

Số: /QĐ-TTĐVĐGTS

Bình Định, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5031/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;

Căn cứ Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 17/12/2024 của UBND tỉnh về việc giao dự toán ngân sách nhà nước năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-BQL ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-BQL ngày 26/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2025 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 23/2/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 163/QĐ-BQL ngày 10/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 169/QĐ-BQL ngày 11/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 172/QĐ-BQL ngày 12/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc Ban hành Tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 26/HĐ-DVĐGTS ngày 14/4/2025 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến.

Căn cứ Quyết định số 174/QĐ-BQL ngày 14/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt kết quả chỉ định thầu Gói thầu: Dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội.

Căn cứ Công văn số 723/BQL-QLĐT ngày 14/4/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc góp ý Quy chế đấu giá QSDĐ lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân, tổ chức liên quan, người có tài sản đấu giá, Đấu giá viên, cán bộ, viên chức, người lao động Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá tài sản, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

Nơi nhận:

- Như Điều 15;
- UBND tỉnh;
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Giám đốc TTDVĐGTS
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Lưu: HS, VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Đình Thiện Nhân

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thực hiện dự án quyền sử dụng đất Điểm số 2 (2-1),

Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 09/QĐ-TTĐVĐGTS ngày 15/4/2025)

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến, cụ thể:

a. Diện tích: 283.236,63 m².

- Danh mục loại đất: Đầu tư Khu du lịch theo quy hoạch với các loại hình khu lưu trú nghỉ dưỡng biển, nhà hàng, khu vui chơi giải trí biển và các dịch vụ phụ trợ khác.

Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại, dịch vụ	207.605,75	73,30
1.1	Đất dịch vụ biển	2.259,48	0,80
1.2	Đất dịch vụ	7.742,13	2,73
1.3	Đất khách sạn đa năng	10.828,35	3,82
1.4	Nhà hàng biển	7.108,09	2,51
1.5	Đất biệt thự du lịch	64.166,10	22,65
1.6	Đất cây xanh cảnh quan, sân vườn nội bộ	98.019,26	34,61
1.7	Đất công viên biển công cộng	17.482,34	6,17
2	Đất bãi cát và mặt nước biển (không giao, không cho thuê)	39.311,20	13,88

2.1	Bãi cát	32.891,55	11,61
2.2	Mặt nước	6.419,65	2,27
3	Bãi đỗ xe	3.365,95	1,19
4	Đường giao thông	32.953,73	11,63
	Tổng	283.236,63	100,00

b, Vị trí, giới cận của khu đất: xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp khu du lịch Phương Mai Bay resort;
- Phía Nam giáp Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (Quốc lộ 19B).

c, Mục đích sử dụng đất: Đầu tư khu du lịch theo quy hoạch được duyệt.

d, Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với phần diện tích đất thương mại, dịch vụ (Đất dịch vụ biển; đất dịch vụ; đất khách sạn đa năng; nhà hàng biển; đất biệt thự du lịch; đất cây xanh, mặt nước cảnh quan, sân vườn nội bộ trừ đất cây xanh CX8; đất công viên biển công cộng) 200.715,43 m², đất bãi đỗ xe 3.365,95 m² và đất giao thông 32.953,73 m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

- Đối với phần diện tích đất cây xanh (CX8) 6.890,32 m² và đất bãi cát, mặt nước 39.311,20 m² không giao, không cho thuê và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, cải tạo, duy tu bảo dưỡng và sử dụng chung với cộng đồng.

e, Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Giá khởi điểm của tài sản: 220.533.257.198 đồng (Hai trăm hai mươi tỷ năm trăm ba mươi ba triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn một trăm chín mươi tám đồng).

3. Tiền đặt trước: 44.107.000.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ một trăm lẻ bảy triệu đồng).

4. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để

đăng ký đấu giá theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

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

2. Tình trạng pháp lý của tài sản:

Căn cứ Quyết định số 5031/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-BQL ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-BQL ngày 26/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2025 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 23/2/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phù Cát;

Căn cứ Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội;

Điều 3. Đối tượng tham gia đấu giá và hồ sơ năng lực điều kiện tham gia

đấu giá

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Tổ chức, cá nhân (gọi tắt 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 là 44.107.000.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ một trăm lẻ bảy triệu đồng);

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 số 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.

* Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của Nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho Nhà đầu tư; cam kết chi trả tiền hỗ trợ cho chủ cây để giữ lại hiện trạng cây trồng trên đất và 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. 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.

4. Điều kiện để thực hiện dự án

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

a) Chức năng sử dụng đất: Đầu tư khu du lịch theo quy hoạch được duyệt.

b) Diện tích quy hoạch: 283.236,63 m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến được Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-BQL ngày 25/02/2025.

4.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến được Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-BQL ngày 25/02/2025.

4.3. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (m1) *(không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất)* là 1.930.600.000.000 đồng (Một nghìn, chín trăm ba mươi tỷ, sáu trăm triệu đồng).

Tổng mức đầu tư dự án: Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà

đầu tư tham gia đầu giá

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

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án *(bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đầu giá)*, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

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

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

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

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

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

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

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

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

- Nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện đã từng tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự (Khu du lịch, Khu đô thị, ...), đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 07 năm trước năm có thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ đấu giá) và có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 965 tỷ đồng. Trường hợp nhà đầu tư hoặc đối tác cùng thực hiện đã từng tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực (Khu du lịch, Khu đô thị, ...), đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 07 năm trước năm có thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ đấu giá) và giá trị tối thiểu là 483 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*).

Lưu ý:

- Dự án hoàn thành là dự án có toàn bộ hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Dự án hoàn thành phần lớn là dự án thuộc một trong hai trường hợp sau:

+ Có tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu tối thiểu bằng tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư của dự án đang xét.

+ Có tối thiểu 50% số lượng hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành là gói thầu, hợp đồng mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành phần lớn là gói thầu, hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng công việc của công trình/hạng mục công trình.

- Trường hợp nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò nhà đầu tư liên danh trong thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự (Khu du lịch, Khu đô thị,...) thì chỉ được sử dụng giá trị phần công việc trực tiếp thực hiện trong liên danh để chứng minh... ”.

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.

d) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

e) Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện quy định của 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 và Khoản 5 Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Điều 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 phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp tổ chức tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ năng lực điều kiện của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

- Tổ chức, cá nhân mua hồ sơ mời tham gia đấu giá bắt đầu từ ngày kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 07/5/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung Hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng *.pdf trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 07/5/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Tổ chức, cá nhân mua và nộp hồ sơ tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Bình Định phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền trừ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

- 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 19/5/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu).

- Nếu Hồ sơ năng lực của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Tổ chức, cá nhân không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thì không được tham gia đấu giá.

- Trường hợp Tổ chức đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và được quy định cụ thể tại Điều 6 của Quy chế này.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu 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 Quy chế này và nộp tiền đặt trước: 44.107.000.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ một trăm lẻ bảy triệu đồng) trước ngày mở phiên đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 20/4/2025, vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tại các Ngân hàng, sau đây:

- * 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: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.
- * TK số: 117.0000.75999 tại Ngân hàng Công Thương - CN Phú Tài.
- * TK số: 580.10000.929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.

- * TK số: 5581.0000.145401 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.
- * TK số: 402.011.5956.00001 tại Ngân hàng Nam Á - Chi nhánh Bình Định.
- * TK số: 0400.3191.3502 tại Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Bình Định.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm DVĐGTS (*Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng*).

*** Khi tham gia đấu giá, tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá còn phải đảm bảo các quy định sau:**

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp (vòng 01) thực hiện theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Quy chế này và khoản 2, Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bởi Khoản 27 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024. 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 tổ chức tham gia đấu giá tại các mép của phong bì và được gửi qua đường bưu chính hoặc 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, tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định để sơ tuyển theo quy chế đấu giá.

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và CMND, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của người đại diện cho tổ chức tham gia đấu giá, giá khởi điểm, giá trả và giá trả phải được viết bằng số, bằng chữ, đơn vị tính VNĐ, ghi đầy đủ ngày, tháng, năm kể cả họ, tên cũng như chữ ký của người đại diện cho tổ chức tham gia trả giá bằng mực bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa; trường hợp viết nhầm thì xin tờ phiếu trả giá khác để viết lại cho phù hợp nhưng phải đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá theo quy định. Giá trả phải bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá (bước giá được làm tròn đến hàng triệu và phải trả tròn bước giá theo quy định).

Riêng vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì người đại diện cho tổ chức tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này kể cả ký ghi rõ họ và tên. Nếu tờ phiếu trả giá ghi không đủ nội dung quy định trong tờ phiếu và không đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá (02 phút) theo quy định thì được coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá ở những vòng tiếp theo.

- Tổ chức tham gia đấu giá thực hiện Quy chế đấu giá tài sản nói trên do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Ngoài ra, tổ chức tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

+ Tổ chức tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm theo quy định tại thông báo đấu giá, và mang theo giấy CMND hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Tổ chức có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá theo quy định tại Văn bản số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

+ Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc, liên kết, thông đồng dìm giá giữa những tổ chức tham gia đấu giá trong quá trình đấu giá. Không tranh luận với đấu giá viên những trường hợp ngoài phạm vi đấu giá.

Điều 7. Phương thức, hình thức đấu giá; thời gian trả giá và bước giá; địa điểm tổ chức đấu giá, quy định về trúng đấu giá, biên bản đấu giá và giám sát cuộc đấu giá

1. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.

2. 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 phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên (theo Điều 8, *Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến kèm theo Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Bình Định*) và thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: theo khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 tại tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Hồ sơ tham gia đấu giá của người 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, khoản 2 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016, được sửa đổi bởi Khoản 27 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024:

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong

trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá. Tại vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp, tổ chức tham gia đấu giá thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp và giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá.

+ Phiếu trả giá của người 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 phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Tổ chức tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế phiên đấu giá; công bố danh sách các Tổ chức tham gia đấu giá và điểm danh để xác định tổ chức tham gia đấu giá; Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một tổ chức tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Sau đó, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Tổ chức tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá và tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá và công bố phiếu có giá trả cao nhất của vòng này và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo, đồng thời tiếp tục mời các Tổ chức tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

+ Tại buổi công bố giá của Tổ chức tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), Đấu giá viên tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. Trường hợp có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả (của phiếu trả giá) ở vòng đấu giá trước liền kề.

- **Bước 2:** Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá: Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 42 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 14 Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định, cụ thể:

- **Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá:**

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá và giá muốn trả vào phiếu của mình nhưng giá trả phải là giá khởi điểm của vòng thứ 02 (giá cao nhất của vòng trước liền kề) cộng ít nhất một bước giá. Hết thời gian ghi phiếu (2 phút), đấu giá viên yêu cầu Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá tiếp tục bỏ phiếu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có người trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

+ Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc giá trả cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

3. Bước giá và thời gian mỗi lần trả giá

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất, bước giá được làm tròn đến hàng triệu đồng 4.410.000.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm mười triệu đồng) và khi tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên).

- Thời gian bỏ phiếu trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là 02 phút. Những phiếu trả giá quá 02 phút xem như bỏ tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp Tổ chức tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” hoặc gạch chéo, bỏ trống thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá sau.

4. Quy định về trúng đấu giá:

Sau khi thực hiện hình thức đấu giá nêu trên, Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có kết quả bốc thăm “trúng đấu giá” là Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá mua tài sản.

5. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Thời gian tổ chức đấu giá: 07 giờ 30 phút, ngày 22/5/2025. Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 đường Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

6. Biên bản đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, toàn bộ diễn biến của phiên đấu

giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản, người điều hành phiên đấu giá, đại diện Tổ chức tham gia đấu giá, Tổ chức trúng đấu giá và đại diện các Sở, Ban ngành tham dự.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản cùng Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định, đại diện các Sở, Ban ngành tham dự trực tiếp giám sát phiên đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá, các thành viên tham dự phải ký vào biên bản đấu giá.

Điều 8. Quy định về bảo mật

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Tổ chức tham gia đấu giá được niêm phong trước khi nộp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản. Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản cung cấp (đã phủ chất bảo mật), dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của người đại diện cho Tổ chức tham gia đấu giá và phiếu trả giá được bỏ vào thùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản. Thùng nộp hồ sơ được kiểm tra trước khi khóa bảo quản và dán niêm phong theo quy định, đồng thời bảo mật thông tin tổ chức tham gia đấu giá.

- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định cùng đại diện Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tiến hành niêm phong thùng bỏ phiếu trả giá theo quy định.

- Tại phiên đấu giá, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định cùng đại diện các Sở được mời tham gia giám sát gồm: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng cùng các ngành liên quan (nếu có), phối hợp với đại diện Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách Tổ chức tham gia đấu giá.

Phiên đấu giá được tiến hành phải có từ 02 (hai) Tổ chức tham gia đấu giá trở lên, trường hợp chỉ có 01(một) Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 9. Phiên đấu giá không thành

Khi Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện người có tài sản đấu giá và cơ quan có liên quan tham dự phiên đấu giá cũng như Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cùng kiểm tra việc niêm phong thùng phiếu trả giá và phiếu trả giá của những Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá mà không có Tổ chức, cá nhân nào bỏ phiếu trả giá, cũng như giá trả thấp hơn giá khởi điểm thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

* Các trường hợp đấu giá không thành theo Điều 52 của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá tài sản;

- Tại phiên đấu giá không có người chấp nhận giá hoặc trả giá. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá, quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

Việc xử lý tài sản đấu giá không thành thực hiện theo quy định pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 10. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

Tại phiên đấu giá nếu Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của Tổ chức, cá nhân trả giá liền kề. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá Tổ chức, cá nhân này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Tổ chức, cá nhân trả giá liền kề là Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Tổ chức từ chối kết quả trúng đấu giá và Tổ chức, cá nhân trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của Tổ chức, cá nhân từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Tổ chức, cá nhân trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá

1. Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với các trường hợp sau:

- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá;

- Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;

- Không trúng đấu giá trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

2. Tổ chức tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản và Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác để đìem giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá

Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê 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 theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

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 13. 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, Ban Quản lý Khu kinh tế 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, Ban Quản lý Khu kinh tế lập hồ sơ và có văn bản gửi Sở Nông nghiệp 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.

4. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá; hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

Điều 14. Trách nhiệm của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, Đấu giá viên và Tổ chức tham gia đấu giá

1. Đối với Trung tâm: Trung tâm thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, Tổ chức tham gia đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá, xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện việc kiểm soát tổ chức, cá nhân (người) tham gia đấu giá, không để tình trạng tổ chức, cá nhân không có tên trong danh sách đấu giá tại phiên đấu giá vào hội trường cùng với tổ chức đấu giá để trao đổi, gây mất trật tự cuộc đấu giá.

Đấu giá viên thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong phiên đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về phiên đấu giá mà mình thực hiện theo Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. Đối với Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch

vụ đấu giá tài sản ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá .

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm việc đấu giá

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Tổ chức tham gia đấu giá tài sản thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Quy chế này, nếu Tổ chức tham gia đấu giá vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; Căn cứ Quyết định số 514/QĐ-TTg ngày 08/5/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định đến năm 2040; Quyết định số 5031/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến; Quyết định số 4339/QĐ-UBND ngày 17/12/2024 của UBND tỉnh về việc giao dự toán ngân sách nhà nước năm 2025; Quyết định số 72/QĐ-BQL ngày 25/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến; Quyết định số 75/QĐ-BQL ngày 26/02/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội; Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2025 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý; Quyết định số 591/QĐ-UBND ngày 23/2/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phù Cát; Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 15/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội; Quyết định số 1025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội; Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 03/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội; Quyết định số 1181/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến, Khu kinh tế Nhơn Hội; Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành

Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Đối với các nội dung chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Tổ chức tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 17. Điều khoản thi hành

Cán bộ, viên chức, đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.
