

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu
chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát,
phường Đồng Đa, 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 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

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 Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về việc 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;

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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017

của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TB-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND 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 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 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

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;

Căn cứ Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 29/09/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3939/QĐ-UBND ngày 25/10/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4016/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2024 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 205/TTr-STNMT ngày 20/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn, cụ thể như sau:

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, tiêu chí quy hoạch, tiến độ thực hiện và tổng mức đầu tư

1.1. Danh mục loại đất: Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn.

1.2. Vị trí, giới cận của khu đất: Phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhơn.

Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Nam giáp: Đường Hoàng Văn Thái (lộ giới 18,5m);
- Phía Đông giáp: Đường Huỳnh Tấn Phát (lộ giới 22m);
- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Quảng (lộ giới 16,5m).

1.3. Diện tích: 1.556 m².

1.4. Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng.

1.5 Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Chức năng sử dụng đất: Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại.

b) Diện tích quy hoạch: 1.556 m²

Đất ở để xây dựng Nhà chung cư thương mại (*): 1.556 m²

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 933,6 m²;

+ Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ hạ tầng xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật) (**): 622,4 m².

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư thương mại thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(**) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng: thực hiện theo điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Mật độ xây dựng: 60%

- Tổng diện tích sàn: 16.804,8m² (chưa bao gồm diện tích tầng tum, kỹ thuật và tầng hầm).

- Tổng diện tích sàn: 19.893,9m² (đã bao gồm diện tích tầng tum, kỹ thuật và tầng hầm).

- Phần đế:

+ Mật độ xây dựng phần đế: 60%.

+ Số tầng: 03 tầng.

+ Tổng diện tích sàn tối đa phần đế: 2.800,8 m²

- Phần tháp:

+ Mật độ xây dựng phần tháp: 60%.

+ Số tầng: 15 tầng.

+ Tổng diện tích sàn tối đa phần tháp: 14.004 m²

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 10,8 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình).

- Số tầng xây dựng công trình: Tối đa 02 tầng hầm + tối đa 18 tầng nổi (không bao gồm tầng kỹ thuật, tum thang). Trong đó tổng số tầng nổi, số tầng phần đế công trình tối đa 03 tầng, số tầng phần tháp cao phía trên tối đa là 15 tầng.

- Phần đế công trình tối đa 03 tầng: Bố trí chức năng thương mại dịch vụ và căn hộ thương mại.

- Phần tháp phía trên tối đa 15 tầng: Bố trí chức năng căn hộ thương mại.

- Phần ngầm của công trình tối đa 02 tầng hầm: Sử dụng với mục đích đỗ xe và phục vụ hệ thống kỹ thuật.

- Tổng chiều cao phần công trình nổi: 75m (đã bao gồm tầng tum và kỹ thuật).

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi từ 09m so với chỉ giới đường đỏ đường Hoàng Văn Thái và 02m so với ranh giới khu đất (tương ứng lùi 07m so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Quảng), phần còn lại lùi 3,5m so với ranh giới khu đất.

- Tổng số căn hộ: khoảng 181 căn hộ (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 65m^2 , số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).

- Quy mô dân số dự kiến: 650 người.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh: 20% diện tích khu đất quy hoạch xây dựng khu chung cư.

- Diện tích để xe cho chung cư yêu cầu khoảng: 2.397 m^2 .

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 29/9/2023

1.6. Thông tin về kế hoạch sử dụng đất: căn cứ quy định Tại Điểm 8, khoản 61, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ quy định “8. Khi kết thúc kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”; theo đó, dự án trên có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1531/QĐ-UBND ngày 07/5/2023 và UBND thành phố Quy Nhơn đã đăng ký kế hoạch sử dụng đất chuyển sang 2024 để tiếp tục thực hiện.

1.7. Tiến độ thực hiện và tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án: theo Phương án đầu giá đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 02/02/2024.

2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

2.1. Mục đích sử dụng đất

Đất ở để xây dựng Nhà chung cư thương mại: 1.556 m^2

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: $933,6\text{ m}^2$;

+ Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ hạ tầng xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật): $622,4\text{ m}^2$.

2.2. Hình thức sử dụng đất

Đất ở để xây dựng Nhà chung cư thương mại diện tích 1.556 m^2 : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 933,6 m²;

+ Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ hạ tầng xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật): 622,4 m².

2.3. Thời hạn sử dụng đất (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.

3. Giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định của UBND tỉnh.

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định, địa chỉ: số 45 đường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 4134/QĐ-UBND ngày 08/11/2023 của UBND tỉnh.

Điều 4. 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 4;
- 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