

Số: /TB-TTĐVĐGTS

Bình Định, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO

V/v 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

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tổ chức đấu giá Quyền sử dụng (QSD) đất thực hiện dự án sau đây:

1. Tài sản 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, tỉnh Bình Định, như sau:

- Diện tích khu đất: 7.094 m²; trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước.
- Vị trí khu đất: tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, có giới cận:
 - + Phía Đông giáp: đường Tây Sơn; + Phía Tây giáp: khu dân cư;
 - + Phía Nam giáp: đường Bé Văn Đàn; + Phía Bắc giáp: đường Tổng Phước Phổ.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp: 6.307,5m²; Trong đó: Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m²
- Hình thức giao đất:
 - + Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m²).
 - + Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh giới thực hiện dự án): 786,5m²: 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).
- 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 (kể từ ngày có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền); người mua căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Giá khởi điểm của tài sản: 311.372.792.653 đồng (Ba trăm mười một tỷ, ba trăm bảy mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, sáu trăm năm mươi ba đồng) theo Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định, như sau:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)	Giá trị khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)
1	Đất ở, xây dựng nhà chung cư hỗn hợp	6.307,5	48.462.853	305.679.445.298
2	Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh giới thực hiện dự án)	786,5		
	Tổng cộng	7.094		305.679.445.298

- Đối với giá trị tài sản trên đất là 5.693.347.355 (Năm tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi lăm đồng).

Đối với hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, công trình hạ tầng kỹ thuật) ngoài ranh giới khu đất xây dựng chung cư, sau khi đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản:

- Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

- Tình trạng pháp lý: Theo các Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018; Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020; Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023; Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023; Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023; Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024; Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024; Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024; Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc đấu giá tài sản trên cùng một số văn bản quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở cuộc đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, Bình Định và thực trạng tài sản tại khu đất nói trên.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1); tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 13/02/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ/khu đất.

- Thời gian, địa điểm thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1):

Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào thùng phiếu theo quy định, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 26/02/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Vào lúc 8 giờ 30 phút, ngày 01/3/2025, tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 đường Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là bỏ phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước.

Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt (đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá) thì tiếp tục hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp (bỏ) phiếu trả giá gián tiếp vào thùng phiếu theo quy định tại điểm 5 của Thông báo này và nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất: 62.274.558.530 đồng (Sáu mươi hai tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, năm trăm năm mươi tám ngàn, năm trăm ba mươi đồng) trong ba ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 27/02/2025, vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tại các Ngân hàng (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh Ngân hàng), sau đây:

* TK số: 117.0000.75999 tại Ngân hàng Công Thương - CN KCN Phú Tài.

* TK số: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.

* TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Quy Nhơn.

* TK số: 5800929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.

* TK số: 5580145401 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Quy Nhơn.

* TK số: 0431.000.197020 tại Ngân hàng Ngoại Thương - Chi nhánh Quy Nhơn.

* TK số: 0051.000.006979 tại Ngân hàng Ngoại Thương - Chi nhánh Bình Định.

7. Hình thức, phương thức 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 được quy định tại Điều 8 của Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Bình Định và theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

8. Bước giá bằng 5% giá khởi điểm của khu đất: 15.568.640.000 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 $n > 0$ và là số nguyên).

9. Đại diện người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

10. Hồ sơ sơ tuyển điều kiện năng lực tham gia đấu giá:

10.1. Đối tượng tham gia đấu giá: 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 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.

Nhà đầu tư khi tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ về điều kiện năng lực tham gia đấu giá tài sản trên và thực hiện theo quy định tại Mục 5 của Thông báo này, hồ sơ gồm:

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản 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.

Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá: Đối với tổ chức 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. Đối với cá nhân tham gia đấu giá: phải là người đứng tên trong đơn đăng ký đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

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

10.2.1. 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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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.

10.2.2. 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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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.

10.2.3. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m²

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m². Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m²

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án (***)
786,5m².

(*) và (**) 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 92 Nghị định 102/2024/NĐCP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

Đối với diện tích đất xây dựng chung cư; 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 2 Điều 92 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 năm 2024.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía 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 theo điểm b khoản 2 Điều 92 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 năm 2024.

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: 6.307,5m²/01 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% đến 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: 6 m và 10 m 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 65 m²/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.

10.2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 và các quyết định UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh 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 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

10.2.5. 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.

10.2.6. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh và Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh quy định về phương án đấu giá tài sản trên, như sau:

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 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 kề 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 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, đảm bảo 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 đảm bảo 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 hoặc 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 hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà chung cư, khu đô thị, khu dân cư.

Tài liệu chứng minh: 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.

11. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và những quy định liên quan.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư phải nộp 50% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư phải nộp 50% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất còn lại.

Trường hợp quá thời hạn nộp tiền quy định nêu trên thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định. Đồng thời, Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho Nhà đầu tư 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 phần diện tích tăng hoặc giảm.

12. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

- Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền 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 Mục 11 của Thông báo này thì Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trình tự thực hiện như sau:

- Ngay khi kết thúc thời hạn 120 ngày nộp tiền kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm gửi văn bản đến cơ quan Thuế đề nghị cung cấp thông tin về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Ngay khi có văn bản của cơ quan Thuế về

việc Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập hồ sơ và có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của Nhà đầu tư bị hủy 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.

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

Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho Nhà đầu tư trúng đấu giá tài sản và Nhà đầu tư trúng đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền sử dụng đất dự án nói trên và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại các Quyết định liên quan đến tài sản đấu giá.

Những vấn đề chưa được quy định trong Thông báo này thì thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024; Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018; Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022; Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023; Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024; Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024; Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024; Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của UBND tỉnh Bình Định; Quyết định số 06/QĐ-TTPTQĐ ngày 15/01/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh và một số Quyết định liên quan đến việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng Nhà ở chung cư hỗn hợp tại đất 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - 37 Phan Đình Phùng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. ĐT: 0256. 3822216; 3812837; 3814641.

Website: www.trungtamdaugiabinhdinh.gov.vn.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bình Định (để biết);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Xây dựng Bình Định (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tư pháp Bình Định (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tài chính Bình Định (để biết - niêm yết (2b));
- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh BĐ (lưu HS, niêm yết (2b));
- UBND phường Ghềnh Ráng, QN (để biết - niêm yết (2b));
- Niêm yết công khai tại trụ sở Trung tâm DVĐGTS - nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Ngọc Uyên

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng,
thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo Văn bản số 3578/UBND-KT ngày 18/6/2018 của UBND tỉnh về việc đề xuất quy hoạch Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 134/TTr-SXD ngày 26/6/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới: Thuộc phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Ranh giới cụ thể như sau:

- Hướng Bắc giáp: Đường Tổng Phước Phổ;

- Hướng Nam giáp: Đường Bế Văn Đàn;

- Hướng Đông giáp: Đường Tây Sơn;

- Hướng Tây giáp: Khu dân cư.

3. Tính chất và mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận;

- Tạo quỹ đất để đầu tư xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và chung cư thương mại phục vụ phát triển du lịch; kết nối các không gian khu vực xung quanh, phục vụ chỉnh trang đô thị;

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Khu đất được chia làm 02 khu:

- Khu công trình dịch vụ khách sạn: Chức năng sử dụng đất là Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn.

- Khu chung cư thương mại.

- Quy mô dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 1.618 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất công trình dịch vụ khách sạn	2.895	40,81
02	Đất chung cư thương mại	2.624	36,99
03	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.575	22,20
Tổng cộng		7.094	100

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Khu dịch vụ khách sạn:

+ Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 20m$; Mai Hắc Đế $\geq 6m$; Tổng Phước Phổ $\geq 6m$ và đối với cạnh còn lại khoảng lùi $\geq 6m$.

+ Mật độ xây dựng: Từ 40% ÷ 50% (khối tháp từ 50% ÷ 70% khối đế).

+ Chiều cao công trình: Chiều cao tối thiểu từ 25 tầng, khối đế công trình khoảng 04 tầng. Chiều cao tối đa của dự án cụ thể phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định.

- Khu chung cư thương mại:

+ Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Bê Văn Đàn $\geq 6m$; Tổng Phước Phổ $\geq 6m$; khu dân cư hiện trạng khoảng lùi $\geq 6m$ và Khu dịch vụ khách sạn $\geq 15m$.

+ Mật độ xây dựng: Từ 45% ÷ 60% (khối tháp từ 50% ÷ 70% khối đế).

+ Chiều cao công trình: Chiều cao tối thiểu từ 35 tầng, khối đế công trình khoảng 04 tầng. Chiều cao tối đa của dự án cụ thể phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền tối thiểu +4.20m. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của khu đất hướng về các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Thoát nước mưa: Đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có trên đường Tây Sơn

b) Quy hoạch giao thông: Mở rộng vỉa hè xung quanh khu đất nhằm tạo sự thông thoáng và tạo khoảng đệm trước khi tiếp cận công trình như sau:

- Đối với đường Tổng Phước Phổ: Mở rộng vỉa hè hiện trạng từ 3m lên 6m.

- Đối với đường Bé Văn Đàn: Đoạn đi qua khu đất mở rộng lòng đường từ 5m lên 7,5m; vỉa hè từ 0,5m lên 6m.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22kV dọc theo đường Tây Sơn qua 02 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 1500kVA cấp điện cho khu dịch vụ khách sạn và 2000kVA cấp điện cho khu chung cư thương mại; bố trí trong khuôn viên của các khu đất để cấp điện cho công trình.

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV hiện trạng dọc theo các trục đường đoạn qua khu đất quy hoạch.

d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước sinh hoạt cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống D150 hiện có dọc vỉa hè đường Tây Sơn. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $Q = 155 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ nước thải từ công trình được xử lý qua hệ thống xử lý cục bộ trong công trình đạt yêu cầu, sau đó đầu nối vào tuyến cống gom nước thải được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường, đầu nối vào tuyến cống thoát nước trên đường Tây Sơn. Tổng lượng nước thải khoảng $125 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom đưa về khu xử lý rác chung của thành phố theo quy định.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, gửi hồ sơ quy hoạch để lưu trữ và đưa mốc giới ra ngoài thực địa theo quy định.

2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì xây dựng tiêu chí và tổ chức đấu thầu dự án để lựa chọn nhà đầu tư triển khai dự án theo quy hoạch.

3. Đối với dự án nhà ở chung cư thương mại: Nhà đầu tư phải nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước vào Quỹ Phát triển đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Quyết định số 21/2018/QĐ-UBND ngày 08/6/2018 của UBND tỉnh Bình Định.

4. Giao các Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, xúc tiến triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14. *ph*



Phan Cao Thắng

Phan Cao Thắng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Số: 3412/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 08 tháng 10 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 235/TTr-SXD ngày 01/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn như sau:

Tại Khoản 5 Điều 1 về mật độ xây dựng được điều chỉnh như sau:

- Khu dịch vụ khách sạn: “Mật độ xây dựng: từ 40% ÷ 50% (khối thấp từ 50% ÷ 70% khối đế)” thành “Mật độ xây dựng từ 40% ÷ 50%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01-2008”.

- Khu chung cư thương mại: “Mật độ xây dựng: từ 45% ÷ 60% (khối thấp từ 50% ÷ 70% khối đế)” thành “Mật độ xây dựng từ 45% ÷ 60%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01-2008”.

Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt tại Điều 1, thực hiện đăng tải thông tin và thực hiện các thủ tục có liên quan theo đúng quy định của Nhà nước, báo cáo kết quả cho UBND tỉnh.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14. *ml*



Phan Cao Thắng

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018, Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Thông báo số 123/TB-UBND ngày 14/5/2020 của UBND tỉnh về việc thực hiện kế hoạch phát triển quỹ đất và thu tiền sử dụng đất ngân sách tỉnh năm 2020;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 25/5/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với các nội dung như sau:

1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch: Điều chỉnh chức năng xây dựng công trình từ Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và chung cư thương mại thành đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp.

2. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	(Đất xây dựng Khu phức hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và chung cư thương mại) Điều chỉnh thành: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp	5.519,0	77,80	5.519,0	77,80
1.1	<i>Đất công trình dịch vụ khách sạn</i>	2.895,0	40,81	0,0	0,0
1.2	<i>Đất chung cư thương mại (Điều chỉnh thành: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp) (*)</i>	2.624,0	36,99	5.519,0	77,8
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vĩa hè ngoài ranh thực hiện dự án)	1.575	22,20	1.575	22,20
Tổng cộng		7.094	100,0	7.094	100,0

(*) Điều chỉnh chức năng khu phức hợp, thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn và đất xây dựng nhà ở chung cư thương mại thành đất ở, xây dựng nhà chung cư hỗn hợp theo định hướng của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc điều chỉnh:

- Quy mô dân số sau khi điều chỉnh: 4.200 người.

- Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10\text{m}$, Bế Văn Đàn $\geq 6\text{m}$, Tổng Phước Phổ $\geq 6\text{m}$ và $\geq 10\text{m}$ đối với cạnh còn lại.

- Mật độ xây dựng: 45% -59%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 20,7 lần.

- Số tầng cao công trình: Từ 35 đến 46 tầng (chưa kể tầng hầm), trong đó khối đế cao từ 2- 4 tầng.

- Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà.

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khuyến khích tổ chức 2 khối chung cư có chung khối đế, có khoảng không gian trống giữa 2 khối công trình để đảm bảo thông gió chiếu sáng tự nhiên.

- Không sử dụng vật liệu kính phản quang trong thiết kế kiến trúc công trình.

Phương án kiến trúc công trình phải được UBND tỉnh xem xét thống nhất khi có dự án cụ thể.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

a) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ san nền tối thiểu +4.20m. Độ dốc san nền tối thiểu là 0,4%, hướng dốc của khu đất hướng về các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Thoát nước mưa: Đầu nối vào tuyến cống thoát nước mưa hiện có nằm trên đường Tây Sơn.

b) Quy hoạch giao thông: Mở rộng vỉa hè xung quanh khu đất nhằm tạo sự thông thoáng và tạo khoảng đệm trước khi tiếp cận công trình như sau:

- Đối với đường Tổng Phước Phổ: Mở rộng vỉa hè từ 3m lên 6m;

- Đối với đường Bế Văn Đàn, đoạn đi qua khu đất: Mở rộng lòng đường từ 5m lên 7,5m; mở rộng vỉa hè từ 0,5m lên 6m;

- Tổ chức 02 lối ra vào công trình ở phía đường Tổng Phước Phổ và đường Bế Văn Đàn;

- Phương án thiết kế công trình sẽ tính toán cụ thể nhằm bố trí đủ diện tích để xe phục vụ cho dự án bảo đảm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Từ đường dây trung thế 22kV dọc theo đường Tây Sơn qua 02 trạm biến áp 22/0,4kV, công suất 3200 kVA bố trí trong khuôn viên của khu đất.

- Hạ ngầm tuyến cáp 22kV hiện trạng dọc theo các trục đường qua khu đất quy hoạch.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ đường ống D150 hiện có dọc vỉa hè đường Tây Sơn.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 1.350\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

đ) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Toàn bộ nước thải từ công trình được xử lý qua hệ thống xử lý cục bộ trong công trình đạt yêu cầu theo quy định, sau đó đầu nối vào tuyến công thoát nước hiện có trên đường Tây Sơn. Tổng lượng nước thải 1.080 m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom và vận chuyển về khu xử lý rác chung của thành phố để xử lý theo quy định.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, nộp hồ sơ quy hoạch để lưu trữ, quản lý, thực hiện quy hoạch theo quy định.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định tiền sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh, làm cơ sở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án theo đúng quy định của Nhà nước.

4. Giao các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 và Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVQT;
- Lưu: VT, K1, K4, K7, K14, K17 (20b).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng

Số: /QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**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**

CHỦ TỊCH 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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh phê duyệt bổ sung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018; Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

Căn cứ Văn bản số 7119/UBND-KT ngày 29/9/2023 của UBND tỉnh về việc chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 270/TTr-SXD ngày 04/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Nội dung điều chỉnh:

a) Xác định lại phạm vi ranh giới và điều chỉnh quy mô diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn từ 5.519m² thành 6.307,5m².

b) Bảng cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Loại đất	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp (*)	5.519	77,8	6.307,5	88,92
1.1	Đất xây dựng công trình			3.982,4	
1.2	Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**)			2.325,1	
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***)	1.575	22,20	786,5	11,08
Tổng cộng		7.094	100,0	7.094	100,0

(*) 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 (vía 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 quy hoạch - kiến trúc:

- 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: 6.307,5m²/01 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% đến 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, Tống 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 65m²/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.

d) Bảng so sánh các chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh:

STT	Thành phần	Quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020	Quy hoạch điều chỉnh
1	Quy mô dân số	4.200 người	Khoảng 4.672
2	Mật độ xây dựng	45-59%	63,14%
3	Số tầng nổi	35 – 46 tầng. Trong đó, phần đế từ 2 - 4 tầng	35 - 46 tầng nổi (chưa bao gồm tầng tum, tầng kỹ thuật, tầng lánh nạn). Trong đó, phần đế: 03 tầng.
4	Số tầng hầm	Không quy định	Tối đa 04 tầng.
5	Diện tích xây dựng tầng hầm	Không quy định	Tối đa: 6.307,5m ² /01 tầng hầm.
6	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 20,7 lần	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.
6	Chỉ giới xây dựng	Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10m$, Bế Văn Đàn $\geq 6m$, Tống Phước Phổ $\geq 6m$ và $\geq 10m$ đối với cạnh còn lại.	- Phần nổi: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn: 10m, Bế Văn Đàn: 6m, Tống Phước Phổ: 6m và 10m đối với cạnh còn lại. - Phần ngầm (tầng hầm): Trùng chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất.

đ) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh cục bộ theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Sở Xây dựng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch điều chỉnh được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch và thực hiện các nội dung có liên quan để triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của của Nhà nước.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018; Quyết định số 3412/QĐ-

UBND ngày 08/10/2018; Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K16, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tự Công Hoàng

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Theo Báo cáo thẩm định số 309/BC-SKHĐT ngày 16/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

2. Tên 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.

3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết 1/500 tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

- Tạo quỹ đất ở để đầu tư xây dựng nhà chung cư hỗn hợp nhằm chỉnh trang đô thị.

- Nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú,... theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư theo quy định hiện hành; cơ cấu cụ thể xác định theo phương án tổ chức kiến trúc do nhà đầu tư đề xuất và phải được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

4. Quy mô dự án:

4.1. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m², trong đó:

- Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp: 5.519m²;

- Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 1.575m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh và Phụ lục kèm theo Văn bản số 1127/SXD-QHKT ngày 13/4/2023 của Sở Xây dựng)

- Quy mô dân số: 4.200 người.

- Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10\text{m}$, Bế Văn Đàn $\geq 6\text{m}$, Tống Phước Phổ $\geq 6\text{m}$ và $\geq 10\text{m}$ đối với cạnh còn lại.

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng khối đế 50%;

+ Mật độ xây dựng khối tháp 41,84%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa:

+ Hệ số sử dụng đất chưa bao gồm tầng hầm 15,3 lần;

+ Hệ số sử dụng đất đã bao gồm tầng hầm 18,3 lần.

- Số tầng cao công trình: 35 tầng (khối đế 4 tầng, khối tháp 31 tầng). Số tầng hầm: tối đa 4 tầng. Chiều cao phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận).

- Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà.

4.2. Phương án kiến trúc: Có thể tách 2 khối tháp riêng hoặc chung 01 khối tháp

- Yêu cầu có lối đi riêng của khối chung cư và khối đế thương mại.
- Không sử dụng vật liệu kính phản quang trong thiết kế kiến trúc công trình.
- Phương án kiến trúc công trình phải được UBND tỉnh xem xét thống nhất khi có dự án cụ thể.

4.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Phương án đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo phê duyệt quy hoạch tại 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.

- Phương án quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Đối với đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng trong khu đất xây dựng nhà chung cư sau khi đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư quản lý, vận hành theo quy định.

+ Đối với đất hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, công trình hạ tầng kỹ thuật) ngoài ranh giới khu đất xây dựng chung cư, sau khi đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

5. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 2.249,54 tỷ đồng.

6. 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.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

8. 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 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).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc: 01 bản gửi UBND thành phố Quy Nhơn, 01 bản được lưu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- TT PTQĐ tỉnh;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K1.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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;

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;

Xét Báo cáo thẩm định số 415/BC-SKHĐT ngày 05/6/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh 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, với nội dung như sau:

STT	Nội dung đã phê duyệt	Nội dung điều chỉnh
1	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh và Phụ lục kèm theo Văn bản số 1127/SXD-QHKT ngày 13/4/2023 của Sở Xây dựng): - Quy mô dân số: 4.200 người. - Khoảng lùi công trình: Khoảng	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QĐ-UBND ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh): - Quy mô dân số: 4.200 người. - Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10m$, Bế Văn Đàn $\geq 6m$, Tổng

<p>lùi bắt buộc tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: Tây Sơn $\geq 10m$, Bế Văn Đàn $\geq 6m$, Tổng Phước Phổ $\geq 6m$ và $\geq 10m$ đối với cạnh còn lại.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng: + Mật độ xây dựng khối đế 50%; + Mật độ xây dựng khối tháp 41,84%. - Hệ số sử dụng đất tối đa: + Hệ số sử dụng đất chưa bao gồm tầng hầm 15,3 lần; + Hệ số sử dụng đất đã bao gồm tầng hầm 18,3 lần. - Số tầng cao công trình: 35 tầng (khối đế 4 tầng, khối tháp 31 tầng). Số tầng hầm: tối đa 4 tầng. Chiều cao phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận). - Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà 	<p>Phước Phổ $\geq 6m$ và $\geq 10m$ đối với cạnh còn lại.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mật độ xây dựng: 45% - 59%. - Hệ số sử dụng đất tối đa: 20,7 lần. - Số tầng cao công trình: Từ 35 - 46 tầng (trong đó: khối đế cao từ 2 - 4 tầng). Số tầng hầm tối đa: 4 tầng. Chiều cao phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận). - Xây dựng trường mầm non và các dịch vụ thiết yếu bên trong tòa nhà
---	---

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND thành phố Quy 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;
- TT PTQĐ tỉnh;
- CVP, PVP KT;
- Lưu: VT, K1.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /QĐ-UBND

QUYẾT ĐỊNH
CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
(cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023)
(điều chỉnh lần thứ 2: ngày tháng 10 năm 2023)

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 Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND do UBND tỉnh chấp thuận ngày 19/5/2023; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023;

Căn cứ văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh nộp ngày 10/10/2023;

Xét báo cáo thẩm định số 742/BC-SKHĐT ngày 16/10/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án Xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, thành phố Quy Nhơn đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND do UBND tỉnh chấp thuận ngày 19/5/2023; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2068/QĐ-UBND do UBND tỉnh chấp thuận ngày 09/6/2023 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất:

Nội dung Diện tích quy hoạch quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1:

Diện tích quy hoạch: 7.094m², trong đó:

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp(*): 6.307,5m²;
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4m².
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ(**): 2.325,1m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***):
786,5m².

(*) 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 số 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 số 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 (vía 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.”

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai:

Nội dung Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1:

- 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 6.307,5m²/01 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%.

- Phân tháp:

+ Số tầng: Từ 32 - 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 65m²/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.”

3. Nội dung điều chỉnh thứ ba:

Nội dung Hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh cục bộ theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023”

4. Nội dung điều chỉnh thứ tư:

Nội dung Sơ bộ chi phí thực hiện dự án (m1) quy định tại Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 được điều chỉnh như sau:

“Điều 1:

Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 3.178,31 tỷ đồng.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không tách rời của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1729/QĐ-UBND do UBND tỉnh cấp lần đầu ngày 19 tháng 5 năm 2023 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2068/QĐ-UBND, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 09/6/2023.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và một bản được lưu tại Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- Lưu: VT, K1.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 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 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 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06/3/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

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 UBND tỉnh);

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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

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;

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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1146/TTr-STNMT ngày 25/9/2024, ý kiến thống nhất của các thành viên Ban cán sự đảng UBND tỉnh.

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 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 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. Quyết định này thay thế Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 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, PVP TH;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, K3, K16.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

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 Ghènh Ráng, 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

Thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh và các quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 và Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh như sau:

1.1. Diện tích: 7.094 m²

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: 72B đường Tây Sơn, phường Ghènh Ráng, thành phố Quy Nhơn, giới cận:

- Đông giáp: đường Tây Sơn;
- Tây giáp: khu dân cư;
- Nam giáp: đường Bế Văn Đàn;
- Bắc giáp: đường Tổng Phước Phổ.

1.3. Mục đích sử dụng đất:

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5 m².
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m².

1.4. Hình thức sử dụng đất:

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5 m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m².
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m² : 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).

1.5. 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.

1.6. 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 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; các quyết định UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh 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 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

2.3. Chủ trương đầu tư: theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh và các quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 và Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023.

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

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 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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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:

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m²

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m².

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m²

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án (***) : 786,5m².

(*) và (**) 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 92 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 năm 2024.

Đối với diện tích đất xây dựng chung cư; 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 2 Điều 92 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía 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 theo điểm b khoản 2 Điều 92 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

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: 6.307,5m²/01 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% đến 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, Bê 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 65m²/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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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

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: có 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.

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

hỗ trợ) có tổng chi phí thực hiện dự án tối thiểu 1.589,16 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 (vốn chủ sở hữu) tối thiểu là 1.589,16 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 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

- 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).

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./.

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

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 Ghênh 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 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 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 Thông tư số 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06/3/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

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 UBND tỉnh;

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 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 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 1222/TTr-STNMT ngày 15/10/2024.

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 520/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 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, K3, K16.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

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/...../2024 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 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 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 Thông tư số 03/2024/TT-BKHĐT ngày 06/3/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực;

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 UBND tỉnh);

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 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 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, kế hoạch sử dụng đất, giá khởi điểm, các chỉ tiêu quy hoạch 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: 7.094m².

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. 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.

4. Giá khởi điểm theo giá do UBND tỉnh quyết định.

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

6. 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

7. 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).

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

1. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5m²

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m².

2. Hình thức giao đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m².

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (via hè ngoài ranh thực hiện dự án) diện tích 786,5m²: 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 (kể từ ngày có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền); 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 từ quý IV năm 2024.

Điều 5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 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.

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

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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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.

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;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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.

2.3. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

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

b) Diện tích quy hoạch: 7.094m²

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m²

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m²

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án (***) : 786,5m².

(*) và (**) 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 92 Nghị định 102/2024/NĐCP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

Đối với diện tích đất xây dựng chung cư; 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 2 Điều 92 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía 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 theo điểm b khoản 2 Điều 92 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

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: 6.307,5m²/01 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% đến 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, Bê Văn Đàn: 6m, Tống 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 65m²/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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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

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: có 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.

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 1.589,16 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 (vốn chủ sở hữu) tối thiểu là 1.589,16 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 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.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ Nhà đầu tư 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 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 Nhà đầu tư 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

Đối với tổ chức 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.

Đối với cá nhân tham gia đấu giá: phải là người đứng tên trong đơn đăng ký đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

a) Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư khi 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

4. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị tính theo 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 Nhà đầu tư 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. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của Nhà đầu tư 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

- Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư 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.

- Nhà đầu tư 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.

- 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, Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư 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. 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 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% trở lên 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; các quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018, Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022, Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 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.

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. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư phải nộp 50% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư phải nộp 50% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất còn lại.

Trường hợp quá thời hạn nộp tiền quy định nêu trên thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định.

Đồng thời, Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp khi bàn giao đất cho Nhà đầu tư 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 phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 15. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền 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 khoản 1 Điều 14 của phương án này thì Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trình tự thực hiện như sau:

- Ngay khi kết thúc thời hạn 120 ngày nộp tiền kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm gửi văn bản đến cơ quan Thuế đề nghị cung cấp thông tin về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ngay khi có văn bản của cơ quan Thuế về việc Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập hồ sơ và có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban

nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Khoản tiền đặt trước (tiền đặt cọc) của Nhà đầu tư bị hủy 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 đã nộp của Nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (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, Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 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./.

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 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 số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 /7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 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 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 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 Ủy ban nhân dân 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 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 1444/TTr-STNMT ngày 06/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung điều chỉnh thứ nhất

Nội dung tại điểm a khoản 3.2.6 tiêu chí đấu giá kèm theo Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành:

“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.”

2. Nội dung điều chỉnh thứ hai

Nội dung tại điểm b khoản 3.2.6 tiêu chí đấu giá kèm theo Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh được điều chỉnh thành:

“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 hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà chung cư, khu đô thị, khu dân cư.

Tài liệu chứng minh: 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).”

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để tổ chức 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; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định điều chỉnh tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định phê duyệt tiêu chí đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024.

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, K3, K16.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh 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 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 số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 /7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

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 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 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 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 Ủy ban nhân dân 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 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;

Căn cứ Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 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 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh 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 1480/TTr-STNMT ngày 16/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh 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 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024, với những nội dung điều chỉnh như sau:

1. Nội dung tại điểm a khoản 2.6 Điều 5 phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“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.”

2. Nội dung tại điểm b khoản 2.6 Điều 5 phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“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 hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự trong lĩnh vực đầu tư xây dựng Nhà chung cư, khu đô thị, khu dân cư.

Tài liệu chứng minh: 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).”

3. Nội dung tại Điều 11 phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh, được điều chỉnh như sau:

“Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: “Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu” và tại Phụ lục II kèm theo Thông tư 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ tài chính quy định mức thù lao dịch vụ đấu giá cho giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm/hợp đồng (từ trên 100 tỷ đồng) là 59,09 triệu đồng +1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

Quy trình thủ tục lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu quy định tại khoản 3 Điều 78 Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.”

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để tổ chức 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; chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Quyết định điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định phê duyệt phương án đấu giá được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024.

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, K3, K16.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: 4603/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án tại Khu đất 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

CHỦ TỊCH UỶ 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 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023 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 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của Chủ tịch 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 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh về

việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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 1520/TTr-STNMT ngày 25/12/2024; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 25/12/2024 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 388/2024/121355 ngày 25/12/2024 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định DNA) và ý kiến kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh, UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 25/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án tại Khu đất 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, cụ thể như sau:

Giá trị khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án tại khu đất 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, với tổng số tiền là **311.372.792.653 đồng**, trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm của Khu đất:

ST T	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)	Giá trị khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)
1	Đất ở, xây dựng nhà chung cư hỗn hợp	6.307,5	48.462.853	305.679.445.298
2	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án)	786,5	-	
Tổng cộng		7.094		305.679.445.298

- Giá trị tài sản trên đất: 5.693.347.355 đồng.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo, hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Xây dựng; Giám đốc Trung

tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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;
- UBND TP Quy Nhơn;
- PVP TH;
- Lưu: VT, K3, K16.

TT

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về 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

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 và Luật số 37/2024/QH15 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản;

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 Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

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

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 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 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/QĐUBND

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 UBND tỉnh);

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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của UBND tỉnh về điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu: ngày 19 tháng 5 năm 2023; điều chỉnh lần thứ 2: ngày 16 tháng 10 năm 2023);

Căn cứ Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 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;

Căn cứ Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 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 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh 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 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên 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 23/TTr-STNMT ngày 08/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, cụ thể như sau:

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

1.1. 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

1.2. 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 Tổng Phước Phổ.

1.3. Diện tích: 7.094 m²

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

1.5. 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: 7.094m²

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 3.982,4m²;
 - + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án (***)): 786,5m².

(*) và (**) 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 92 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 năm 2024.

Đối với diện tích đất xây dựng chung cư; 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 2 Điều 92 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 năm 2024.

(***) Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vía 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 theo điểm b khoản 2 Điều 92 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 năm 2024.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- 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: $6.307,5m^2$ /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 $65m^2$ /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.

d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh phê

duyet tại Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 và các quyết định UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh 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 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

1.5. Giá khởi điểm: 311.372.792.653 đồng (theo Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh).

1.6. 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).

2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất

2.1. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 6.307,5m²
- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².
- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m².

2.2. Hình thức giao đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m²: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- + Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m²;
- + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m².

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vía hè ngoài ranh thực hiện dự án) diện tích 786,5 m²: 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).

2.3. 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 (kể từ ngày có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền); người mua căn hộ chung cư gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất

3.1. 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; chuyển tiếp đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2025 để

đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2. Quy hoạch xây dựng: theo 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; các quyết định UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh 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 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023.

3.3. Chủ trương đầu tư: theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1729/QĐUBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh và các quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023 và Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023.

3.4. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của dự án tại Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 và Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 phê duyệt điều chỉnh Phương án.

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định, địa chỉ: số 45 đường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của UBND tỉnh.

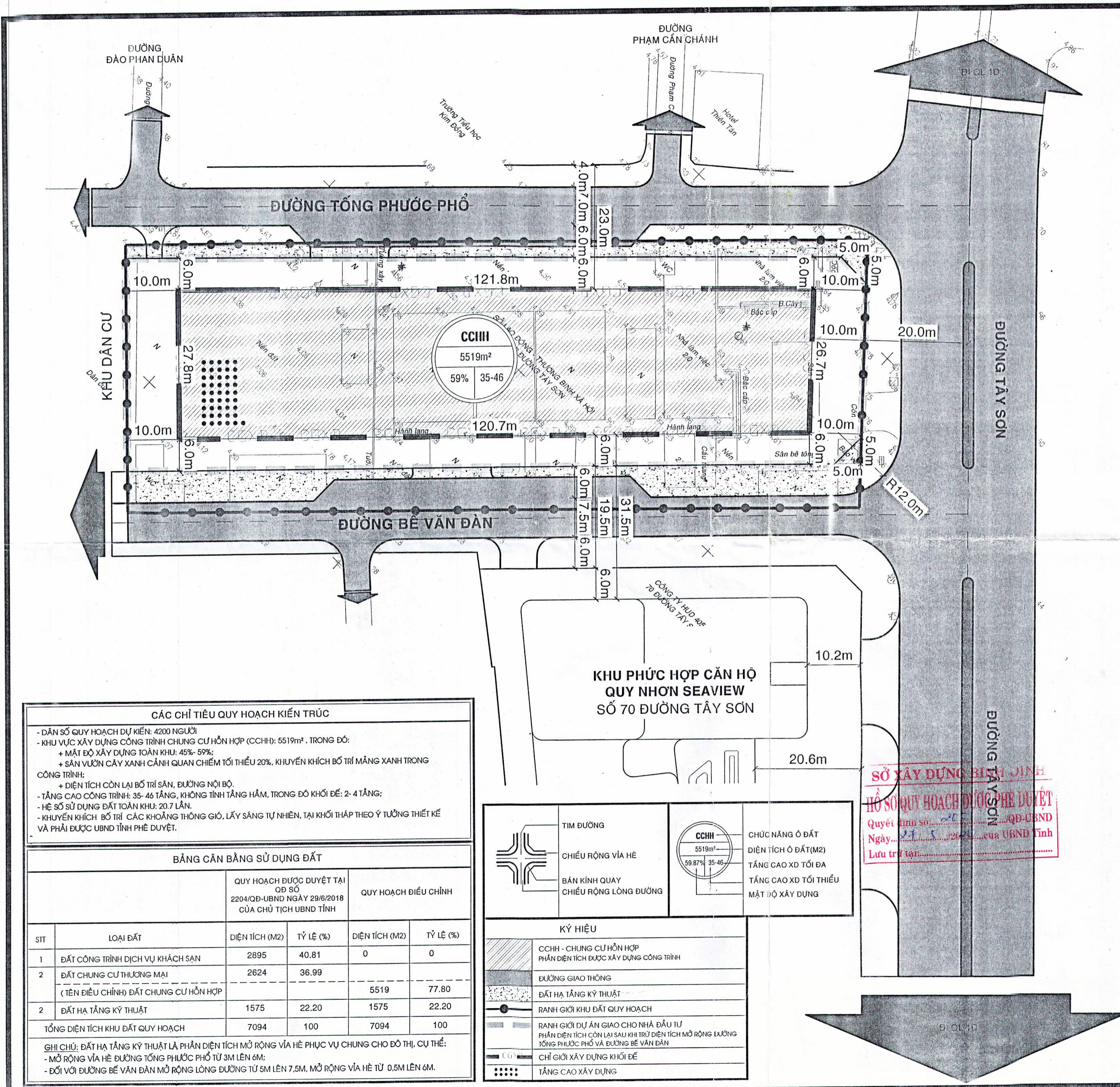
Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

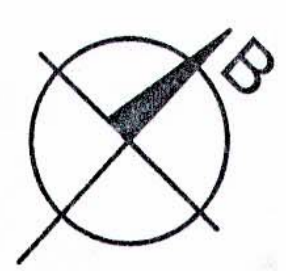
Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, K3, K16.


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


Nguyễn Tuấn Thanh





CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ : 2.051... NGÀY 27 THÁNG 5 NĂM 2020

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ : 157... NGÀY 25 THÁNG 5 NĂM 2020

 Lê Đăng Tuấn


CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QLDA QH ĐÔ THỊ VÀ QH XÂY DỰNG
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ : 32... NGÀY 22 THÁNG 5 NĂM 2020
 PHÓ TRƯỞNG BAN

 Nguyễn Danh Dũng

CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
 KHU ĐẤT SỐ 72B ĐƯỜNG TÂY SƠN, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG GHỀNH RẰNG, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẬT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03/05	GHÉP: A2	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY:/...../2020
THỂ HIỆN	HỒ VĂN PHÒNG		
THIẾT KẾ	KTS. HOÀNG THIÊN CHƯƠNG		
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ	KTS. HOÀNG THIÊN CHƯƠNG		
PHÒNG THIẾT KẾ	KTS. PHẠM KHÔI		
GIÁM ĐỐC			


 NGUYỄN VĂN TÂM



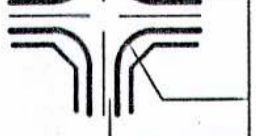
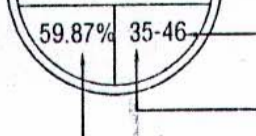
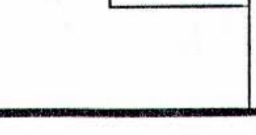
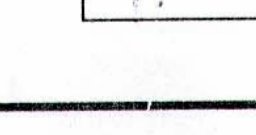
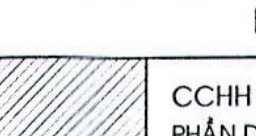

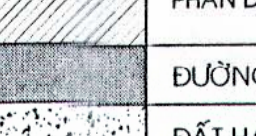
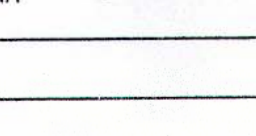
SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH & KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
 ĐỊA CHỈ: 505 TRẦN HƯNG ĐẠO TP. QUY NHƠN | Tel: 056.3811330, 8327293, 8327294 | Fax: 056.3811330

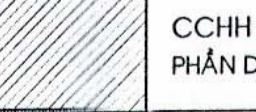

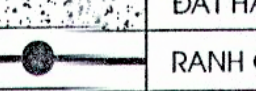
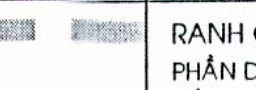

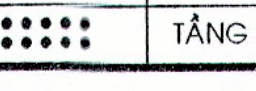

CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

- DẪN SỐ QUY HOẠCH DỰ KIẾN: 4200 NGƯỜI
- KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ HỖN HỢP (CCHH): 5519m². TRONG ĐÓ:
 + MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TOÀN KHU: 45% - 59%;
 + SÂN VƯỜN CÂY XANH CẢNH QUAN CHIẾM TỐI THIỂU 20%, KHUYẾN KHÍCH BỐ TRÍ MĂNG XANH TRONG CÔNG TRÌNH;
 + DIỆN TÍCH CÒN LẠI BỐ TRÍ SÂN, ĐƯỜNG NỘI BỘ.
- TẦNG CAO CÔNG TRÌNH: 35 - 46 TẦNG, KHÔNG TÍNH TẦNG HẦM, TRONG ĐÓ KHỐI ĐÉ: 2 - 4 TẦNG;
- HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU: 20,7 LẦN.
- KHUYẾN KHÍCH BỐ TRÍ CÁC KHOẢNG THÔNG GIÓ, LẤY SÁNG TỰ NHIÊN, TẠI KHỐI THÁP THEO Ý TƯỞNG THIẾT KẾ VÀ PHẢI ĐƯỢC UBND TỈNH PHÊ DUYỆT.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT					
		QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT TẠI QĐ SỐ 2204/QĐ-UBND NGÀY 29/6/2018 CỦA CHỦ TỊCH UBND TỈNH		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	
SIT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ KHÁCH SẠN	2895	40.81	0	0
2	ĐẤT CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI (TÊN ĐIỀU CHỈNH) ĐẤT CHUNG CƯ HỖN HỢP	2624	36.99	5519	77.80
2	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1575	22.20	1575	22.20
TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT QUY HOẠCH		7094	100	7094	100

GHI CHÚ: ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT LÀ PHẦN DIỆN TÍCH MỞ RỘNG VÍA HÈ PHỤC VỤ CHUNG CHO ĐÔ THỊ, CỤ THỂ:
 - MỞ RỘNG VÍA HÈ ĐƯỜNG TỔNG PHƯỚC PHỔ TỪ 3M LÊN 6M;
 - ĐỐI VỚI ĐƯỜNG BÉ VĂN ĐÀN MỞ RỘNG LÒNG ĐƯỜNG TỪ 5M LÊN 7,5M, MỞ RỘNG VÍA HÈ TỪ 0,5M LÊN 6M.

	TIM ĐƯỜNG		CHỨC NĂNG Ồ ĐẤT
	CHIỀU RỘNG VÍA HÈ		DIỆN TÍCH Ồ ĐẤT (M2)
	BÁN KÍNH QUAY		TẦNG CAO XD TỐI ĐA
	CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG		TẦNG CAO XD TỐI THIỂU
			MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

KÝ HIỆU	
	CCHH - CHUNG CƯ HỖN HỢP PHẦN DIỆN TÍCH ĐƯỢC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH
	RANH GIỚI DỰ ÁN GIAO CHO NHÀ ĐẦU TƯ PHẦN DIỆN TÍCH CÒN LẠI SAU KHI TRỪ DIỆN TÍCH MỞ RỘNG ĐƯỜNG TỔNG PHƯỚC PHỔ VÀ ĐƯỜNG BÉ VĂN ĐÀN
	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG KHỐI ĐÉ
	TẦNG CAO XÂY DỰNG

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
 Quyết định số: 207.../QĐ-UBND
 Ngày: 27/5/2020 của UBND Tỉnh
 Lưu trữ tại: