hàng năm theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê).

- 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, góp vốn phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc văn bản cam kết góp vốn để thực hiện dự án hoặc cam kết vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo đủ tổng vốn tối thiểu để thực hiện dự án.

b) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đang là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (xây dựng công trình thương mại dịch vụ phục vụ các hoạt động du lịch), có chi phí thực hiện dự án (m1) tối thiểu bằng 56.095.000.000 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 56.095.000.000 đồng (*có tài liệu chứng minh kèm theo*).

Tài liệu chứng minh chi phí thực hiện dự án (m1) hoặc giá trị vốn góp: 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 là 20% tiền thuê đất hàng năm của khu đất theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

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

4. Tiến độ thực hiện dự án

Kể từ ngày UBND tỉnh có quyết định công nhận trúng đấu giá, chủ đầu tư phải hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định và các thủ tục chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng hoàn thành phần mặt bằng tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ của dự án: hoàn thành chậm nhất trước 15/2/2024 (kịp thời giao tổ chức sự kiện theo Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh).

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, 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.