

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng mới Chợ Bình Dương, huyện Phù Mỹ.

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 Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06/3/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

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 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;

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 UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐUBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 10/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Bình Dương, thị trấn Bình Dương, huyện Phù Mỹ;

Căn cứ Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng mới Chợ Bình Dương;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 69/TTr-STNMT ngày 20/01/2025.

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 mới Chợ Bình Dương, huyện Phù Mỹ.

Điều 2. Giao UBND huyện Phù Mỹ chỉ đạo cơ quan được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này và các bước tiếp theo.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Công thương, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Chủ tịch UBND huyện Phù Mỹ 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, K3.

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 Xây dựng mới Chợ Bình Dương
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của UBND tỉnh)

1. Khu đất đấu giá:

1.1. Diện tích: 35.646,0m²

1.2. Vị trí: Khu phố Dương Liễu Nam, thị trấn Bình Dương, huyện Phù Mỹ.

Giới cận:

- Phía Đông: Giáp đường Mai Xuân Thưởng;
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Du;
- Phía Nam: Giáp đường số 2A (đặt theo quy hoạch chung);
- Phía Bắc: Giáp đường Nguyễn Lữ.

1.3 Quy mô quy hoạch xây dựng

- Số điểm kinh doanh : 604 điểm;
- Phân hạng chợ: chợ hạng 2.

1.4. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	14.231,3	39,92%
	1.1. Đất xây dựng nhà chợ chính	5.850,0	
	1.2. Đất xây dựng Ki ốt	7.888,3	
	1.3. Đất xây dựng các công trình phụ trợ	493,0	
2	Đất sân vườn, cây cảnh	3.601,2	10,10%
	2.1. Cây xanh cách ly	1.258,2	
	2.2. Cây xanh cảnh quan, sân vườn	2.343,0	
3	Đất giao thông, sân bãi, kỹ thuật	17.813,5	49,97%
	3.1. Đất giao thông, kỹ thuật	12.221,8	
	3.2. Đất sân bãi	5.591,7	
	Tổng diện tích đất	35.646,0	100%

1.5. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

1.6. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

1.7. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: do UBND huyện phê duyệt.

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Thực hiện Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND tỉnh Bình Định.

2.2. Hiện trạng khu đất: Đất sạch, đã sang lấp mặt bằng.

2.3. Chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 3736/QĐ-UBND ngày 08/9/2021 của UBND tỉnh Bình Định.

2.4. Phương án đấu giá: Căn cứ Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt, UBND huyện Phù Mỹ chỉ đạo cơ quan được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai thẩm định trước khi trình UBND cùng cấp phê duyệt.

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 để thực hiện dự án xây dựng mới chợ Bình Dương: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

3.2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

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;

3.2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 120 Luật Đất đai 2024;

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

3.3. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Phù Mỹ phê duyệt tại Quyết định số 1070/QĐ-UBND ngày 10/3/2021):

a) Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng công trình; đất sân vườn, cây xanh; đất giao thông, sân bãi, kỹ thuật.

b) Diện tích quy hoạch: 35.646,0 m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;

- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ các trục đường xung quanh. Riêng mặt chính chợ tiếp giáp trục đường Nguyễn Lữ chỉ giới xây dựng lùi 04 m so với chỉ giới đường đỏ (chỉ giới khu đất) tạo vịnh đậu xe, đảm bảo theo quy định của Quy chuẩn Việt Nam (QCVN 01: 2019/BXD).

3.4. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) là: 155.850.000.000 đồng.

3.5. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024.

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án.

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án, được xác định:

+ Kết quả Báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các Báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết”.

b) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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.

e) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư;

Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của doanh nghiệp tham gia đấu giá hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự đầu tư xây dựng (trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, quản lý và kinh doanh khai thác công trình chợ hạng II trở lên hoặc trung tâm thương mại, siêu thị) mà nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án,

hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện), đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn (được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng của hạng mục công trình; trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư của dự án là 77,925 tỷ đồng) trong vòng 10 năm trước năm có thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ đấu giá) và có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 77,925 tỷ đồng. Trường hợp nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò nhà đầu tư liên danh thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự (trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, quản lý và kinh doanh khai thác công trình chợ hạng II trở lên hoặc trung tâm thương mại, siêu thị) thì chỉ được sử dụng giá trị phần công việc thực hiện trực tiếp thực hiện trong liên danh để chứng minh.

4. Tiến độ thực hiện dự án:

Chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư đầu tư, cho thuê đất theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục dự án trong thời hạn không quá 24 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục đầu tư, xây dựng và các điều kiện cần thiết trước khi khởi công xây dựng.

- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 18 tháng.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên thì sẽ bị xem xét thu hồi chấp thuận nhà đầu tư hoặc thu hồi kết quả trúng đấu giá, 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 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;

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./.