

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 2024

THÔNG BÁO

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

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 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiên, cụ thể:

a. Diện tích: 402.157,04 m² (40,21 ha).

- Danh mục loại đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số lô/Phong (lô)	Số khác h (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ du lịch		144.483,76		80.747,27			585	1.555	35,93
1.1	Biệt thự du lịch	BT	98.339,60		62.979,32			385	1.155	24,45
1.1.1	Biệt thự du lịch loại 1	A.BT	12.600,00	55	6.930,00	2	1,1	28	84	3,13
	Biệt thự du lịch A1	A.BT-01	900	55	495,00	2	1,1	2		
	Biệt thự du lịch A2	A.BT-02	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A3	A.BT-03	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A4	A.BT-04	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A5	A.BT-05	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A6	A.BT-06	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A7	A.BT-07	1.800,00	55	990,00	2	1,1	4		
	Biệt thự du lịch A8	A.BT-	900,00	55	495,00	2	1,1	2		

		08								
1.1.2	Biệt thự du lịch loại 2	B.BT	41.100,00	60	24.660,00	2	1,2	137	411	10,22
	<i>Biệt thự du lịch B1</i>	<i>B.BT-01</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B2</i>	<i>B.BT-02</i>	<i>600,00</i>	<i>60</i>	<i>360,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>2</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B3</i>	<i>B.BT-03</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B4</i>	<i>B.BT-04</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B5</i>	<i>B.BT-05</i>	<i>1.500,00</i>	<i>60</i>	<i>900,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>5</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B6</i>	<i>B.BT-06</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B7</i>	<i>B.BT-07</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B8</i>	<i>B.BT-08</i>	<i>600,00</i>	<i>60</i>	<i>360,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>2</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B9</i>	<i>B.BT-09</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B10</i>	<i>B.BT-10</i>	<i>3.300,00</i>	<i>60</i>	<i>1.980,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>11</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B11</i>	<i>B.BT-11</i>	<i>3.300,00</i>	<i>60</i>	<i>1.980,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>11</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B12</i>	<i>B.BT-12</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B13</i>	<i>B.BT-13</i>	<i>600,00</i>	<i>60</i>	<i>360,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>2</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B14</i>	<i>B.BT-14</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B15</i>	<i>B.BT-15</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B16</i>	<i>B.BT-16</i>	<i>1.500,00</i>	<i>60</i>	<i>900,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>5</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B17</i>	<i>B.BT-17</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B18</i>	<i>B.BT-18</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B19</i>	<i>B.BT-19</i>	<i>900,00</i>	<i>60</i>	<i>540,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>3</i>		
	<i>Biệt thự du lịch B20</i>	<i>B.BT-20</i>	<i>2.400,00</i>	<i>60</i>	<i>1.440,00</i>	<i>2</i>	<i>1,2</i>	<i>8</i>		
1.1.3	Biệt thự du lịch loại 3	C.BT	24.000,00	65	15.600,00	2	1,3	96	288	5,97
	<i>Biệt thự du lịch C1</i>	<i>C.BT.01</i>	<i>1.500,00</i>	<i>65</i>	<i>975,00</i>	<i>2</i>	<i>1,3</i>	<i>6</i>		
	<i>Biệt thự du lịch C2</i>	<i>C.BT.02</i>	<i>1.500,00</i>	<i>65</i>	<i>975,00</i>	<i>2</i>	<i>1,3</i>	<i>6</i>		
	<i>Biệt thự du lịch C3</i>	<i>C.BT.03</i>	<i>1.500,00</i>	<i>65</i>	<i>975,00</i>	<i>2</i>	<i>1,3</i>	<i>6</i>		

		3								
	<i>Biệt thự du lịch C4</i>	<i>C.BT.0 4</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C5</i>	<i>C.BT.0 5</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C6</i>	<i>C.BT.0 6</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C7</i>	<i>C.BT.0 7</i>	3.000,00	65	1.950,00	2	1,3	12		
	<i>Biệt thự du lịch C8</i>	<i>C.BT.0 8</i>	3.000,00	65	1.950,00	2	1,3	12		
	<i>Biệt thự du lịch C9</i>	<i>C.BT.0 9</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C10</i>	<i>C.BT.1 0</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C11</i>	<i>C.BT.1 1</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C12</i>	<i>C.BT.1 2</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C13</i>	<i>C.BT.1 3</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
	<i>Biệt thự du lịch C14</i>	<i>C.BT.1 4</i>	1.500,00	65	975,00	2	1,3	6		
1.1.4	Biệt thự du lịch loại 4	D.BT	10.319,60	70	7.223,72	2	1,4	50	150	2,57
	<i>Biệt thự du lịch D1</i>	<i>D.BT- 01</i>	2.480,00	70	1.736,00	2	1,4	12		
	<i>Biệt thự du lịch D2</i>	<i>D.BT- 02</i>	2.480,00	70	1.736,00	2	1,4	12		
	<i>Biệt thự du lịch D3</i>	<i>D.BT- 03</i>	2.480,00	70	1.736,00	2	1,4	12		
	<i>Biệt thự du lịch D4</i>	<i>D.BT- 04</i>	2.879,60	70	2.015,72	2	1,4	14		
1.1.5	Biệt thự du lịch loại 5	E.BT	10.320,00	83	8.565,60	2	1,66	74	222	2,57
	<i>Biệt thự du lịch E1</i>	<i>E.BT- 01</i>	2.480,00	83	2.058,40	2	1,66	18		
	<i>Biệt thự du lịch E2</i>	<i>E.BT- 02</i>	2.480,00	83	2.058,40	2	1,66	18		
	<i>Biệt thự du lịch E3</i>	<i>E.BT- 03</i>	2.480,00	83	2.058,40	2	1,66	18		
	<i>Biệt thự du lịch E4</i>	<i>E.BT- 04</i>	2.880,00	83	2.390,40	2	1,66	20		
1.2	Đất dịch vụ nghỉ dưỡng		11.510,03		6.598,77					2,86
1.2.1	Đất công trình đón tiếp	RF	1.975,49	50	987,75	2	1			
1.2.2	Đất công trình nhà hàng	NH	3.265,77	50	1.632,89	1	0,5			
1.2.3	Đất quản lý, vận	DH	2.812,50	80	2.250,00	2	1,6			

	hành									
1.2.4	Đất khu dịch vụ nghỉ dưỡng (spa)	SP	3.456,27	50	1.728,14	1	0,5			
1.3	Đất khách sạn	KS	16.668,00	48	8.000,00	15	1,8	200	400	4,14
1.3.1	Khách sạn 1	KS-01	8.000,00	50	4.000,00	15	1,8	90	180	
1.3.2	Khách sạn 2	KS-02	8.668,00	46,1	4.000,00	15	1,8	110	220	
1.4	Đất quảng trường	QT	5.103,34	5	255,17	1	0,05			1,27
1.5	Đất công trình dịch vụ thương mại (nhà hàng, quầy lưu niệm, karaoke, kinh doanh tổng hợp)	SH	2.736,00	88	2.407,68	3	2,64	24		0,68
1.5.1	Công trình thương mại dịch vụ 1	SH-01	1.368,00	88	1.203,84	3	2,64	12		
1.5.2	Công trình thương mại dịch vụ 2	SH-02	1.368,00	88	1.203,84	3	2,64	12		
1.6	Đất bể bơi	BB	10.126,79	5	506,34	1	0,05			2,52
1.6.1	Bể bơi 1	BB-01	1.086,94	5	54,35	1	0,05			
1.6.2	Bể bơi 2	BB-02	4.855,94	5	242,80	1	0,05			
1.6.3	Bể bơi 3	BB-03	1.087,97	5	54,40	1	0,05			
1.6.4	Bể bơi 4	BB-04	744,00	5	37,20	1	0,05			
1.6.5	Bể bơi 5	BB-05	744,00	5	37,20	1	0,05			
1.6.6	Bể bơi 6	BB-06	744,00	5	37,20	1	0,05			
1.6.7	Bể bơi 7	BB-07	863,94	5	43,20	1	0,05			
2	Đất cây xanh	CX	153.357,64	5	7.667,90	1	0,05			38,13
2.1	Cây xanh công cộng (không giao, không cho thuê)	CXCC	7.123,94	5	356,20	1	0,05			
2.2	Cây xanh 1	CX-01	6.577,40	5	328,87	1	0,05			
2.3	Cây xanh 2	CX-02	11.251,66	5	562,58	1	0,05			
2.4	Cây xanh 3	CX-03	6.510,94	5	325,55	1	0,05			
2.5	Cây xanh 4A	CX-04A	3.017,71	5	150,89	1	0,05			
2.6	Cây xanh 4B	CX-04B	2.932,25	5	146,61	1	0,05			
2.7	Cây xanh 5	CX-05	6.561,57	5	328,08	1	0,05			
2.8	Cây xanh 6	CX-06	11.282,21	5	564,11	1	0,05			
2.9	Cây xanh 7	CX-07	6.947,46	5	347,37	1	0,05			
2.10	Cây xanh 8	CX-08	5.085,35	5	254,27	1	0,05			
2.11	Cây xanh 9	CX-09	5.610,18	5	280,51	1	0,05			
2.12	Cây xanh 10	CX-10	3.749,78	5	187,49	1	0,05			

2.13	Cây xanh 11	CX-11	3.666,58	5	183,33	1	0,05			
2.14	Cây xanh 12	CX-12	5.522,29	5	276,11	1	0,05			
2.15	Cây xanh 13	CX-13	3.558,16	5	177,91	1	0,05			
2.16	Cây xanh 14	CX-14	2.224,69	5	111,23	1	0,05			
2.17	Cây xanh 15	CX-15	519,17	5	25,96	1	0,05			
2.18	Cây xanh 16	CX-16	2.017,13	5	100,86	1	0,05			
2.19	Cây xanh 17	CX-17	562,76	5	28,14	1	0,05			
2.20	Cây xanh 18	CX-18	563,18	5	28,16	1	0,05			
2.21	Cây xanh 19	CX-19	2.167,00	5	108,35	1	0,05			
2.22	Cây xanh 20	CX-20	722,15	5	36,11	1	0,05			
2.23	Cây xanh 21	CX-21	2.728,37	5	136,42	1	0,05			
2.24	Cây xanh 22	CX-22	3.799,10	5	189,96	1	0,05			
2.25	Cây xanh 23	CX-23	12.965,66	5	648,28	1	0,05			
2.26	Cây xanh 24	CX-24	718,89	5	35,94	1	0,05			
2.27	Cây xanh 25	CX-25	675,63	5	33,78	1	0,05			
2.28	Cây xanh 26	CX-26	7.946,37	5	397,32	1	0,05			
2.29	Cây xanh 27	CX-27	3.448,95	5	172,45	1	0,05			
2.30	Cây xanh 28	CX-28	22.901,11	5	1.145,06	1	0,05			
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		55.864,11		910,98					13,89
3.1	Đất giao thông		44.207,05							10,99
3.2	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải)	HTKT	437,50	80	350	1	0,8			0,11
3.3	Đất bãi đỗ xe	P	11.219,56	5	560,98	1	0,05			2,79
3.3.1	Bãi đỗ xe 01	P-01	1.746,95	5	87,35	1	0,05			
3.3.2	Bãi đỗ xe 02	P-02	3.474,20	5	173,71	1	0,05			
3.3.3	Bãi đỗ xe 03	P-03	3.576,12	5	178,81	1	0,05			
3.3.4	Bãi đỗ xe 04	P-04	2.422,29	5	121,11	1	0,05			
4	Đất bãi biển, mặt nước (không giao, không cho thuê)		48.451,53							12,05
4.1	Đất Bãi cát	BC	43.905,80	-		-	-			10,92
4.2	Mặt nước	MN	4.545,73	-		-	-			1,13
Tổng			402.157,04	22,2	89.326,13			585	1.555	100

Địa điểm thực hiện dự án: Tại Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Điểm số 2 (2-1), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến;

- Phía Nam giáp khu đất phục vụ cộng đồng;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Tây giáp tuyến đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội (*Quốc lộ 19B*).

1.1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (Xây dựng dự án Điền số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến).

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

1.2.1. Đối với 346.581,57 m² đất thương mại, dịch vụ (*Đất dịch vụ du lịch; đất cây xanh trừ đất cây xanh công cộng; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật*): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

1.2.2. Đối với phần diện tích 7.123,94 m² (*Đất cây xanh công cộng*) và 48.451,53 m² (*Đất bãi biển, mặt nước*) không giao, không cho thuê và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, cải tạo, duy tu bảo dưỡng và sử dụng chung với cộng đồng.

1.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

- **Giá khởi điểm của tài sản:** 347.946.409.023 đồng (*Ba trăm bốn mươi bảy tỷ chín trăm bốn mươi sáu triệu bốn trăm lẻ chín nghìn không trăm hai mươi ba đồng*).

- **Bước giá:** 6.959.000.000 đồng (*Sáu tỷ chín trăm năm mươi chín 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 $n \geq 0$ và là số nguyên).

- **Tiền đặt trước tham gia đấu giá:** 69.589.282.000 đồng (*Sáu mươi chín tỷ năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm tám mươi hai nghìn 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 - Khu Kinh tế Nhơn Hội thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản hoặc Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định. 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 tham gia đấu giá của Tổ chức tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

Tổ chức, cá nhân nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời gửi kèm USB lưu

toàn bộ nội dung Hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng ***.pdf** và phiếu trả giá gián tiếp 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 12/12/2024, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Nếu Hồ sơ năng lực của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Tổ chức, cá nhân không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Mục 4 của Thông báo này thì không được tham gia đấu giá.

- Trường hợp Tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Mục 4 của Thông báo này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và được quy định cụ thể tại Mục 6 của Thông báo này.

- Tiền mua hồ sơ đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ.

5. Đối tượng tham gia đấu giá và hồ sơ năng lực tham gia đấu giá

5.1 Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi tắt là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2 Điều kiện được tham gia đấu giá: Nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 của Quy chế này nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung Hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng ***.pdf**, cụ thể:

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

a. Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

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

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

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

b. Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy

định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c. Tiền đặt trước: 69.589.282.000 đồng (*Sáu mươi chín tỷ năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

d. Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

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

a) Bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024:

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

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

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

5.2.3 Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

5.2.4 Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá. Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

5.3. Điều kiện để thực hiện dự án

5.3.1 Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a. Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng dự án Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý – Cát Tiến.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo Quyết định số 5032/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến và Quyết định số 443/QĐ-BQL ngày 21/10/2024 của Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Điểm số 2 (2-2), Khu du lịch biển Nhơn Lý - Cát Tiến. Gồm các chức năng chính như sau:

- Bố trí dải cây xanh và đường gom và các bãi đỗ xe cho Khu du lịch dọc theo Quốc lộ 19B, dành cho giao thông cơ giới tiếp cận khu khách sạn, kiểm soát giao thông, không gây xung đột giao thông với luồng giao thông trên trục Quốc lộ 19B.

- Khu khách sạn: được chia thành 02 khu vực, bố trí ở phía Tây khu quy hoạch với tầng cao tối đa là 15 tầng, được xác định là công trình điểm nhấn của toàn khu; khai thác lợi thế về vị trí dọc tuyến đường Quốc lộ 19B, các khối công trình có hướng nhìn hướng biển.

- Khu vực dịch vụ thương mại như nhà hàng, bể bơi, trung tâm sự kiện; Trung tâm khu quy hoạch bố trí các công trình như nhà hàng, công trình đón tiếp, khu dịch vụ nghỉ dưỡng (spa), bể bơi.

- Khu nhà quản lý, vận hành bố trí phía Nam khu quy hoạch.

- Khu biệt thự du lịch: Là khu chức năng chiếm tỷ lệ cao nhất khu quy hoạch, gồm 05 loại biệt thự du lịch, chiều cao tối đa 02 tầng, được bố trí dọc các trục giao thông nội khu theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam kết nối từ trục giao thông đối ngoại ra biển, xen kẽ có tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan và bể bơi.

- Cây xanh ven biển: Là công viên cây xanh, tổ chức các tuyến đường dạo bộ, ghé ngòi ngắm cảnh, nhằm phục vụ nhu cầu của du khách.

- Bãi cát, mặt biển: Là không gian gắn với các hoạt động vui chơi dưới nước.

5.3.2 Tổng vốn đầu tư tối thiểu (m_1) (không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất) là **2.215.572.600.000** đồng (*Hai nghìn hai trăm mười lăm tỷ, năm trăm bảy mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng*).

Tổng mức đầu tư của dự án: **2.563.519.009.023** đồng (Tổng vốn đầu tư tối thiểu (m_1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.)

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

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

- Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án (*bao gồm: tổng mức vốn đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu (m_1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá*).

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (*kèm theo hồ sơ*) để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án bằng số liệu tài chính trong báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (*nếu có*). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ

thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu (*thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá*) hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu (*thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá*) theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán hoặc xác nhận số dư của Ngân hàng. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

- Đối với phân vốn vay phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức) phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; nhà đầu tư, công ty mẹ, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (*Khu dịch vụ, du lịch; Khu đô thị; Khu dân cư;...*) có chi phí thực hiện dự án tối thiểu 1.107.786.300.000 đồng (*50% chi phí thực hiện dự án m₁*) trong vòng 06 năm trở lại đây. Trường hợp, nhà đầu tư, công ty mẹ, tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập đã tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp ít nhất 01 công trình tương tự (Công trình biệt thự du lịch, khách sạn, công trình dịch vụ nghỉ dưỡng, công trình dịch vụ thương mại, công trình hạ tầng kỹ thuật,...), hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 6 năm trở lại đây, có giá trị hợp đồng tối thiểu 664.671.780.000 đồng (*30% chi phí thực hiện dự án m₁*).

b. Tài liệu chứng minh: Tổng chi phí thực hiện dự án: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (*như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư*) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (*trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án*).

c. Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d. Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

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

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

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

g. Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu

giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

5.3.4 Điều kiện khác: Nhà đầu tư chi trả hỗ trợ cho chủ cây để giữ lại hiện trạng cây trồng trên đất nhằm đảm bảo môi trường, cảnh quan với giá trị khoảng **1,150 tỷ đồng** (*giá thời điểm tháng 10/2024*). Kinh phí này không được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp. Nhà đầu tư cố gắng giữ gìn thảm cây xanh hiện trạng ngoài phạm vi xây dựng các hạng mục công trình của dự án và trồng bổ sung cây xanh, thảm cỏ tại các vị trí trong phạm vi dự án theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

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

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), sau khi Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Nhà đầu tư được tham gia đấu giá phải đồng thời hoàn tất thủ tục còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đó là nộp tiền đặt trước: 69.589.282.000 đồng (*Sáu mươi chín tỷ năm trăm tám mươi chín triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng*), trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 18/12/2024 vào tài khoản mở tại các Ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản; trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng việc nộp tiền đặt trước phải kết thúc trước 16 giờ 00 phút của ngày cuối cùng trước ngày mở cuộc đấu giá. Người tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản mở tại các Ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản - số 37 Phan Đình Phùng, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, cụ thể:

- * 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: 117.0000.75999 tại Ngân hàng Công Thương - CN Phú Tài.
- * TK số: 580.10000.929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.
- * TK số: 0051.000.006979 tại Ngân hàng Ngoại Thương - Chi nhánh Bình Định.
- * Hoặc các tài khoản khác của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

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

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 09 giờ 30 phút, ngày 21/12/2024.
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

8. 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. Gồm các bước (*trình tự*), như sau:

Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá,

người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 2 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

Hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng hồ sơ.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: Thực hiện theo điểm a khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và khoản 1, khoản 2 Điều 43 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá: Áp dụng theo điểm a và điểm c khoản 1 Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh Bình Định và khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

9. Đại diện người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định - Địa chỉ: Đường Võ Nguyên Giáp, Khu Trung tâm Điều hành Khu kinh tế Nhơn Hội - thôn Hội Tân, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

10. Nơi có tài sản đấu giá: Khu Kinh tế Nhơn Hội thuộc xã Cát Chánh, huyện Phù Cát thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội, tỉnh Bình Định.

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

11.1. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

11.2. Trường hợp khi bàn giao đất cho người 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. Tiến độ thực hiện dự án:

Không quá 60 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong đó, tiến độ hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư không quá 12 tháng.

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

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước đúng thời hạn quy định, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét, trình hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định, không được tính lãi suất, trượt giá.

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. 3822216; 3812837 hoặc Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định - Địa chỉ: Đường Võ Nguyên Giáp, Khu Trung tâm Điều hành Khu kinh tế Nhơn Hội - thôn Hội Tân, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bình Định (báo cáo);
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh BĐ (lưu HS, niêm yết (2b));
- Sở Tài nguyên và Môi trường BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Kế hoạch & Đầu tư BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Xây dựng BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tư pháp BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tài chính BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- UBND xã Nhơn Lý (để biết - niêm yết (2b));
- UBND xã Cát Chánh (để biết - niêm yết (2b));
- Niêm yết công khai tại trụ sở Trung tâm DVĐGTS - nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC

Đặng Thị Ngọc Uyên