

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án  
Khu đất ở, dịch vụ thương mại 04 thuộc Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến,  
Khu kinh tế Nhơn Hội**

**CHỦ TỊCH 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 Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;*

*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 và các văn bản có liên quan;*

*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 số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT ngày 18/9/2020 của Bộ Kế hoạch đầu tư về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ;*

*Căn cứ 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 ban hành theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh;*


*Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1554/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của UBND tỉnh về Dự án Khu đất ở, dịch vụ thương mại 04 thuộc Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;*

*Theo đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 113/TTr-BQL ngày 16/7/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đất ở, dịch vụ thương mại 04 thuộc Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

**Điều 2.** Giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định của pháp luật Nhà nước.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan 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, K6.





**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tuấn Thanh**

**TIÊU CHÍ**

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu đất ở, dịch vụ thương mại 04 thuộc Khu đô thị cửa ngõ Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội**  
(Kèm theo Quyết định số \_\_\_\_\_/QĐ-UBND ngày /7/2021 của UBND tỉnh)

**1. Khu đất đấu giá**

**1.1. Diện tích:** 4,83 ha (48.389,32 m<sup>2</sup>), theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 09/4/2021.

**1.2. Vị trí:** Phạm vi ranh giới quy hoạch thuộc quy hoạch Điểm số 4 của Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nổi dài thuộc địa bàn thị trấn Cát Tiến, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường giao thông N3 lộ giới 24m theo quy hoạch
- Phía Nam giáp đường trục Khu kinh tế nổi dài lộ giới 65m
- Phía Đông giáp đường giao thông lộ giới 30m theo quy hoạch
- Phía Tây giáp đường giao thông lộ giới 16m.

**1.3. Mục đích sử dụng đất:** Đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cây xanh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, cụ thể theo quy hoạch như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích ô đất (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ (Trường mầm non)	437,19	0,90
2	Đất ở liền kề	15.207,78	31,43
3	Đất ở kết hợp dịch vụ	10.185,80	21,05
4	Đất cây xanh - mặt nước	5.864,72	12,12
5	Taluy	2.068,56	4,27
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	160,00	0,33
7	Đất hành lang thông gió	244,09	0,50
8	Đất giao thông	14.221,18	29,40
	<b>Tổng</b>	<b>48.389,32</b>	<b>100</b>

#### **1.4. Hình thức và thời hạn sử dụng đất:**

a) Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án; thời hạn giao đất cho chủ đầu tư là 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

b) Đối với đất thương mại, dịch vụ (trường mầm non): Nhà nước cho chủ đầu tư thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời hạn cho thuê đất là 50 năm.

c) Đối với đất cây xanh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông: Nhà nước tạm bàn giao để Chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành thì Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, mà không cấp Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất.

**1.5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất:** được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

### **2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất**

**2.1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm:** thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Phù Cát và quy hoạch chi tiết xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội.

**2.2. Hiện trạng khu đất:** đất đã giải phóng mặt bằng.

**2.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất:** Ban Quản lý Khu kinh tế căn cứ Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định.

### **3. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

**3.1. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:** thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật có liên quan.

#### **3.2. Điều kiện để thực hiện dự án:**

a) Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 09/4/2021)

- Chức năng sử dụng đất: Đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cây xanh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông.

- Diện tích quy hoạch: 4,83 ha (48.389,32 m<sup>2</sup>)

- Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tổ chức kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật: theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất): Khoảng 781.500.000.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi một tỷ, năm trăm triệu đồng*).

Tổng mức đầu tư của dự án: bằng tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

### **3.3. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013**

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

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu nhà đầu tư phải thu xếp bằng 20% tổng mức đầu tư của dự án (tổng mức đầu tư của dự án bằng tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

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 theo một trong ba hình thức sau:

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp, có sự xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập hoặc cơ quan thuế.

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày nộp hồ sơ đấu giá.

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện 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 sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo đủ tổng vốn tối thiểu để thực hiện dự án.

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 (kể cả trường hợp liên danh).

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 (kể cả trường hợp liên danh).

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; đã, đang là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (Khu dân cư; Khu thương mại, dịch vụ) có vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 781,5 tỷ đồng (phải có tài liệu chứng minh).

#### **4. Tiến độ thực hiện dự án**

Tiến độ hoàn thành toàn bộ Dự án không quá 48 tháng (trong đó, tiến độ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khung không quá 24 tháng) kể từ ngày Nhà đầu tư được công nhận làm Chủ đầu tư dự án.

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, thu hồi quyết định phê duyệt kết quả đấu giá và 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 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.

---