

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

Số: .../TB-TTĐVDGTS

Bình Định, ngày tháng năm 2023

THÔNG BÁO

(V/v đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Đồng Cây Keo tại xã Tây Xuân, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định)

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện Dự án, như sau:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Đồng Cây Keo tại xã Tây Xuân, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định, cụ thể:

- Vị trí khu đất: Khu quy hoạch nằm phía Nam Quốc lộ 19 thuộc xã Tây Xuân, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định. Giới cận:

- Phía Đông: Giáp đất ruộng lúa.

- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch lộ giới 20 m.

- Phía Nam: Giáp đất ruộng lúa.

- Phía Bắc: Giáp đường Quốc lộ 19 (Hùng Vương).

- Diện tích khu đất: 88.005 m² (theo bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tây Sơn phê duyệt tại Quyết định số 7164/QĐ-UBND ngày 07/12/2021) và Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tây Sơn phê duyệt tại Quyết định số 7164/QĐ-UBND ngày 07/12/2021) với một số nội dung chính như sau:

+ Chức năng sử dụng đất: Đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
I	Đất ở liền kề (271 lô)		37.965,3	
1	Nhà liền kề 01A (19 lô)	LK-01A	4.010,2	69%
2	Nhà liền kề 01B (22 lô)	LK-01B	3.469,8	78%
3	Nhà liền kề 02A (12 lô)	LK-02A	2.640,8	69%
4	Nhà liền kề 02B (14 lô)	LK-02B	2.283,5	78%

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)
5	Nhà liền kề 03 (28 lô)	LK-03	3.868,00	80%
6	Nhà liền kề 04 (44 lô)	LK-04	5.324,00	80%
7	Nhà liền kề 05 (44 lô)	LK-05	5.516,00	80%
8	Nhà liền kề 06 (44 lô)	LK-06	5.324,00	80%
9	Nhà liền kề 07 (44 lô)	LK-07	5529,00	80%
II	Đất thương mại dịch vụ (02 lô)		5.008,2	
1	Thương mại – dịch vụ 01	TMDV-01	2.821,1	80%
2	Thương mại – dịch vụ 02	TMDV-02	2.187,1	65%
III	Đất cây xanh	CX	5.862,8	
IV	Đất GT-HTKT		39.168,7	
Tổng cộng			88.005,0	

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, tổ chức kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Hình thức và thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư dự án; thời hạn giao đất cho nhà đầu tư là 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đối với đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho nhà đầu tư thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời hạn cho thuê đất là 50 năm.

+ Đối với đất cây xanh, đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Nhà nước giao Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tây Sơn phê duyệt tại Quyết định số 7164/QĐ-UBND ngày 07/12/2021; sau khi xây dựng hoàn thành Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 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 và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Giá khởi điểm của tài sản, bước giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- **Tổng Giá khởi điểm của tài sản: 273.230.638.000 đồng** (Hai trăm bảy mươi ba tỷ, hai trăm ba mươi triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng) (Theo Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 13/12/2022 của UBND tỉnh Bình Định).

- **Bước giá: 13.662.000.000 đồng** (Mười ba tỷ, sáu trăm sáu mươi hai triệu 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).

- **Tiền đặt trước tham gia đấu giá:** 54.646.127.600 đồng (Năm mươi bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm đồng).

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

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

4. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ năng lực điều kiện tham gia đấu giá của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

- Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 nộp 02 bộ hồ sơ năng lực gồm điều kiện tham gia đấu giá (hồ sơ được niêm phong) đồng thời nộp phiếu trả giá bước 1 (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu) trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 13/3/2023, 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 đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ/khu đất.

*** Hồ sơ năng lực điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá:**

a, Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản phát hành; đồng thời, có văn bản cam kết sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất sẽ thực hiện ký quỹ đầu tư theo quy định pháp luật.

Có đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng Hợp đồng ủy quyền được công chứng theo quy định.

b, Điều kiện để thực hiện dự án

- Phù hợp chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Tây Sơn phê duyệt tại Quyết định số 7164/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 và Quyết định số 218/QĐ-UBND ngày 20/01/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Định).

- Chức năng sử dụng đất: Đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật

- Diện tích quy hoạch: 88.005 m².

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

*** Quy định về lô đất LK-01A và LK-02A: Nhà liên kế tại trục đường ĐS5 (tiếp giáp Quốc lộ 19) có diện tích tối thiểu 210 m²/căn:**

+ Chỉ giới xây dựng lùi 3 m so với chỉ giới đường đỏ ở phía trước nhà, phía sau lùi 2 m đối với những lô nhà đối lưng để đảm bảo sự thông thoáng và PCCC.

+ Chiều cao xây dựng quy định từ 3-5 tầng; quy định chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2 là 3,8m, các tầng còn lại cao 3,6m.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.

*** Quy định về lô đất LK-01B và LK-02B: Nhà liên kế tại trục đường ĐS4 có diện tích tối thiểu 156 m²/căn:**

+ Chỉ giới xây dựng lùi 3 m so với chỉ giới đường đỏ ở phía trước nhà, phía sau lùi 2 m đối với những lô nhà đối lưng để đảm bảo sự thông thoáng và PCCC.

+ Chiều cao xây dựng quy định từ 3-5 tầng; quy định chiều cao tầng 01 là 4,2m, tầng 2 là 3,8m, các tầng còn lại cao 3,6m.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.

*** Quy định về lô đất thương mại dịch vụ TMDV - 01:**

+ Chỉ giới xây dựng lùi 5 m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường và các lô đất LK-02A và LK-02B.

+ Chiều cao xây dựng quy định từ 3-10 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $< 80\%$.

* Cây xanh sân vườn và công trình được bố trí với tỷ lệ hợp lý, tận dụng khoảng lùi để bố trí sân vườn phù hợp tạo không gian xanh cho căn nhà. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác đối với đất ở, công trình, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo các quy định tại QCVB 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

* Các quy định về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác không điều chỉnh trong Quyết định số 7164/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND huyện Tây Sơn thực hiện theo Quyết định số 4543/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND huyện Tây Sơn về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đồng Cây Keo, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn.

c. Tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá) là 606.845.470.000 đồng.

d. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai năm 2013

d1. Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (tổng mức đầu tư dự án bằng tổng vốn đầu tư tối thiểu cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án theo một trong ba hình thức sau:

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là vốn thực có của nhà đầu tư tính đến năm trước liền kề với năm nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án được xác định thông qua báo cáo tài chính của doanh nghiệp (đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán hoặc có xác nhận của cơ quan thuế).

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ được ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp trong thời hạn sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày nộp hồ sơ đấu giá.

+ Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án là tài sản thì phải có chứng thư của tổ chức có chức năng thẩm định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản của doanh nghiệp. Chứng thư phải đảm bảo còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án.

- Đối với phần vốn vay, góp vốn phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng (bản gốc) hoặc văn bản cam kết góp vốn để thực hiện dự án (bản gốc) hoặc cam kết vốn sở hữu của nhà đầu tư đảm bảo đủ tổng vốn tối thiểu để thực hiện dự án (bản gốc).

d2. Điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá:

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

- Đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 606.845.470.000 đồng (phải có tài liệu chứng minh).

Tài liệu chứng minh tổng mức đầu tư dự án, giá trị vốn góp: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư,...) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

d3. Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành. Nhà đầu tư cung cấp xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tại địa phương nơi có dự án mà đơn vị chứng minh năng lực đã từng là chủ đầu tư về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

d4. 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.

d5. Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

d6. Nhà đầu tư phải có đề xuất phương án để thực hiện dự án quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Đồng Cây Keo tại xã Tây Xuân, huyện Tây Sơn với tổng vốn đầu tư tối thiểu là 606.845.470.000 đồng.

e. Tiến độ thực hiện dự án

- Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, 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.

- Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 02 năm (24 tháng) kể từ ngày có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên sẽ bị xem xét xử lý, thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản).

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

Tổ chức kinh tế nộp hồ sơ năng lực (gốc) gồm điều kiện tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Mục 4 Thông báo này, sau khi đạt kết quả sơ tuyển hồ sơ năng lực điều kiện tham gia đấu giá thì nộp tiền đặt trước là 54.646.127.600 đồng (*Năm mươi bốn tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*), trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 22/3/2023, vào tài khoản tại các Ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng), như sau:

- * TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Bình Định.
- * TK số: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.
- * 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: 0400.3191.3502 tại Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Bình Định.
- * Hoặc các tài khoản khác của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

Thời gian và địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: 09 giờ 00 phút, ngày 25/3/2023, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, số 37 Phan Đình Phùng, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

7. Hình thức, phương 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 trình tự sau:

- **Bước 1:** Bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Tại vòng đấu giá bằng bỏ

phiếu gián tiếp, tổ chức tham gia đấu giá thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp và giá trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc giá khởi điểm cộng thêm ít nhất một bước giá và phải trả tròn bước giá.

- Bước 2: Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Trình tự đấu giá bỏ phiếu được áp dụng theo Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ- ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và Điều 42, 43 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

8. Đại diện người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn, địa chỉ số 185 đường Đống Đa, thị trấn Phú Phong, huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

9. Quy định liên quan đến tài sản trúng đấu giá:

- Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nộp tiền của cơ quan thuế. Quá thời hạn nêu trên mà Tổ chức trúng đấu giá chưa nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn xem xét trình UBND tỉnh xử lý theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho Tổ chức trúng đấu giá tài sản và Tổ chức trúng đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại các Quyết định và văn bản có liên quan đến tài sản đấu giá nói trên theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- UBND huyện Tây Sơn (b/cáo);
- Ban QLDAĐTXD&PTQĐ Tây Sơn;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch & Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Ngọc Uyên