

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01 và Khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc phần diện tích đất còn lại của dự án Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước

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 17/11/2017;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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 4749/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 719/TTr-STC ngày 10/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01 và Khu du lịch nghỉ dưỡng thuộc phần diện tích đất còn lại của dự án Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước.

Điều 2. Giao Sở Tài chính lập phương án đấu giá trình UBND tỉnh phê duyệt và thực hiện ký hợp đồng đơn vị đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; đồng thời, chủ trì, phối hợp với các cơ quan có 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 Tuy Phước 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

**UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

TIÊU CHÍ

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư cao tầng
kết hợp thương mại - dịch vụ 01 và Khu du lịch nghỉ dưỡng
thuộc phần diện tích đất còn lại của dự án Khu đô thị
và du lịch sinh thái Diêm Vân, huyện Tuy Phước**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND
ngày/...../2021 của UBND tỉnh)*

1. Khu đất đấu giá

1.1. Diện tích: 49.950m², trong đó Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01 (diện tích 16.790m²) và Khu du lịch nghỉ dưỡng (diện tích 33.160m²) thuộc phần diện tích đất còn lại dự án Khu đô thị và du lịch sinh thái Diêm Vân.

Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: theo bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1138/QĐ-UBND ngày 31/3/2020.

1.2. Vị trí: thuộc thôn Diêm Vân, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.

1.3. Mục đích sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)
1	Đất khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01	16.790,0
1.1	<i>Đất xây dựng công trình (đất ở)</i>	5.449,2
1.2	<i>Đất cây xanh</i>	2.867,8
1.3	<i>Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật</i>	8.473,0
2	Đất khu du lịch nghỉ dưỡng	33.160,0
2.1	<i>Đất khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp (khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng)</i>	18.072,0
-	<i>Đất xây dựng công trình</i>	6.325,2
-	<i>Đất cây xanh</i>	3.614,8
-	<i>Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật</i>	8.132,0
2.2	<i>Đất cây xanh</i>	4.639,0

STT	Loại đất	Diện tích (m²)
2.3	Đất giao thông	10.449,0
	Tổng cộng (1+2)	49.950,0

1.4. Hình thức và thời hạn sử dụng đất:

a) Đối với khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01 (diện tích đất 16.790m²):

- Đất xây dựng công trình chung cư (đất ở) 5.449,2m²: 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.

- Đất cây xanh, giao thông – hạ tầng kỹ thuật 11.340,8m² (phục vụ cho người dân trong và ngoài nhà chung cư, không sử dụng để kinh doanh dịch vụ): Nhà nước giao Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt; sau khi xây dựng xong 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 của Chính phủ; không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với khu du lịch nghỉ dưỡng (diện tích đất 33.160m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất 50 năm.

1.5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: theo giá đất cụ thể do UBND tỉnh quyết định, việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất giao Sở Tài nguyên và Môi trường thuê đơn vị tư vấn thực hiện, gửi Hội đồng thẩm định giá đất (Sở Tài chính là Thường trực Hội đồng) thẩm định trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm: thực hiện theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Tuy Phước.

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

2.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Sở Tài chính 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 UBND tỉnh quyết 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, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 và quy định của pháp luật có liên quan.

3.2. Điều kiện để thực hiện dự án

3.2.1. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại số 1138/QĐ-UBND ngày 31/3/2020 và Quyết định số 4749/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư).

a) Chức năng sử dụng đất: Đất ở (Nhà chung cư cao tầng) và đất thương mại dịch vụ (Khu du lịch nghỉ dưỡng)

b) Diện tích quy hoạch: 49.950m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Đối với Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ 01:

+ Diện tích khu đất: 16.790m² (đất xây dựng công trình: 5.449,2m²; đất cây xanh: 2.867,8m²; đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: 8.473m²).

+ Diện tích sàn xây dựng nhà ở: khoảng 152.578m².

+ Số lượng căn hộ: khoảng 1.405 căn hộ.

+ Quy mô dân số: khoảng 3.512 người.

+ Số tầng: ≤ 28 tầng, trong đó khối đế khoảng 2-4 tầng kết hợp thương mại - dịch vụ.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 38%.

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 10,6 lần.

- Đối với Khu du lịch nghỉ dưỡng:

+ Diện tích khu đất: 33.160m² (đất khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp (khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng: 18.072m² (đất xây dựng công trình: 6.325,2m², đất cây xanh: 3.614,8m², đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: 8.132m²) và đất cây xanh 4.639m²; đất giao thông 10.449m²)).

+ Diện tích sàn xây dựng: khoảng 18.975,6m².

+ Số tầng: ≤ 03 tầng.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 35%.

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 1,05 lần.

3.2.2. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá) là 2.378.212.839.000 đồng, trong đó:

- Khu chung cư cao tầng kết hợp TM-DV 01 là 2.153.726.632.000 đồng

- Khu du lịch nghỉ dưỡng: 224.486.207.000 đồng.

3.2.3. 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

- Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (tổng mức đầu tư dự án bằng tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 (đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán hoặc có xác nhận của 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 (bản gốc) hoặc văn bản cam kết góp vốn để thực hiện dự án (bản gốc) hoặc cam kết vốn sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo đủ tổng vốn tối thiểu để thực hiện dự án (bản gốc).

b) Điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá:

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

- Đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (khu đô thị hoặc chung cư hoặc khu du lịch nghỉ dưỡng) có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 2.378 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 (khu đô thị hoặc chung cư hoặc khu du lịch nghỉ dưỡng) thì phần giá trị vốn góp tối thiểu bằng 2.378 tỷ đồng.

Tài liệu chứng minh tổng mức đầu tư dự án, giá trị vốn góp: 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 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).

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 (kể cả trường hợp liên danh).

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

4. Tiến độ thực hiện dự án

4.1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

4.2. Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 03 năm (36 tháng) kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên sẽ bị xem xét xử lý, thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai (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 (bản gốc): 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./.