

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng
Cát Khánh, huyện Phù Cát**

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 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/TTBTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính;

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 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 78/2023/QĐ-UBND ngày 11/12/2023 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 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Tây thôn An Quang Tây, xã Cát Khánh, huyện Phù Cát.

Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 22/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng Cát Khánh, huyện Phù Cát.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 918/TTr-STNMT ngày 26/07/2024.


QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng Cát Khánh, huyện Phù Cát.

Điều 2. Giao UBND huyện Phù Cát chỉ đạo cơ quan được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trước khi trình UBND huyện Phù Cát phê duyệt và thực hiện ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị 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 huyện Phù Cát chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh

TIÊU CHÍ

**đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm kinh doanh
các sản phẩm hàng tiêu dùng Cát Khánh, huyện Phù Cát**
(Tiêu chí kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày / /2024 của UBND tỉnh Bình Định)

1. Khu đất đấu giá

Thực hiện theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 22/6/2024 của UBND tỉnh như sau:

1.1. Diện tích: 3.087m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: thôn An Quang Tây, xã Cát Khánh, huyện Phù Cát.

Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Lộ giới đường ĐT 633.
- Phía Nam giáp: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 12m).
- Phía Đông giáp: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 12m).
- Phía Tây giáp: Giáp đường quy hoạch (lộ giới 12m).

1.3. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (xây dựng Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng).

1.4. Hình thức sử dụng đất:

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm 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 huyện Phù Cát quyết định.

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phù Cát.

2.2. Quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Tây thôn An Quang Tây, xã Cát Khánh, huyện Phù Cát.

2.3. Chủ trương đầu tư: Thực hiện Quyết định số 2218/QĐ-UBND ngày 22/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng Cát Khánh, huyện Phù Cát.

2.4. Hiện trạng khu đất: Đất đã được bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

2.5. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Căn cứ tiêu chí đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt, đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND huyện xem xét, 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 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: đất xây dựng Trung tâm kinh doanh các sản phẩm hàng tiêu dùng.

b) Diện tích quy hoạch: 3.087m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Quyết định số 1271/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 của UBND huyện Phù Cát về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điểm dân cư Tây thôn An Quang Tây, xã Cát Khánh, huyện Phù Cát.

3.2.3. Chi phí thực hiện dự án (m1): 30.000.000.000 đồng (không bao gồm tiền trúng đấu giá thuê đất hàng năm theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất).

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

3.2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư:

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; đảm bảo đủ tổng vốn dự án tối thiểu 30.000.000.000 đồng.

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.

đ) 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.

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:

Không quá 24 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ 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).

- Nhà đầu tư trúng đấu giá để thực hiện dự án không được chuyển nhượng dự án đầu tư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án dưới bất kỳ hình thức nào khi dự án đầu tư xây dựng chưa hoàn thành đi vào hoạt động.

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./.