

Số: 3808 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 01 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất
thực hiện dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân
tại phường Trần Quang Diệu, 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 Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh, cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết

định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2024 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/04/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 05/8/2024 của UBND tỉnh về việc đính chính số liệu tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/04/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn

Căn cứ Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 22/6/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3723/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1311/TTr-STNMT ngày 30/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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; 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 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, K3, K16.

[Chữ ký]

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
Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại
phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn**

(Ban hành theo Quyết định số/QĐ-UBND
ngày / /2024 của UBND tỉnh)

1. Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất

1.1. Danh mục loại đất: Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

- Diện tích: 90.268,83 m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Đường Quốc lộ 1D;
- Phía Nam giáp: Trạm đăng kiểm và đồi núi;
- Phía Đông giáp: Đồi núi;
- Phía Tây giáp: Hành lang thoát nước hồ Bàu Lác.

1.3 Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất			
TT	Loại đất quy hoạch	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	28.262,52	31,31
1	Đất xây dựng nhà liền kề	22.189,08	24,58
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	6.073,44	6,73
II	Đất thương mại, dịch vụ	1.188,76	1,32
III	Đất cây xanh	22.660,45	25,10
	Đất cây xanh công cộng	5.376,88	
	Đất cây xanh chuyên dụng	17.283,57	
IV	Đất xây dựng công trình công cộng	861,56	0,95
V	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	37.295,54	41,32
1	Đất bãi đỗ xe tập trung	2.684,68	
2	Đất giao thông và hạ tầng khu ở	34.610,86	
	Tổng	90.268,83	100,00

Quy mô dân số: Khoảng 2.374 người, trong đó: Quy mô dân số dự kiến đất nhà ở liền kề là 776 người, đất nhà ở xã hội là 1.598 người.

1.4. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng Khu đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Tiêu chí này.

1.5. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm, người mua nhà ở liền kề gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

- Đối với đất cây xanh công cộng, cây xanh chuyên dụng, đất xây dựng công trình công cộng, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.6. Thời hạn hoạt động của dự án: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư là 50 năm; người mua nhà ở liền kề gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

1.7. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: theo giá do UBND tỉnh quyết định

2. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

2.1. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 25/3/2024.

2.2. Quy hoạch xây dựng: theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 05/08/2024 của UBND tỉnh về việc đính chính số liệu tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/04/2024 của UBND tỉnh.

2.3. Chủ trương đầu tư: theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 22/6/2024 của UBND tỉnh và Quyết định số 3723/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 về việc điều chỉnh chủ trương.

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

2.5. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định.

3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo

quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

3.2.1 Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;
- b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;
- 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.

3.2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;
- b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

3.2.3. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Quy mô, kiến trúc xây dựng dự án theo phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 và Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 05/8/2024:

a) Đất ở xây dựng nhà liền kề: mật độ xây dựng: 70-100%; tầng cao xây dựng: 4-5 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,8-5 lần; diện tích đất xây dựng nhà ở: 22.189,08m²; diện tích xây dựng nhà ở: 19.328,33m²; diện tích sàn xây dựng nhà ở: 91.283,01m²; loại nhà ở: Nhà ở liền kề; số lượng nhà ở: 194 căn; quy mô dân số khoảng: 776 người (Đất ở xây dựng nhà liền kề: có tầng cao xây dựng; mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất cụ thể chi tiết từng thửa đất; thống nhất chiều cao tầng theo từng lô, từng dãy đất ở được thể hiện cụ thể theo bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng).

b) Đất xây dựng nhà ở xã hội: mật độ xây dựng: tối đa 55%; tầng cao xây dựng: tối đa 20 tầng; hệ số sử dụng đất: tối đa 11 lần.

c) Đất thương mại, dịch vụ: mật độ xây dựng: tối đa 50%; tầng cao xây dựng: tối đa 7 tầng; hệ số sử dụng đất: tối đa 3,5 lần.

d) Đất công trình công cộng: mật độ xây dựng: tối đa 40%; tầng cao xây dựng: tối đa 03 tầng; hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2 lần; chỉ giới xây dựng: theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT (đính kèm hồ sơ quy hoạch).

đ) Đất cây xanh: mật độ xây dựng: tối đa 5%; tầng cao xây dựng: 01 tầng; hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần. Chỉ giới xây dựng: theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT (đính kèm hồ sơ quy hoạch).

e) Đất bãi đậu xe tập trung: mật độ xây dựng: Tối đa 10%; tầng cao xây dựng: 01 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

g) Chỉ giới xây dựng theo bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ quy hoạch.

3.2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo phương án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 và Quyết định số 2806/QĐ-UBND ngày 05/8/2024:

3.2.5. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm

a) Nhà ở liên kề: Nhà đầu tư thực hiện dự án phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023, cụ thể:

- Tổng diện tích đất xây dựng là 22.189,08 m² (nhà đầu tư phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định).

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhà ở thương mại.

b) Nhà ở xã hội: Tổng diện tích đất xây dựng 6.073,44 m². Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của khu đất theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, hồ sơ thiết kế xây dựng và tiến độ được phê duyệt và bàn giao khu đất này cho Nhà nước để tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Đất thương mại, dịch vụ: Nhà đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng với diện tích đất xây dựng là 1.188,76 m². Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: hoạt động du lịch và kinh doanh văn phòng.

d) Công trình hạ tầng xã hội: đất xây dựng công trình công cộng (xây dựng nhà sinh hoạt khu phố) khu đất ký hiệu: DSH với diện tích 861,56 m²; đất cây xanh bao gồm: Đất cây xanh công cộng và đất cây xanh chuyên dụng với tổng diện tích 22.660,45 m². Tổng diện tích đất xây dựng hạ tầng xã hội 23.522,01 m². Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh xây dựng nhà sinh hoạt khu phố và đất cây xanh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; Sau

khi xây dựng hoàn thành công trình Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo hành, bảo trì theo quy định của pháp luật, quản lý và bảo đảm chất lượng vận hành công trình, cung cấp dịch vụ đô thị cho đến khi hoàn thành bàn giao theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, cứu hỏa, bãi đậu xe...: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; Sau khi xây dựng hoàn thành Nhà đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng, quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình cho đến khi hoàn thành việc bàn giao và tiếp nhận theo quy định tại Quyết định số 54/2024/QĐUBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh Bình Định. Trong thời gian chưa bàn giao, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức khai thác, cung cấp dịch vụ đô thị đảm bảo nhu cầu của dân cư đến ở theo đúng mục tiêu ban đầu của dự án. Trường hợp cần thiết phải giao đất cho người dân xây dựng nhà ở khi chưa được bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Bên tiếp nhận và báo cáo cấp quyết định đầu tư về việc bàn giao tạm nhằm đảm bảo nhu cầu thiết yếu của người dân.

3.2.6. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội với diện tích 6.073,44m² theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 22/04/2024 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Trần Quang Diệu, thành phố Quy Nhơn.

3.2.7. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: quy định tại điểm 4.5 khoản 4 của Quyết định số 2202/QĐ-UBND tỉnh ngày 22/6/2024.

3.2.8. Chi phí thực hiện dự án (m1): 960.110.794.000 đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

Tổng vốn 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.

3.2.9. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục

vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án, hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự (trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình nhà ở), đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn (được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng của hạng mục công trình; trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư của dự án là 672,078 tỷ đồng) trong vòng 10 năm trước năm có thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ đấu giá) và có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 672,078 tỷ đồng. Trường hợp nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò nhà đầu tư liên danh trong thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự (trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình nhà ở) thì chỉ được sử dụng giá trị phần công việc thực hiện trực tiếp thực hiện trong liên danh để chứng minh.

Tài liệu chứng minh: Tổng mức đầu tư dự án: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời 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 hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

4. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư chậm triển khai hoặc không hoàn thành dự án theo tiến độ nêu trên thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Nhà đầu tư phải thực hiện tuân thủ theo quy định Luật đất đai, Luật kinh doanh bất động sản và pháp luật khác liên quan.

5. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất

Nhà đầu tư 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./.