

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc 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 17/11/2016;

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 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 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND tỉnh về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh về việc 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;

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 520/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án 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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 203/TTr-STNMT ngày 20/02/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, 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: Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

1.2. Vị trí, giới cận của khu đất: 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 Bé Văn Đàn;
- Bắc giáp : đường Tống Phước Phổ.

1.3. Diện tích: 7.094 m².

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

1.5. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: 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, bổ sung quy hoạch: Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 và Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m²

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m²

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1 m².

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***): 786,5m².

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐ-CP 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.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

c) Các chỉ tiêu không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Dân số: Khoảng 4.672 người.

- Mật độ xây dựng: 63,14%.

- Số tầng của công trình:

+ Tầng hầm: Tối đa 04 tầng.

+ Tầng nổi: từ 35 - 46 tầng nổi (chưa bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn).

- Diện tích xây dựng tầng hầm: Tối đa: 6.307,5m²/01 tầng hầm.

- Phần đế:

+ Số tầng: 03 tầng.

+ Chức năng: Dịch vụ thương mại (Xây dựng trung tâm thương mại).

+ Mật độ xây dựng phân đề: tối đa 63,14%.

- Phần tháp:

+ Số tầng: 32 đến 43 tầng.

+ Chức năng: Căn hộ để ở.

+ Mật độ xây dựng phần tháp: Từ 44,43% - 59,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng phần tháp sẽ xác định cụ thể theo phương án thiết kế 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 và phải đảm bảo tiêu chí không vượt hệ số sử dụng đất tối đa của dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 21 lần (không bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn và tầng hầm để xe). Trường hợp sử dụng tầng hầm để làm dịch vụ thương mại thì tính vào hệ số sử dụng đất công trình đảm bảo không vượt quá 21 lần.

- Khoảng lùi xây dựng công trình:

+ Phần nổi: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn: 10m, Bế Văn Đàn: 6m, Tổng Phước Phổ: 6m và 10m đối với cạnh còn lại.

+ Phần ngầm (tầng hầm): Trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

- Tổng số căn hộ tối đa: 1.298 căn (trung bình 65m²/căn). 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.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

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 đấu giá đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 520/QĐ-UBND ngày 07/02/2024.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5m²
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m².

2.2. Hình thức sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) diện tích 786,5m²: 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).

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 3884/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 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