

**QUYẾT ĐỊNH**

**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**

**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 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 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 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

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 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 và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

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 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư;

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;


Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1257/TTr-STNMT ngày 18/10/2023.

### QUYẾT ĐỊNH:


**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

**Điều 2.** Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện Phương án nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này thay thế Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 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 Tự Công Hoàng

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **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**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../QĐ-UBND  
ngày ...../...../2023 của UBND tỉnh)

## **PHẦN I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Căn cứ pháp lý và phạm vi áp dụng**

#### 1. Các căn cứ pháp lý

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 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 76/2014/TTBTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính;

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 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề 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 đề 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 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 và Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 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;

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 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư;

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

## 2. Phạm vi áp dụng

Phương án này được áp dụng cho 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.

**Điều 2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, giá khởi điểm, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và tiến độ thực hiện dự án**

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.

- Diện tích: 7.094m<sup>2</sup>.

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.

3. Giá khởi điểm: theo giá do UBND tỉnh quyết định.

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

5. Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề 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.

6. Tiến độ thực hiện dự án

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 30 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

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

**Điều 3. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất**

1. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5m<sup>2</sup>

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m<sup>2</sup>;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m<sup>2</sup>.

## 2. Hình thức sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m<sup>2</sup>.

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m<sup>2</sup>: 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).

3. 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.

**Điều 4. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá:** Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá quý IV năm 2023.

## **Điều 5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:**

### 5.1. Đối tượng 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 giao đất theo quy định tại Điều 55 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 số 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.

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

#### 5.2.1. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m<sup>2</sup>

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp (\*): 6.307,5m<sup>2</sup>.

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m<sup>2</sup>;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (\*\*): 2.325,1 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án) (\*\*\*) : 786,5m<sup>2</sup>.

(\*) 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 (via 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: 6.307,5m<sup>2</sup>/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 phần đế: 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 65m<sup>2</sup> /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.

5.2.2. 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.

5.2.3. Chi phí thực hiện dự án (m1): 3.178,31 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

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

5.2.4. 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 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 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 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 phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (Nhà chung cư, Nhà chung cư hỗn hợp) có tổng chi phí thực hiện dự án tối thiểu 3.178,31 tỷ đồng. Trường hợp doanh nghiệp đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu (liên danh) của ít nhất 01 dự án tương tự thì phần giá trị vốn góp tối thiểu bằng 3.178,31 tỷ đồng.



*Tài liệu chứng minh: Tổng chi phí thực hiện dự án: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư, ...) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).*

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 và pháp luật khác có liên quan đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn cả nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

e) 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) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

e) Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

## PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 6. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá**

Đối tượng quy định tại khoản 5.1, Điều 5 của Phương án này được nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá bước 1; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì tổ chức, đơn vị được tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và quy định khác của pháp luật có liên quan, cụ thể:

1. Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

2. Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá. Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

a) Các tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan;

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông

báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định thì tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho các tổ chức kinh tế tham gia đấu giá.

4. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, nhưng phải đảm bảo quy định tại Điều 38 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 về “đăng ký tham gia đấu giá”, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng việc nộp tiền đặt trước phải kết thúc trước 16 giờ của ngày cuối cùng trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất cứ mục đích nào khác (theo Điều 39 của Luật đấu giá tài sản năm 2016).

Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức đấu giá có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước theo quy định. Tiền đặt trước được xử lý theo quy định tại các quyết định: Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh và quy định hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

#### 5. Hồ sơ tham gia đấu giá

- Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp theo quy định. Hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện tổ chức tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp; phiếu trả giá gián tiếp được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên 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 tài sản).

#### **Điều 7. Bước giá**

- Được thực hiện theo quy định tại các quyết định: Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 và Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh, với bước giá bằng 5% giá khởi điểm của khu đất và bước giá được làm tròn mức giá đến hàng triệu đồng.

- Khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với  $n \geq 0$  và là số nguyên).

#### **Điều 8. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc đấu giá**

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên. Gồm các bước (*trình tự*), như sau:

- Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với

hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 tại tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: thực hiện theo điểm a khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá: Áp dụng theo điểm a và điểm c khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định và khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Đồng thời được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ban hành và được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản.

### **Điều 9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá**

1. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá: Thực hiện theo 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.

2. Chế độ thù lao dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính và các văn bản hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

3. Chi phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

### **Điều 10. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá**

1. Dự kiến giá trị thu được: Tăng từ 5% đến 10% so với giá khởi điểm được phê duyệt.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

### **Điều 11. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá**

Thực hiện theo điều 13, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định; theo đó, căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về việc Hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và các quy định hiện hành.

**Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá:** Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định.

### **Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Quyết định số 43/2018/QĐ-

UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

2. Ban hành nội quy, Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

3. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá và tuân thủ các biện pháp về phòng chống dịch bệnh theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

5. Bàn giao kết quả đấu giá thành để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

#### **Điều 14. Nộp tiền trúng đấu giá**

1. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước chậm nhất trong thời hạn nộp tiền như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Đồng thời, quá thời hạn 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá nêu trên mà tổ chức trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh xem xét xử lý theo quy định.

2. Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phân diện tích tăng hoặc giảm.

#### **Điều 15. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước đúng thời hạn quy định tại Điều 14 của phương án này ngay sau khi có văn bản của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập hồ sơ và có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê đất.

2. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của tổ chức bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này được nộp vào ngân sách nhà nước (bị sung vào công quỹ nhà nước) theo quy định.

3. Số tiền sử dụng đất của người bị huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả và không được tính lãi suất, trượt giá.

### **PHẦN III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 16. Điều khoản thi hành**

1. Những nội dung có liên quan đến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không được quy định trong phương án này thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh, Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh, theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các văn bản hiện hành khác có liên quan của Nhà nước.

2. Những quy định chưa được quy định trong phương án này được thực hiện theo quy định tại các văn bản hiện hành có liên quan.

3. Những căn cứ pháp lý đã được dẫn chiếu trong phương án này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế văn bản hiện hành.

4. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.