

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án tại khu đất thương mại - dịch vụ thôn Thanh Liêm, xã Nhơn An, thị xã An 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 Đầu tư ngày 26/11/2014;*

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

*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;*

*Theo đề nghị của UBND thị xã An Nhơn tại Tờ trình số 449/TTr-UBND ngày 03/11/2021 và ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2747/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29/10/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1908/SKHĐT-TTXT ngày 19/10/2021, Sở Tài chính tại Văn bản số 3116/STC-QLGCS ngày 18/10/2021.*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án tại khu đất thương mại - dịch vụ thôn Thanh Liêm, xã Nhơn An, thị xã An Nhơn.

**Điều 2.** Giao UBND thị xã An Nhơn lập phương án đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trước khi trình UBND tỉnh 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 nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Chủ tịch UBND thị xã An Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có 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, 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 tại khu đất  
thương mại - dịch vụ thôn Thanh Liêm, xã Nhơn An, thị xã An Nhơn**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số:           /QĐ-UBND ngày            /            /2021 của UBND tỉnh)

### **1. Khu đất đấu giá**

1.1. Diện tích: 908,4 m<sup>2</sup> (theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 17/3/2020).

1.2. Vị trí: Thôn Thanh Liêm, xã Nhơn An, thị xã An Nhơn.

Giới cận:

- Hướng Đông giáp: Trạm cứu hộ giao thông.
- Hướng Tây giáp: Dân cư hiện trạng.
- Hướng Nam giáp: Tuyến tránh Quốc lộ 1.
- Hướng Bắc giáp: Đường đi.

1.3. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại - dịch vụ lĩnh vực giao thông.

1.4. Hình thức sử dụng đất:

- Đất Thương mại - dịch vụ: 318,2 m<sup>2</sup> (gồm 103,7 m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình và 214,5m<sup>2</sup> đất sân bãi, giao thông nội bộ): Nhà nước cho thuê đất thu tiền sử dụng đất hàng năm.

- Đất hành lang giao thông đường tránh Quốc lộ 1, đường gom: 590,2m<sup>2</sup>: Nhà nước giao Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 17/3/2020; sau khi xây dựng hoàn thành Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.5. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

1.6. Giá khởi điểm đấu giá: Theo giá đất do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **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 2019 của thị xã An Nhơn.

2.2. Hiện trạng khu đất: Đất sạch không có bồi thường, GPMB.

2.3. Phương án đấu giá: Căn cứ Tiêu chí đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt, UBND thị xã An Nhơn lập Phương án đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

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

3.1. Căn cứ theo thẩm quyền tổ chức đấu giá, đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và không xem xét đối với trường hợp liên danh.

3.2. Điều kiện 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 được Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và trước thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

3.2.2. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thị xã An Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 1100/QĐ-UBND ngày 17/3/2020):

a) Chức năng sử dụng đất: Đất thương mại - dịch vụ lĩnh vực giao thông.

b) Diện tích quy hoạch khu thương mại - dịch vụ: 908,4 m<sup>2</sup>.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (cách tim đường Quốc lộ hiện trạng 40m).

- Mật độ xây dựng:  $\leq 32,59\%$  (Đất thương mại – dịch vụ).

- Chiều cao công trình: Từ 1 ÷ 2 tầng.

3.2.3. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) là 1.762.000.000 đồng.

3.2.4. 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:

- 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 tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 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 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 chủ 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.

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 kinh doanh phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (thương mại - dịch vụ trong lĩnh vực giao thông) có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện bằng 1.762.000.000 đồng (*phải có tài liệu chứng minh*).

#### **4. Tiến độ thực hiện dự án**

- Trong khoảng thời hạn 06 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể như sau:

+ Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày được phê duyệt kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư, 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 04 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 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. Trình tự thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp tổ chức đấu giá thành công hoặc không thành công**

### **5.1. Trường hợp tổ chức đấu giá thành công**

- Giao UBND thị xã An Nhơn phê duyệt kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá. Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá được gửi cho cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư và nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

### **5.2. Trường hợp tổ chức đấu giá không thành công**

Đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần nhưng chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia hoặc đã tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần không thành theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá thì UBND thị xã An Nhơn có văn bản báo cáo kết quả cho UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, nhà đầu tư (*nếu có*). Đồng thời, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 30 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2020.

## **6. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất**

Tổ chức, cá nhân 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.