

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH BÌNH ĐỊNH**

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

Số: 92 /ĐGBĐ

Bình Định, ngày 30 tháng 5 năm 2025

V/v: Đề nghị đăng Thông báo đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200).



Kính gửi: - Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định
- Sở Tài chính Bình Định
- Sở Tư Pháp Bình Định
- Sở Nông nghiệp và Môi trường Bình Định
- Sở Xây dựng Bình Định

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 05/2025/HĐ-ĐGBĐ ngày 28/4/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Thực hiện Văn bản số 500/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 28/5/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định về việc tiếp tục thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200).

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định gửi nội dung thông báo đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

(Kèm theo Thông báo đấu giá; Quy chế đấu giá của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và các văn bản pháp lý liên quan đến dự án)

Đề nghị Quý cơ quan đăng Thông báo đấu giá trên cổng Thông tin điện tử của đơn vị theo đúng quy định.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HSDG.



Nguyễn Tấn Thương

1

2. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả trúng 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)

3. **Mục đích sử dụng đất:** Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ.

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

5. **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (kể từ ngày có Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền).

6. **Chi phí thực hiện dự án (m1):** 2.500 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

7. **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

8. **Giá khởi điểm:** 270.801.684.070 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ, tám trăm lẻ một triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi đồng).

9. **Bước giá:** 5.416.034.000 đồng (Năm tỷ, bốn trăm mười sáu triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

10. **Tiền đặt trước:** 54.160.336.814 đồng (Năm mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm mười bốn đồng)

❖ **Lưu ý:** Tiền đặt trước phải được trích từ tài khoản của đơn vị tham gia đấu giá để nộp, những tổ chức không thực hiện chuyển khoản từ tài khoản Công ty thì không hợp lệ.

❖ Tiền đặt trước nộp vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tại các Ngân hàng sau:

- Tài khoản số: 0051000097979 tại VCB Bình Định
- Tài khoản số: 1355 777 777 tại VCB Quy Nhơn
- Tài khoản số: 5580858888 tại BIDV Quy Nhơn
- Tài khoản số: 5806666888 tại BIDV Bình Định
- Tài khoản số: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài

Nội dung nộp tiền: Công ty nộp tiền đặt trước đấu giá khu đất K200.

❖ **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá và chuyển chứng từ cho tổ chức hành nghề đấu giá chậm nhất đến **16h00' ngày 08/7/2025** (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng).



11. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (nộp bằng chuyển khoản trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá).
12. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày Thông báo đến 16h30' ngày 07/7/2025, tại nơi tài sản tọa lạc.
13. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:
- ❖ **Đối tượng tham gia đấu giá:** Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư hoặc người tham gia đấu giá) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu giá tài sản và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.
 - ❖ **Hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Các đối tượng tham gia đấu giá tự nguyện nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá, gồm:
 - Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định phát hành.
 - Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định
 - ❖ **Điều kiện năng lực nhà đầu tư tham gia đấu giá:**
 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. *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.

3. Chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Chức năng sử dụng đất: khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ.

b) Diện tích quy hoạch: 10.775,6m², trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 5.860,3m²;
- Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 4.915,3m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Số tầng nổi công trình: 40-45 tầng (01 khối đế và 01 khối tháp). Số tầng hầm được xác định tối đa là 03 tầng, được dùng để đỗ xe phục vụ nhu cầu của khách sạn hoặc kinh doanh thương mại. Công trình phải được thỏa thuận về chiều cao tĩnh không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận).

- Mật độ xây dựng: 45% - 55% (bao gồm cả công trình phụ: Nhà bảo vệ, trạm hạ thế...).

- Hệ số sử dụng đất: 7-13 lần.

- Phương án thiết kế công trình sẽ tính toán cụ thể nhằm bố trí đủ diện tích để xe theo quy định.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Khoảng lùi bắt buộc so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: An Dương Vương $\geq 25m$, đường Nguyễn Trung Tín $\geq 15m$ và đối với 2 cạnh còn lại $\geq 7m$.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

5. Chi phí thực hiện dự án (m1): 2.500 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.

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

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

Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức vốn đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án bằng số liệu tài chính trong báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà

đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

- Đối với phần vốn vay: có văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại - dịch vụ) có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 1.250 tỷ đồng. Trường hợp doanh nghiệp đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu (liên danh) của ít nhất 01 dự án tương tự (khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại - dịch vụ) thì phần giá trị vốn góp (vốn chủ sở hữu) tối thiểu là: 1.250 tỷ đồng.

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

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

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

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

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 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 27/06/2024.

** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định. 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 để thực hiện dự án.*

14. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày Niêm yết Thông báo đến **16h30'** ngày **23/6/2025** tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định; địa chỉ: Số 120 – Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, Bình Định.

15. Thời gian và địa điểm nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1):

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1): Từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá đến **16 giờ 30 phút, ngày 07/7/2025.**
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) phải được bỏ vào bì thư có phủ chất bảo mật, dán, ký niêm phong các mép bì thư và nộp vào thùng tiếp nhận phiếu trả giá. Kết thúc thời gian nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) thùng tiếp nhận phiếu trả giá sẽ được niêm phong có đại diện người có tài sản đấu giá và các Sở, Ngành tham gia giám sát xác nhận trong biên bản.

16. Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá: Những hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đáp ứng điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) và nộp tiền đặt trước thì được tiếp tục đấu giá.

- Thời gian tổ chức đấu giá: **Vào lúc 09h00' Thứ 5, ngày 10/7/2025.**
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định
Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

17. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

18. Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (*Chi tiết thể hiện trong Quy chế đấu giá*).

19. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- 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 (sau khi trừ tiền đặt cọc) 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.

20. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định.

Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.



21. Những vấn đề không nêu trong Thông báo đấu giá này thực hiện theo Quy chế đấu giá do Công ty ban hành, các Quyết định của UBND tỉnh Bình Định, gồm: Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019; Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 17/3/2020; Quyết định số 2238/QĐ-UBND ngày 20/6/2023; Quyết định số 3529/QĐ-UBND ngày 09/10/2024; Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 20/11/2024; Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 05/4/2025; Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

❖ **Khách hàng cần biết thêm chi tiết liên hệ tại:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định

Địa chỉ: 120 – Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Điện thoại: (0256) 3521281 – 2468386

Xem website: <https://daugiahopdanhbinhbinhdinh.com/>; <https://dgts.moj.gov.vn/>
hoặc <https://taisancong.vn/>

Nơi niêm yết Thông báo:

- UBND tỉnh Bình Định (để biết);
- TT PTQĐ tỉnh (lưu hs-niêm yết, nơi tổ chức đấu giá);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết-đăng tải);
- Sở Tài chính Bình Định (để biết-đăng tải);
- Sở Tư pháp Bình Định (để biết-đăng tải);
- Sở Xây dựng Bình Định (để biết-đăng tải);
- UBND phường Nguyễn Văn Cừ (nơi có tài sản);
- Cty ĐGHD Bình Định (tổ chức hành nghề đấu giá).



Nguyễn Tấn Thương



Số: 89/QĐ-ĐGBĐ

Bình Định, ngày 30 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Ban hành Quy chế Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê
và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200)**

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH BÌNH ĐỊNH

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2238/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 3529/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 khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

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;

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 1182/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 05/2025/HĐ-ĐGĐĐ ngày 28/4/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Căn cứ Văn bản số 329/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 28/4/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200).

Thực hiện Văn bản số 500/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 28/5/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định về việc tiếp tục thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200).

QUYẾT ĐỊNH

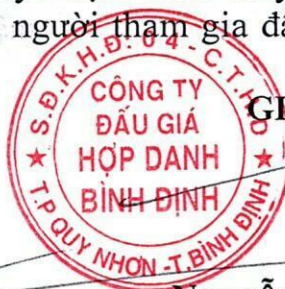
Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tổ chức đấu giá.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, thay thế cho Quyết định số 56/QĐ-ĐGĐĐ ngày 29/4/2025 của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và có hiệu lực cho đến khi đấu giá thành công quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định hoặc có Quyết định khác thay thế.

Điều 2: Lãnh đạo các phòng của Công ty và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Phổ biến cho KH;
- Lưu VT, HSDG.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất thực hiện dự án

**Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê
và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200)**

(Kèm theo Quyết định số 89/QĐ-ĐGBĐ, ngày 30/5/2025 của Cty Đấu giá Hợp danh Bình Định)

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2238/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 3529/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 khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

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;

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 1182/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 05/2025/HĐ-ĐGBĐ ngày 28/4/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) ban hành Quy chế cuộc đấu giá, như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá; kế hoạch tổ chức đấu giá; giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá; thời gian và địa điểm xem tài sản; thời gian và nộp hồ sơ đấu giá; thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá; thời gian thông báo đấu giá:

1. **Tài sản đấu giá:** Quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

- Vị trí, giới cận của khu đất: Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: đường Nguyễn Trung Tín.

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông giáp: đường An Dương Vương.

+ Phía Tây giáp: Khu phức hợp BMC.

- Danh mục loại đất: xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200).
- Diện tích khu đất: 10.775,6 m², trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình: 5.860,3m².
 - + Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 4.915,3m².
- Hiện trạng khu đất: đất đã giải phóng mặt bằng.
- Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: Theo các Quyết định phê duyệt quy hoạch của UBND tỉnh: Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; theo các Quyết định UBND tỉnh phê duyệt: Quyết định số 2238/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 phê duyệt chấp thuận chủ trương và Quyết định số 3529/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 phê duyệt Tiêu chí đầu giá.
 - + Số tầng nổi công trình: 40 - 45 tầng (01 khối đế và 01 khối tháp). Số tầng hầm được xác định tối đa là 03 tầng, được dùng để đỗ xe phục vụ nhu cầu của khách sạn hoặc kinh doanh thương mại. Công trình phải được thỏa thuận về độ cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận).
 - + Mật độ xây dựng: 45% - 55% (bao gồm cả công trình phụ: Nhà bảo vệ, trạm hạ thế...).
 - + Hệ số sử dụng đất: 7-13 lần.
 - + Phương án thiết kế công trình sẽ tính toán cụ thể nhằm bố trí đủ diện tích để xe theo quy định.
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình: Khoảng lùi bắt buộc so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: An Dương Vương $\geq 25m$, đường Nguyễn Trung Tín $\geq 15m$ và đối với 2 cạnh còn lại $\geq 7m$.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn.

2. Tiến độ thực hiện dự án:

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả trúng 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).
- 3. **Mục đích sử dụng đất:** Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ.
- 4. **Hình thức sử dụng đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- 5. **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm (kể từ ngày có Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền).
- 6. **Chi phí thực hiện dự án (m1):** 2.500 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).
- 7. **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.
- 8. **Hồ sơ năng lực điều kiện tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thời gian:**
 - + Hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200), phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá (hồ sơ được đóng thành quyển, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong) theo Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh Bình Định.
 - + Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá phát hành); bản sao Giấy chứng nhận ĐKKD, giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh; căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật và chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá. Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định.*

- 9. **Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**
 - Thời gian nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến **16 giờ 30 phút, ngày 23/6/2025.**
 - Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

10. Thời gian bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá để đánh giá năng lực:

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá, Công ty sẽ gửi 01 bộ hồ sơ được niêm phong của Nhà đầu tư tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá xét duyệt điều kiện của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

11. Thời gian và địa điểm nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1):

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1): Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến **16 giờ 30 phút, ngày 07/7/2025**.
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) phải được bỏ vào bì thư có phủ chất bảo mật, dán, ký niêm phong các mép bì thư và nộp vào thùng tiếp nhận phiếu trả giá. Kết thúc thời gian nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) thùng tiếp nhận phiếu trả giá sẽ được niêm phong có đại diện người có tài sản đấu giá và các Sở, Ngành tham gia giám sát xác nhận trong biên bản.

12. Thời gian thông báo kết quả đánh giá năng lực cho tổ chức hành nghề đấu giá và Thông báo cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá:

- Sau khi nhận bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và các thành phần liên quan đánh giá hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện dự án và Thông báo kết quả cho Công ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.
- Công ty tiến hành thông báo kết quả đánh giá điều kiện năng lực cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá bằng văn bản riêng cho từng Nhà đầu tư tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

13. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá: Những hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đáp ứng điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) và nộp tiền đặt trước thì được tiếp tục đấu giá.

- Thời gian tổ chức đấu giá: **Vào lúc 09h00' Thứ 5, ngày 10/7/2025.**
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định
Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

14. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày thông báo đến **16h30' ngày 07/7/2025**, tại nơi tài sản tọa lạc.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

15. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá:

- **Giá khởi điểm: 270.801.684.070 đồng** (Hai trăm bảy mươi tỷ, tám trăm không một triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi đồng).
- **Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 54.160.336.814 đồng** (Năm mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm mười bốn đồng).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước kể từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá cho đến **16h00' ngày 08/7/2025**.

- **Bước giá 2% giá khởi điểm: 5.416.034.000 đồng** (Năm tỷ, bốn trăm mười sáu triệu, không trăm ba mươi bốn nghìn đồng)

1. Thông báo và niêm yết thông báo đấu giá:

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- + Báo Bình Định (02 kỳ)
- + Báo Thanh Niên (02 kỳ)
- + Báo Tuổi trẻ (02 kỳ)
- + Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia (02 kỳ)
- + Website: taisancong.vn của Bộ Tài chính (01 tin)
- + Website: daugiahopdanhbinhdinh.com
- + Đăng trên Zalo, fanpage của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định

** Thời gian thông báo đấu giá: Ngày 03/6/2025 và ngày 06/6/2025.*

- Niêm yết Thông báo đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- + Niêm yết tại Văn phòng Công ty (Tổ chức hành nghề đấu giá)
- + UBND phường Nguyễn Văn Cừ (nơi có tài sản đấu giá)
- + Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định (người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức đấu giá)
- Nội dung thông báo, niêm yết:

Nội dung Thông báo và niêm yết rất rõ ràng và chi tiết, bao gồm: Thông tin tài sản, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước; số tài khoản ngân hàng, hồ sơ đấu giá, phương thức đấu giá, thời gian và địa điểm nộp hồ sơ và tổ chức đấu giá, v.v..

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

- Nguồn gốc tài sản: Tài sản trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được UBND tỉnh Bình Định giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để tạo nguồn thu Ngân sách tỉnh.

- Pháp lý:

+ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

+ Quyết định số 904/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

+ Quyết định số 2238/QĐ-UBND ngày 20/6/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

+ Quyết định số 3529/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 khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

+ Quyết định số 4009/QĐ-UBND ngày 20/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đất K200, đường An Dương Vương, phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1182/QĐ-UBND ngày 05/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ (khu đất K200);

+ Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 16/4/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại - Dịch vụ (khu đất K200);

Điều 3: Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư hoặc người tham gia đấu giá) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài sản và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

• *Hồ sơ gồm:*

- Có **Phiếu đăng ký tham gia đấu giá** theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định 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.

- 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.

- Bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật.

- Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền được ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, đơn vị, được đóng dấu và chữ ký của người được ủy quyền, bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người được ủy quyền.

+ 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 (*kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước*), nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá (*kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền*). Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng chứng thực theo quy định.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

+ 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 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho Nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá.

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: khu khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê và Trung tâm Thương mại – Dịch vụ.

b) Diện tích quy hoạch: 10.775,6m², trong đó:

- Đất xây dựng công trình: 5.860,3m²;

- Đất cây xanh, sân bãi, đường nội bộ: 4.915,3m².

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Số tầng nổi công trình: 40-45 tầng (01 khối đế và 01 khối tháp). Số tầng hầm được xác định tối đa là 03 tầng, được dùng để đỗ xe phục vụ nhu cầu của khách sạn hoặc kinh doanh thương mại. Công trình phải được thỏa thuận về chiều cao tính không của Bộ Quốc phòng theo quy định (Nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận).

- Mật độ xây dựng: 45% - 55% (bao gồm cả công trình phụ: Nhà bảo vệ, trạm hạ thế...).

- Hệ số sử dụng đất: 7-13 lần.

- Phương án thiết kế công trình sẽ tính toán cụ thể nhằm bố trí đủ diện tích để xe theo quy định.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Khoảng lùi bắt buộc so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường: An Dương Vương $\geq 25\text{m}$, đường Nguyễn Trung Tín $\geq 15\text{m}$ và đối với 2 cạnh còn lại $\geq 7\text{m}$.

2.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

2.5. Chi phí thực hiện dự án (m1): 2.500 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

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

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

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

Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức vốn đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án bằng số liệu tài chính trong báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

- Đối với phần vốn vay: có văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại - dịch vụ) có tổng vốn đầu tư tối thiểu để thực hiện dự án bằng 1.250 tỷ đồng. Trường hợp doanh nghiệp đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu (liên danh) của ít nhất 01 dự án tương tự (khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại - dịch vụ) thì phần giá trị vốn góp (vốn chủ sở hữu) tối thiểu là: 1.250 tỷ đồng.

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

dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

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

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

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

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 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 27/06/2024.

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định. 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 để thực hiện dự án.***

3. Những đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá.

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, người không làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

e) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với các loại tài sản đó.

4. Hành vi nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây (theo Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản):

- a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
- b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- e) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;
- f) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;
- h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 4: Người tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

- 1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian; địa điểm theo như thông báo và niêm yết công khai; mang theo giấy CCCD/Căn cước hoặc hộ chiếu để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.
- 2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.
- 3. Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá.
- 4. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá.
- 5. Những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá, phải ngồi đúng vị trí được nhân viên Công ty hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.
- 6. Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.
- 7. Không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.
- 8. Chấp nhận toàn bộ Quy chế đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Điều 5: Phương thức và hình thức đấu giá:

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

1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

- Bước 1: Vòng vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1):

+ Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 1 (một) bước giá và phải trả tròn bước giá.

(Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên)

+ Vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá phải ghi đầy đủ thông tin tổ chức, cá nhân (người tham gia đấu giá); số tiền trả giá bằng số, bằng chữ, ký và ghi rõ họ tên.

+ Tại phiên đấu giá sẽ tiến hành mở phiếu trả giá đối với những hồ sơ đạt điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá dự án, sẽ chọn các phiếu trả giá cao từ thứ 1 đến phiếu trả giá cao thứ 3 để tiếp tục đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp có ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo.

- Bước 2: Vòng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi):

+ Giá cao nhất của vòng đấu giá trước được chọn làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + $n \times$ bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “dừng”.

+ Cách ghi: Ghi số bước giá cần trả vào phiếu trả giá (bằng số và bằng chữ); ký, ghi rõ họ tên.

- Quy định về trúng đấu giá:

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng nào đó nếu còn 1 người trả giá cao nhất đồng thời tất cả những người còn lại đều ghi “dừng” thì người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng nào đó mà tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi “dừng” thì người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá trước liền kề có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tiến hành cho bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

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

- Các quy định khác:

+ Thời gian trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là: 90 giây. Những phiếu trả giá quá 90 giây xem như “dừng” tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “dừng” thì không được tham gia đấu giá vòng sau.

+ Phiếu đấu giá bị xóa, sửa, trả giá không đúng quy định thì không hợp lệ và xem như “dừng” tại vòng đấu giá đó.

Điều 6: Quy định về bảo mật; giám sát phiên đấu giá và biên bản đấu giá:

1. Quy định bảo mật:

- Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong trước khi nộp cho Công ty.

- Đến 16h30' ngày cuối cùng tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành lập biên bản về số lượng người tham gia đấu giá nộp hồ sơ (biên bản phải có các thành phần tham dự ký tên).

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) theo đúng thời gian quy định. Đến 16h30' ngày cuối cùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1), đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành niêm phong thùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1). Việc niêm phong phải được lập thành biên bản, có các thành phần tham dự ký tên.

- Trước giờ tổ chức đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá cùng với Công ty kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách đấu giá.

2. Giám sát phiên đấu giá: Trong quá trình đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất, 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 phiên đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

3. 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá.

Điều 7: Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 8: Từ chối kết quả trúng đấu giá:

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

Điều 9: Những trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

- Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 10: Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng tại mục 2 điều này chậm nhất đến **16h30' ngày 26/5/2025**. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản tiền không hoàn trả cho người tham gia đấu giá.

Nội dung nộp tiền: Công ty nộp tiền mua hồ sơ đấu giá khu đất K200.

2. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước: Nộp đúng số tiền đặt trước theo thông báo của Công ty.
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá **“đạt”** kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước chậm nhất đến **16h00’ ngày 08/7/2025** (trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc), vào tài khoản mở tại các Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng)
 - Nộp bằng tiền Việt Nam đồng.
 - Nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định:
 - + TK: 0051000097979 tại VCB Bình Định
 - + TK: 1355 777 777 tại VCB Quy Nhơn
 - + TK: 5580858888 tại BIDV Quy Nhơn
 - + TK: 5806666888 tại BIDV Bình Định
 - + TK: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài

Nội dung nộp tiền: Công ty nộp tiền đặt trước đấu giá khu đất K200.

3. Người tham gia đấu giá được nhận lại 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 4 điều này.

Công ty hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Nộp hồ sơ đăng ký đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu 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; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (kể cả trường hợp từ chối bốc thăm để xác định người trúng đấu giá);

Điều 12: Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp tiền đặt trước

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 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 **16h00’ ngày 07/7/2025** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: số 120 Diên Hồng, P. Ngô Mây, 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 số tiền là **54.160.336.814 đồng (Năm mươi bốn tỷ, một trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, tám trăm mười bốn đồng)** vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty, chậm nhất đến **16h00’ ngày 08/7/2025**.

Điều 13: Thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá:

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Công ty có trách nhiệm chuyển vào tài khoản của người có tài sản đấu giá.

- 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 (sau khi trừ tiền đặt cọc) và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước chậm nhất trong thời hạn nộp tiền như sau:

+ Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư phải nộp 50% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

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

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

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

- Trường hợp khi bàn giao đất cho Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải Quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 14: 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 Điều 13 của Quy chế này thì Ủy ban nhân dân tỉnh huỷ 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 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 huỷ 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 tính lãi và trượt giá.

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

Điều 15: Trách nhiệm của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá:

1. Đấu giá viên phải bảo đảm bí mật về thông tin về tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, số lượng người tham gia đấu giá, trung thực, minh bạch trong quá trình đấu giá.

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu về mình, nhân viên giúp việc, đại diện người có tài sản đấu giá, đại diện các thành phần tham dự và giám sát phiên đấu giá, điểm danh người tham gia đấu giá và giới thiệu tài sản đấu giá; xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong phiên đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 16: Xử lý hành vi, vi phạm việc đấu giá:

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm người tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.
2. Người tham gia đấu giá tài sản thực hiện tốt các quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này, nếu người tham gia đấu giá tài sản nào vi phạm thì xử lý theo quy định.
3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; các Quyết định ban hành Tiêu chí, Phương án đấu giá và các văn bản Quy phạm pháp luật có liên quan.
4. Vấn đề gì còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết./.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

