

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Xây dựng mới Bến xe Phù Mỹ**

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

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 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 1372/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng mới Bến xe Phù Mỹ;

Theo đề nghị của UBND huyện Phù Mỹ tại Tờ trình số 96/TTr-UBND ngày 30/5/2023; ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1572/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng mới Bến xe Phù Mỹ.

Điều 2. Giao UBND huyện Phù Mỹ 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 chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Chủ tịch UBND huyện Phù Mỹ 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.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh

**ỦY 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 Xây dựng mới Bến xe Phù Mỹ
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày /6/2023 của UBND tỉnh)

1. Khu đất đấu giá:

1.1. Diện tích khu đất lập quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch khoảng 19.078m² (trong đó: đất quy hoạch bến xe là 15.000m²; đất ngoài ranh quy hoạch bến xe là 4.078 m²).

1.2. Vị trí: Khu phố An Lạc Đông 2, thị trấn Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ.

Giới cận:

- Phía Đông: giáp ruộng lúa;
- Phía Tây: giáp đường tránh QL1;
- Phía Nam: giáp ruộng lúa;
- Phía Bắc giáp ruộng lúa.

1.3. Mục đích sử dụng đất:

Đất Thương mại - Dịch vụ: Đầu tư xây dựng mới bến xe Phù Mỹ là bến xe loại 3 gồm các hạng mục như: Khu nhà điều hành, khu dịch vụ, ki ốt, nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, dịch vụ bảo hành sửa chữa, trạm cấp nhiên liệu, nhà kho, nhà để xe máy, đường ra vào bến, mặt sân bến, hệ thống cây xanh và đất HTKT ngoài ranh đất Bến xe, đất hành lang đường tránh QL 1A ...(theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 7626/UBND ngày 30/11/2021 về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Bến xe Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ).

1.4. Hình thức sử dụng đất:

Đất Thương mại - Dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Nếu có đề nghị thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì phải xác định và nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc quy định tại Thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

1.5. Thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

1.6. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm do cơ quan tài chính xác định trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

1.7. Thời hạn ổn định đơn giá trúng đấu giá: Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

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 2023 của huyện Phù Mỹ tại Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 19/4/2023 của UBND tỉnh Bình Định.

2.2. Hiện trạng khu đất:

- Đất quy hoạch bến xe: đất trồng lúa diện tích 14.615,7m² , đất trống chưa sử dụng diện tích 246,5 m², nương hiện trạng diện tích 137,8 m².

- Đất ngoài ranh quy hoạch bến xe: đất trồng lúa diện tích 3.374,37m² , đất trống chưa sử dụng diện tích 696,49 m², nương hiện trạng diện tích 7,14m².

- Toàn bộ đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng, hiện nay do UBND huyện Phù Mỹ quản lý (có Quyết định số 8965/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND huyện Phù Mỹ đính kèm)

2.3. Chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của UBND tỉnh Bình Định.

2.4. Phương án đấu giá: Căn cứ Tiêu chí đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt, cơ quan 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 huyện để thẩm định trình UBND huyện xem xét, quyết định.

3. Đối tượng tham gia đấu giá:

3.1. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại 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. 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 có 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 Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Phù Mỹ phê duyệt tại Quyết định số 7626/QĐ-UBND ngày 30/11/2021):

a) Chức năng sử dụng đất: Đất quy hoạch Bến xe và đất ngoài ranh quy hoạch Bến xe.

b) Diện tích quy hoạch: 19.078m²

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ tất cả các cạnh của khu đất quy hoạch;

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng;

- Yêu cầu về kiến trúc: Màu sắc, vật liệu, mái công trình xây dựng phải đảm bảo tính thẩm mỹ cao, ngôn ngữ kiến trúc hài hoà với các công trình xung quanh.

3.2.3. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá và chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB) là: 22 tỷ 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 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 hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu 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, 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 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 (*xây dựng và kinh doanh bến xe đạt tiêu chuẩn từ loại 3 trở lên*), có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 22 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 22 tỷ đồng (*có tài liệu chứng minh kèm theo*).

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).

4. Tiến độ thực hiện dự án:

Chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư đầu tư, cho thuê đất theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục dự án trong thời hạn không quá 24 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

- Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, 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 02 năm (24 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thực hiện dự án hoặc được công nhận chủ đầu tư dự án đến khi xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên sẽ bị xem xét thu hồi chấp thuận nhà đầu tư hoặc thu hồi kết quả trúng đấu giá, thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật đầu tư (*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 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.