

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án
Siêu thị Tây Sơn thuộc Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19,
thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn**

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/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 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 3951/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Siêu thị Tây Sơn thuộc Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 07/TTr-STNMT ngày 04/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Siêu thị Tây Sơn thuộc Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn.

Điều 2. Giao UBND huyện Tây Sơn 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 Tây Sơn 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 Tây Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- 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

TIÊU CHÍ

đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Siêu thị Tây Sơn thuộc Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn
(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 3951/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh như sau:

1.1. Diện tích: 6.681,5m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

+ Bắc giáp: Đường Quốc lộ 19;

+ Nam giáp: Đường quy hoạch lộ giới 16m;

+ Đông giáp: Đường quy hoạch lộ giới 16m;

+ Tây giáp: Đường Phú Phong đi Hàm Hô (lộ giới 30m).

1.3. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng Siêu thị kinh doanh tổng hợp.

1.4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 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 Tây Sơn quyết định.

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 25/8/2020 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn để xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19 (giai đoạn 1) và Văn bản số 6037/UBND-KT ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh về việc gia hạn thời gian giao đất Khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19 (giai đoạn 1), huyện Tây Sơn;

2.2. Quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 4790/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND huyện Tây Sơn về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong,

huyện Tây Sơn (giai đoạn 1 quy mô 9,9 ha); Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 16/11/2020 của UBND huyện Tây Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn (giai đoạn 1 quy mô 9,9 ha);

2.3. Chủ trương đầu tư: Thực hiện Quyết định số 3951/QĐ-UBND ngày 26/10/2023 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Siêu thị Tây Sơn thuộc Khu đô thị mới phía Nam Quốc lộ 19, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn.

2.4. Hiện trạng khu đất: Đất đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

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 để thực hiện dự án

3.2.1. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng Siêu thị kinh doanh tổng hợp.

b) Diện tích đất sử dụng: 6.681,5m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng toàn khu: 65%.
- Số tầng xây dựng: Từ 1 đến 3 tầng.
- Chiều cao tối đa: 20m.

3.2.2. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất) là 60 tỷ đồng.

Tổng mức đầu tư của dự án: bằng Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2.3. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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 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 trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá).

- 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 phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng để thực hiện dự án.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, đảm bảo đủ tổng vốn dự án tối thiểu 60 tỷ 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: 02 năm (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./.