SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 59. /TB-TTDVĐGTS	*Bình Định, ngày 05 tháng 5 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 m^2; 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 Bế Văn Đàn; + Phía Bắc giáp: đường Tống Phước Phổ.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp: 6.307,5m^2; Trong đó: Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m^2.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m^2

- Hình thức giao đất:

+ Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m^2: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m^2).

+ Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh giới thực hiện dự án): 786,5m^2: 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.

Scanned with CamScanner

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 (vỉa 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 đồng (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 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025; 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

Scanned with CamScanner

- 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 22/5/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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 04/6/2025, 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 07/6/2025, 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 mời 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 mời 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 05/6/2025, 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 N_0&PTNT - CN Bình Định.
* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N_0&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 theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành.

8. Bước giá: bằng 2% giá khởi điểm của khu đất: **6.227.456.000 đồng.** 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).

Scanned with CamScanner

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

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

10.1. 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 điều kiện năng lực tham gia đấu giá tài sản trên và hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

* Hồ sơ gồm:

- Có **Phiếu 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; 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 bảo đảm đủ vốn 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 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:

+ 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 uỷ 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.

- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định, mức nộp cụ thể theo từng lần thông báo đấu giá tài sản trên.

- Các điều kiện quy định tại tiết 10.2, Mục 10, như sau:

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:

Scanned with CamScanner

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: 7.094m^2.

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m^2. Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m^2

Scanned with CamScanner

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***): 786,5m^2.

(*) 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 (vỉa 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: 6.307,5m^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% 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: 6 m và 10 m đối với cạnh còn lại.

Scanned with CamScanner

+ 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 m^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.

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 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Bình Định 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 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 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.

Scanned with CamScanner

- 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 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).

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 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.

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:

Scanned with CamScanner

+ 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. Huỷ 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 huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Mục 12 Thông báo 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 huỷ 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

Scanned with CamScanner

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 3760/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023; Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025; Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; 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 08/QĐ-TTPTQĐ ngày 16/01/2025 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.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- UBND tỉnh Bình Định (để biết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (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));
- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh BĐ (lưu HS, niêm yết (2b));
- UBND phường Ghềng 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.

SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Đặng Thị Ngọc Uyên

Scanned with CamScanner

SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 11 /QĐ-TTDVĐGTS	*Bình Định, ngày 29 tháng 4 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành kèm theo Quy chế cuộc (phiên) 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, thành phố Quy Nhơn

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự **số** *91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;*

Căn cứ Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật đất đai;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật đấu thầu;

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 và các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật đấu giá tài sản;

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 37/20274/QH15;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

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; 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 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 28/2025//QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định 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 2204/QĐ-UBND ngày 29/6/2018 của UBND tỉnh Bình 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;

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 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 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 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024 của UBND tỉnh về việc 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 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Bình 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 Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 11/01/2025 của UBND tỉnh 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;

Căn cứ Quyết định số 08/QĐ-TTPTQĐ ngày 16 /01/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn dịch vụ đấu giá tài sản là 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 Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản ngày 16/01/2025 giữa hai bên về đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án tại khu đất số 72B, đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Công văn số 312/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 26/4/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh về việc đề nghị triển khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn và một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá và Công văn số 328/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 28/4/2025 về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Nhà ở chung cư hỗn hợp tại khu đất số 72B Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế 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 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và áp dụng cho việc tổ chức đấu giá tài sản nói trên đến khi tài sản đấu giá thành theo quy định pháp luật.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan, Người có tài sản đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, 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 3;
- Sở Tư pháp Bình Định;
- Lưu: VT - HS.

GIÁM ĐỐC

SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Đặng Thị Ngọc Uyên

SỞ TƯ PHÁP BÌNH ĐỊNH **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY CHẾ

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 11/QĐ-TTDVĐGTS ngày 29/4/2025 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản)

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước

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 m^2; 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 Bế Văn Đàn; + Phía Bắc giáp: đường Tống Phước Phổ.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp: 6.307,5m^2; Trong đó: Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m^2.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m^2

- Hình thức sử dụng đất:

+ Đất ở để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp: 6.307,5m^2: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2; Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m^2).

+ Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh giới thực hiện dự án): 786,5m^2: 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 ở 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 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 (vỉa 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: 5.693.347.355 đồng (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 (theo mục 4.3, khoản 4, Điều 1 của Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023 của UBND tỉnh).

3. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá. **Bước giá đấu giá** bằng 2% giá khởi điểm của khu đất 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).

4. Tiền đặt trước: 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).

Điều 2. 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 1729/QĐ-UBND ngày 19/5/2023; Quyết định số 2068/QĐ-UBND ngày 09/6/2023; Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; Quyết định số 3670/QĐ-UBND ngày 06/10/2023; Quyết định số 3811/QĐ-UBND ngày 16/10/2023; Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024; Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025; Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 và Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 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.

Điều 3. Đối tượng tham gia đấu giá; điều kiện hồ sơ năng lực đăng ký tham gia đấu giá

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 điều kiện năng lực tham gia đấu giá tài sản trên và hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản hiện hành.

* Hồ sơ gồm:

- Có **Phiếu 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; 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 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 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:

+ 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 uỷ 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.

- Nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định, mức nộp cụ thể theo từng lần thông báo đấu giá tài sản trên.

- Các điều kiện quy định tại mục 2 Điều 3 này, như sau:

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: 7.094m^2

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m^2 . Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m^2

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***): 786,5m^2.

(*) 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 (vỉa 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: 6.307,5m^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% 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: 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.

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, 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.

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 theo Quyết định số 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 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 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 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 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).

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 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.

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 thông báo 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 và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, nhà đầu tư phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v. và phải chịu trách nhiệm với việc tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các cơ quan, tổ chức liên quan không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Nhà đầu tư 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 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 22/5/2025, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

Thời hạn nhận phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào thùng phiếu và thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu theo quy định, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 04/6/2025, 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.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các Nhà đầu tư 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 và thực hiện theo 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.

- Hồ sơ tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Hồ sơ tham gia được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- 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 CCCD, 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. Tại vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì người đại diện cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này, giá trả phải có bước giá theo quy định và 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.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện Quy chế phiên đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất 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:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm trong thông báo, niêm yết công khai tài sản đấu giá và mang theo giấy CCCD 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. Nhà đầu tư có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá (theo Công văn số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh Bình Định).

+ 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 cá nhân 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 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 5 Quy chế này. Sau khi đạt kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ điều kiện năng lực nhà đầu tư tham gia đấu giá thì đồng thời hoàn tất thủ tục và điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đó là:

+ Nhà đầu tư thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp theo quy định, chậm nhất 16 giờ ngày 04/6/2025 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

+ Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và chứng từ nộp tiền đặt trước, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 05/6/2025.

Tiền đặt trước được chuyển khoản 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 N_0&PTNT - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N_0&PTNT - CN Quy Nhơn.

* 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.

Điều 7. Phương thức, hình thức, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, biên bản phiên 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 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: theo Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được nhận hồ sơ và phiếu trả giá; Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ về điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 22/5/2025 và nộp phiếu trả giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 04/6 /2025. Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu được thực hiện như sau:

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng 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 hành nghề 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 cuộc đấu giá.

+ Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp của phiên đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện bỏ phiếu trả giá và giá trả phải là giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá. Phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được bỏ vào thùng phiếu, niêm phong theo quy định pháp luật. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu là 16 giờ, 00 phút ngày 04/6/2025.

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, 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 cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Nhà đầu tư nộp phiếu trả giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 04/6/2025.

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách các Nhà đầu tư tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Nhà đầu tư tham gia đấu giá. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư 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. Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã được chọn tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá), cụ thể như sau:

+ Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá (được coi là phiên đấu giá), Nhà đầu tư tham gia 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. 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.

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

* 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: khoản 1, khoản 2 Điều 42 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, như sau:

- Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, như sau:

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

+ Tại vòng đấu giá này, Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Nhà đầu tư 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;

+ Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất, thì ngay sau khi công bố các phiếu trả 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 trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Bước giá, thời gian mỗi lần trả giá

- Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá.

Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

- 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 Nhà đầu tư 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. Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 07/6/2025.

Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 Phan Đình Phùng, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

5. Quy định về trúng đấu giá: Sau khi thực hiện hình thức đấu giá nêu trên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc nhà đầu tư tham gia đấu giá có số bốc thăm lớn nhất hoặc bốc thăm bằng giấy có kết quả trúng đấu giá là Nhà đầu tư trúng đấu giá mua tài sản theo quy 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 đấu giá, đại diện Văn phòng UBND tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá và Nhà đầu tư trúng đấu giá.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, đại diện Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường trực tiếp giám sát phiên đấu giá. Kết thúc cuộc đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

Điều 8. Quy định về bảo mật

- Toàn bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản cung cấp, dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của người đại diện cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá và được bảo quản theo quy định;

Phiếu trả giá gián tiếp của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và được bỏ vào thùng phiếu tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ngay khi hết thời hạn nhận phiếu, nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu, đồng thời bảo mật thông tin của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất cùng đại diện Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tiến hành niêm phong thùng phiếu trả giá theo quy định.

- Tại buổi đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

Điều 9. Cuộc đấu giá không thành

Theo Điều 52 Luật đấu giá tài sản và 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.

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 cuộc đấu giá cũng như Nhà đầu tư tham gia đấu giá cùng kiểm tra việc niêm phong thùng phiếu trả giá và phiếu trả giá của những Nhà đầu tư tham gia đấu giá mà không có Nhà đầu tư nào bỏ phiếu trả giá, cũng như giá

trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc trả giá không đúng quy định về mức bước giá thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

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 Nhà đầu tư 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 cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của nhà đầu tư trả giá liền kề. Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Nhà đầu tư trả giá liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá và Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Nhà đầu tư trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Nhà đầu tư 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 điểm 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. Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 và một số văn bản quy định có liên quan đến tài sản đấu giá, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc 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 của 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 dìm 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;

Các trường hợp theo 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 và một số văn bản quy định có liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 12. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá của Nhà đầu tư và những quy định liên quan.

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 13. Huỷ 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 12 của Quy chế 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 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 huỷ 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 huỷ 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.

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

1. Đối với Trung tâm: Trung tâm 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; 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 và các Quyết định của UBND tỉnh liên quan đến tài sản đấu giá.

Trung tâm ban hành Quy chế đấu giá tài sản 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 và các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan. Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ban hành và được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản, các bên và cá nhân, tổ chức có liên quan đến tài sản đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản trên và Trung tâm DVĐGTS thực hiện niêm yết tại trụ sở làm vuẹc của các bên có liên quan và đăng công khai và trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia theo quy định. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời theo quy định pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế cuộc đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, Nhà đầu tư 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 người tham gia đấu giá, không để tình trạng Nhà đầu tư không có tên trong danh sách đấu giá tại cuộc 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 cuộc đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về cuộc đấu giá mà mình 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 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. Đối với Nhà đầu tư tham gia đấu giá: Nhà đầu tư tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế phiên 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 Nhà đầu tư.

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm trong việc đấu giá tài sản

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

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

3. 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 pháp luật.

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Những vấn đề không nêu trong Quy chế 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 1448/QĐ-UBND ngày 25/4/2025; Quyết định số 3528/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; Quyết định số 4304/QĐ-UBND ngày 13/12/2024; Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định 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, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

2. Những quy định chưa được quy định trong Quy chế này được thực hiện theo quy định tại các văn bản hiện hành có liên quan.

3. Vấn đề gì còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản trước ngày tổ chức cuộc đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

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

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1448/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 25 tháng 4 năm 2025*

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 Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 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;

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

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

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 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 tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 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 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 63/TTr-STNMT ngày 14/03/2025.

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 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 các quyết định: Quyết định số 3618/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 và Quyết định số 4443/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, 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 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP TH;
- Lưu: VT, K3, K16.

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

Nguyễn Tuấn Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 ..1448../QĐ-UBND
ngày ..25../..4../2025 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 19/02/2025;

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 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023; Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

Căn cứ Nghị định số 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;

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

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

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 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 tại khu đất số 72B đường Tây Sơn, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 700/QĐ-UBND ngày 03/03/2025 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 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 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: 7.094m^2.

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 Bế Văn Đàn;
- Bắc giáp: đường Tống Phước Phổ.

3. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025.

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 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, 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: 6.307,5m^2

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4 m^2;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1 m^2.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án): 786,5m^2.

2. Hình thức giao đất

- Đất ở để xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp diện tích 6.307,5m^2: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 2.325,1m^2.

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án) diện tích 786,5m^2: 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 II năm 2025.

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: 7.094m^2

- Đất ở để xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp (*): 6.307,5m^2

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 3.982,4m^2;

+ Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ (**): 2.325,1m^2

- Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án) (***): 786,5m^2.

(*) 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 (vỉa 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: 6.307,5m^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% 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 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.

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, 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.

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 vốn đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- 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 cảm 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 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).

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 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.

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 mời tham gia đấu giá; 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 hành nghề đấu giá tài sản theo quy định 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, cụ thể:

1. Có Phiếu 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; 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 và 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 mời tham gia đấu giá

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời 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 mời tham gia 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 hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo thời gian quy định tại Điều 38 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. Tổ chức hành nghề 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 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).

Trong thời gian lưu giữ khoản tiền đặt trước, tổ chức hành nghề đấu giá có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước và người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: (01 bộ lưu tại đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 bộ lưu tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

Điều 7. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng tại các vòng đấu

giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

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: theo Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

- 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: 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.

Đồng thời được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề 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 4% 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 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 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề 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 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; 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 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 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. Huỷ 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 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 huỷ 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 huỷ 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 pham 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.

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 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 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 đến tài sản đấu giá.

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 hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
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/HĐTĐGĐ 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 DHA) 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:

STT	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 (vỉa 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.

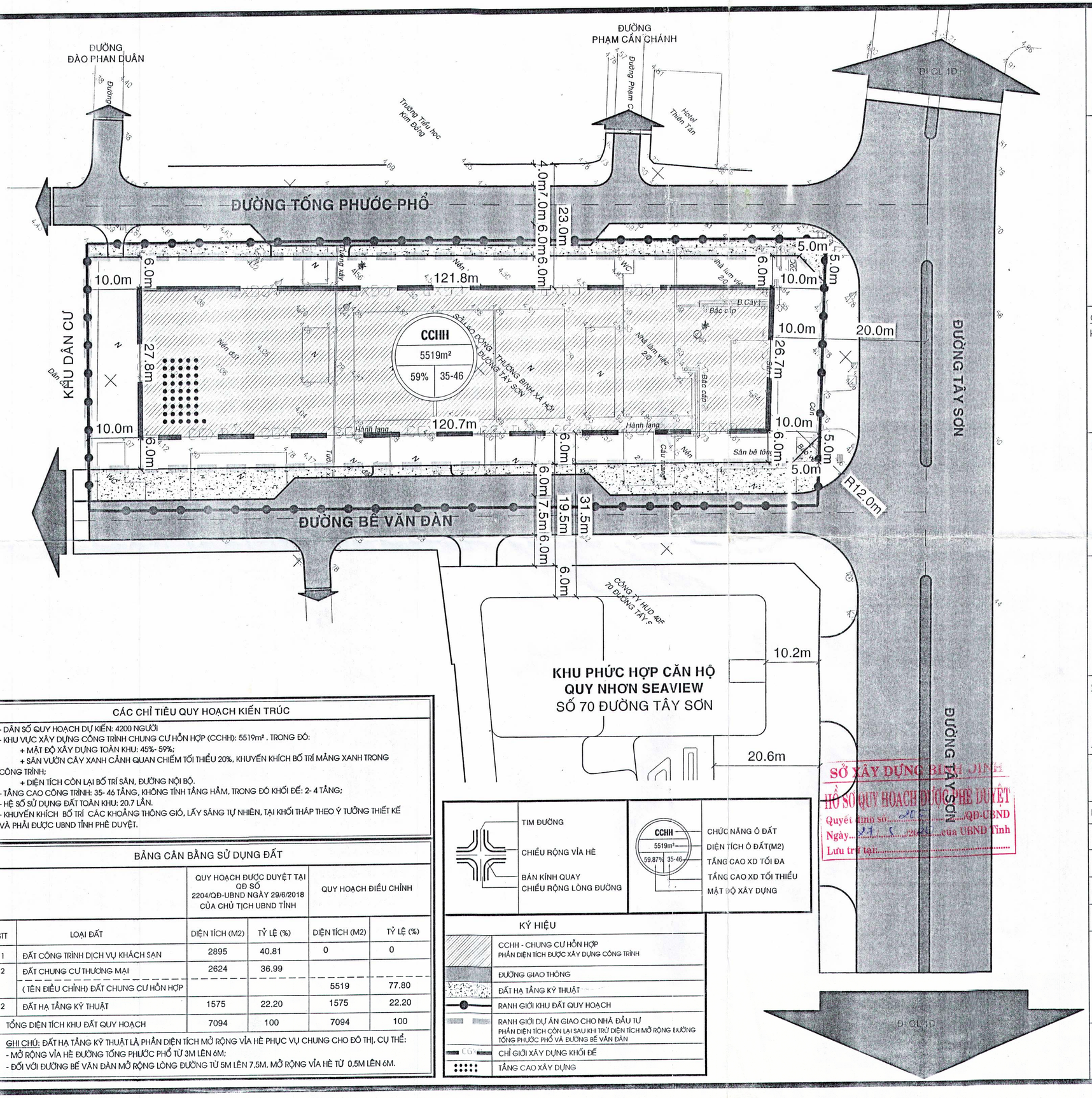
Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Xây dựng; Giám đốc Trung

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.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh



CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

- DÂN 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 MẢNG 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 ĐẾ: 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	
STT	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	2624	36.99		
	(TÊN ĐIỀU CHỈNH) ĐẤT CHUNG CƯ HỖN HỢP			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 VỈA HÈ PHỤC VỤ CHUNG CHO ĐÔ THỊ, CỤ THỂ:
- MỞ RỘNG VỈA HÈ ĐƯỜNG TỐNG PHƯỚC PHỔ TỪ 3M LÊN 6M;
- ĐỐI VỚI ĐƯỜNG BẾ VĂN ĐÀN MỞ RỘNG LÒNG ĐƯỜNG TỪ 5M LÊN 7,5M, MỞ RỘNG VỈA HÈ TỪ 0,5M LÊN 6M.

TIM ĐƯỜNG
CHIỀU RỘNG VỈA HÈ
BÁN KÍNH QUAY
CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG

CCHH — CHỨC NĂNG Ô ĐẤT
5519m² — DIỆN TÍCH Ô ĐẤT(M2)
59.87% — TẦNG CAO XD TỐI ĐA
35-46 — 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 TỐNG PHƯỚC PHỔ VÀ ĐƯỜNG BẾ VĂN ĐÀN
- CG — CHỈ GIỚI XÂY DỰNG KHỐI ĐẾ
- TẦNG CAO XÂY DỰNG

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số ...205.../QĐ-UBND
Ngày ...21.5.2020... của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại: .....

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT : ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ :...205...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
KT/GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Lê Đăng Tuấn

CHỦ ĐẦU TƯ : BAN QLDA QH ĐÔ THỊ VÀ QH XÂY DỰNG
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ :...75.....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 RÁNG, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT 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
BDUPC
ĐỊA CHỈ:505 TRẦN HƯNG ĐẠO_TP.QUY NHƠN _Tel : 056.3811330_8327293_8327294_Fax : 056.3811330

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 2204/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 29 tháng 6 năm 2018*

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 Tống 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 ≥ 20m; Mai Hắc Đế ≥ 6m; Tống Phước Phổ ≥ 6m và đối với cạnh còn lại khoảng lùi ≥ 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 tĩnh 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: Bế Văn Đàn ≥ 6m; Tống Phước Phổ ≥ 6m; khu dân cư hiện trạng khoảng lùi ≥ 6m và Khu dịch vụ khách sạn ≥ 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 tĩnh 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: Đấu 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 Tống Phước Phổ: Mở rộng vỉa hè hiện trạng từ 3m lên 6m.

- Đối với đường Bế 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 m^3/ 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 đấu nối vào tuyến cống gom nước thải được xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường, đấu nối vào tuyến cống thoát nước trên đường Tây Sơn. Tổng lượng nước thải khoảng 125m^3/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.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

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 tháp từ 50%÷ 70% khối đế)*" thành "*Mật độ xây dựng từ 40% ÷ 50%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN01-2008*".

- Khu chung cư thương mại: "*Mật độ xây dựng: từ 45% ÷ 60% (khối tháp từ 50%÷ 70% khối đế)*" thành "*Mật độ xây dựng từ 45% ÷ 60%, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN01-2008*".

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./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Cao Thắng

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

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2051 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 27 tháng 5 năm 2020*

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;

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 Ghềnh 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 (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	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	*Đất công trình dịch vụ khách sạn*	2.895,0	40,81	0,0	0,0
1.2	*Đất chung cư thương mại (Điều chỉnh thành: Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp) (*)*	2.624,0	36,99	5.519,0	77,8
2	**Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật (vỉa 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 ≥10m, Bế Văn Đàn ≥ 6m, Tống Phước Phổ ≥ 6m và ≥ 10m 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: Đấu 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 Tống 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 Tống 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 = 1.350m^3/ 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 đấu nối vào tuyến cống thoát nước hiện có trên đường Tây Sơn. Tổng lượng nước thải 1.080 m^3/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

Ký bởi: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định
Ngày ký: 27-05-2020 14:36:36 +07:00

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: 3670 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 06 tháng 10 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 5.519m^2 thành 6.307,5m^2.

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 (vỉa 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 (vỉa 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: 6.307,5m^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% 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 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) 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 ≥10m, Bế Văn Đàn ≥ 6m, Tống Phước Phổ ≥ 6m và ≥ 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, 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Nguyễn Tự Công Hoàng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1729/QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 19 tháng 05 năm 2023*

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: 7.094m^2, trong đó:

- Đất ở, xây dựng Nhà chung cư hỗn hợp: 5.519m^2;

- Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật (vỉa hè ngoài ranh thực hiện dự án): 1.575m^2.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2051/QD-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 ≥10m, Bế Văn Đàn ≥ 6m, Tống Phước Phổ ≥ 6m và ≥ 10m 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 tĩnh 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/QD-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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 2068 /QĐ-UBND	*Bình Định, ngày 09 tháng 06 năm 2023*

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 ≥ 10m, Bế Văn Đàn ≥ 6m, Tống

	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. - 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 tĩnh 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	Phước Phổ ≥ 6m và ≥ 10m 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 - 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 tĩnh 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

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:3811 /QĐ-UBND	

QUYẾT ĐỊNH
CHẤP THUẬN 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)

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 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 (vỉa 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 (vỉa 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 6.307,5m^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: 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, 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 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.”

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 Uỷ 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Nguyễn Tự Công Hoàng