

Số: 2335/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu dân cư đường Lương Thanh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;
Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/12/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;
Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;
Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/03/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định; Quyết định số 952/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc áp dụng quyết định quy phạm pháp luật và bãi bỏ quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (cũ), Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (cũ) ban hành thuộc lĩnh vực tư pháp;

Căn cứ Kế hoạch số 1196/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc Kế hoạch danh mục các thửa đất, khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND Thành phố Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tổ hợp Shophouse và Biệt thự tại phường Hoa Lư, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt đính chính thông tin sai sót trong Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 479/TTr-SNNMT ngày 15/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai tổ chức triển khai thực hiện Phương án nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Pleiku chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế

PHƯỜNG AN
Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /10/2025 của UBND tỉnh)

PHẦN I
NỘI DUNG PHƯỜNG AN

Điều 1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án

1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường hẻm 15 Lương Thạnh;
- + Phía Nam giáp đường hẻm 47 Ama Quang;
- + Phía Tây giáp đường Lương Thạnh;
- + Phía Đông giáp đường Phù Đồng.

2. Diện tích: 16.533,71 m².

3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 và Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND thành phố Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình thương mại dịch vụ	221,88	1,34
2	Đất hoa viên cây xanh	738,06	4,46
3	Đất ở quy hoạch	8.662,61	52,39
3.1	Đất ở biệt thự	4.131,15	
3.2	Nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ	4.531,46	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	360,22	2,18
5	Đất giao thông	6.550,94	39,62
	Tổng cộng	16.533,71	100

4. Quy mô:

4.1. Công suất thiết kế:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 16.533,71m² thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đường Lương Thanh, gồm các hạng mục: San nền; làm kè, đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; hoa viên cây xanh, cây xanh hè đường, dải phân cách.

b) Công trình nhà ở:

Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 57 căn nhà (38 căn nhà liền kề, 19 căn nhà biệt thự) với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 3 tầng, mật độ xây dựng 50,73% - 97,54% tùy từng tuyến phố, vị trí lô đất. Tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 18.117,25m², cụ thể:

- Công trình nhà ở biệt thự:
 - + Tổng diện tích đất: 4.131,15m².
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82m².
 - + Loại nhà ở: Biệt thự.
 - + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy từng vị trí.
 - + Số lượng nhà: 19 căn.
- Công trình nhà ở liền kề:
 - + Tổng diện tích đất: 4.531,46m².
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43m².
 - + Loại nhà ở: Liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.
 - + Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.
 - + Số lượng nhà: 38 căn nhà.

c) Công trình thương mại - dịch vụ: Đầu tư xây dựng 01 căn tại lô đất TMDV với tổng diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; diện tích xây dựng 155m²; tổng diện tích sàn xây dựng 466m².

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là các công trình nhà liền kề, biệt thự; công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Tên khu đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số lô	MĐXD (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	HSSDD	Khoảng lùi
1	KHU A1		618,06	6			517,51	1.553		
		A1.1	101,90	1	89,62	3	91,32	274	2,69	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A1.2	92,46	1	97,54	3	90,19	271	2,93	
		A1.3	97,18	1	86,44	3	84	252	2,59	
		A1.4	103,01	1	81,55	3	84	252	2,45	
		A1.5	108,83	1	77,18	3	84	252	2,32	
		A1.6	114,68	1	73,25	3	84	252	2,20	
2	KHU B		3.251,01	26			2.569,95	7.713		
		B1	147,40	1	80,52	3	118,69	356	2,42	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		B2	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B3	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B4	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B5	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B6	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B7	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B8	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B9	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B10	126	1	79,05	3	99,6	299	2,37	
		B11	121,78	1	79,1	3	96,33	289	2,37	
		B12	147,40	1	80,5	3	118,69	356	2,42	
		B13	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B14	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B15	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B16	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B17	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B18	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B19	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B20	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B21	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B22	126	1	79	3	99,6	299	2,37	
		B23	109,73	1	78,7	3	86,32	259	2,36	
		B24	110,79	1	77,9	3	86,32	259	2,34	
		B25	111,15	1	77,7	3	86,32	259	2,33	
		B26	108,76	1	78	3	84,88	254	2,34	
3	KHU F		662,39	6			571,8	1.714,4		
		F1	110,39	1	85,89	3	94,81	284,4	2,58	Theo QĐ số
		F2	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F3	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	

		F4	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	743/QĐ-UBND
		F5	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
		F6	110,40	1	86,41	3	95,4	286	2,59	
4	KHU A2		419,75	2			219,49	658,0		
		A2.1	221,75	1	50,73	3	112,5	337	1,52	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		A2.2	198	1	54,04	3	106,99	321	1,62	
5	KHU D		812,70	4			458,78	1.376		
		D1	191,74	1	53,37	3	102,33	307	1,60	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		D2	205,84	1	58,8	3	121,04	363	1,76	
		D3	206,04	1	58,89	3	121,33	364	1,77	
		D4	209,08	1	54,56	3	114,08	342	1,64	
6	KHU C		886,16	4			484,73	1.454,8		
		C1	227,22	1	51,58	3	117,21	352	1,55	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		C2	230,36	1	55,83	3	128,6	385,8	1,67	
		C3	220,41	1	55,22	3	121,72	365	1,66	
		C4	208,17	1	56,3	3	117,2	352	1,69	
7	KHU E		2.012,55	9			1.216	3.648		
		E1	250,94	1	53,93	3	135,32	406	1,62	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
		E2	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E3	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E4	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E5	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E6	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E7	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E8	222,16	1	61,5	3	136,62	409,9	1,84	
		E9	206,49	1	60,22	3	124,34	373	1,81	
8	TMDV		221,88	1	70	3	155	466	2,100	Theo QĐ số 743/QĐ-UBND
*	Tổng cộng đất ở		8.662,61	57				18.117,25	2,091	
	Đất ở biệt thự		4.131,15	19				7.136,82	1,728	
	Nhà phố kết hợp TMDV		4.531,46	38				10.980,43	2,423	
*	Tổng đất TMDV		221,88	1				466,00	2,100	

4.4. Quy mô dân số: Dự án đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 285 người.

4.5. Sản phẩm của dự án: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản (chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán); công trình thương mại - dịch vụ trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành, gồm:

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền 57 căn để bán, với tổng diện tích đất là 8.662,61m². Quy mô công trình cao 03 tầng.

- Công trình thương mại - dịch vụ 01 căn: Diện tích đất 221,88m², chiều cao 03 tầng; mật độ xây dựng 70%; Quy mô công trình cao 03 tầng.

5. Kế hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của tỉnh Gia Lai được phê duyệt Quyết định số 359/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

6. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Tổng diện tích đất theo quy hoạch chi tiết 16.533,71 m² bao gồm đất được UBND thành phố Pleiku trước đây nhận bàn giao của Sở Tài chính (Biên bản bàn giao ngày 07/8/2023) hiện Trung tâm Phát triển quỹ đất đang quản lý và phân diện tích đất giao thông tại hẻm 15 đường Lương Thanh (Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng).

7. Các điều kiện thực hiện dự án

7.1. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm

- Các công trình nhà ở: Nhà đầu tư được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023.

- Công trình thương mại dịch vụ: Nhà đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của Luật Đất đai.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn thiện, tổ chức nghiệm thu, bàn giao lại để nhà nước quản lý theo quy định.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:

- + Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 19 căn nhà ở biệt thự và 38 căn nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ.

- + Bán hoặc cho thuê công trình thương mại - dịch vụ: Nhà đầu tư được phép đầu tư xây dựng công trình để trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê, hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho nhà đầu tư khác tại lô đất thương mại - dịch vụ với tổng diện tích đất 221,88m² để hoạt động kinh doanh.

- + Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

b) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định hiện hành.

7.2. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Thống Nhất, phường Hoa Lư và một phần phường Đồng Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Hoa Lư, thành phố Pleiku.

- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tại Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư đường Lương Thạnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường.

7.3. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Quá trình triển khai dự án, Nhà đầu tư phối hợp với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết các vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến hoạt động quân sự, quốc phòng trên địa bàn; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 101/2025/NĐ-CP ngày 09/5/2025 của Chính phủ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đấu nối giao thông: Đề nghị thực hiện tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo tính liên tục trong đấu nối hạ tầng trong và ngoài phạm vi dự án.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị chủ đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; các công trình thương mại - dịch vụ.

Thời gian bán hàng:

- Đối với công trình nhà ở: Kể từ năm thứ 02 theo tiến độ thực hiện dự án.

- Đối với công trình thương mại - dịch vụ: Kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án (tỷ lệ lấp đầy 70%).

Điều 2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án

1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Quy định này.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

a) Đất ở quy hoạch (diện tích 8.662,61m². Trong đó bao gồm: Đất ở biệt thự diện tích 4.131,15m² và đất nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ diện tích 4.531,46m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

b) Đất công trình thương mại dịch vụ (diện tích 221,88m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích 360,22m²); đất hoa viên cây xanh (diện tích 738,06m²) và đất đường giao thông (diện tích 6.550,94m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành công trình, Nhà đầu tư trúng đấu giá dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện bàn giao cho chính quyền địa phương theo quy định pháp luật hiện hành. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ quý IV năm 2025.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

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 số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 150.934.985.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ, chín trăm ba mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn*).

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024

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

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

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

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

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

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

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không

phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

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

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

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

b) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư:

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

- Nhà đầu tư đã từng là nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành, hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập, hoặc Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá, hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu phức hợp khách sạn, thương mại, dịch vụ.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký 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.

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

h) 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 quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

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

2. Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

Điều 6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

1. Dự kiến giá khởi điểm: 25.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng). Giá khởi điểm sẽ được chuẩn xác sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê đơn vị tư vấn giá đất để xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị tài sản có trên đất.

2. Tiền đặt trước: Tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Các khoản thu khác: Không.

PHẦN II CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ mời nhà đầu tư tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Đối tượng quy định tại Điều 4 của Phương án này được nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

1. Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường; cam kết đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu; có bảng danh sách dự án đang thực hiện, nêu rõ các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác; có bảng năng lực tài chính của nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án và các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư); cam kết nguồn vốn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư và thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

2. Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá

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

Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan.

b) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động

đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

4.1. Tiền đặt trước

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn do pháp luật quy định và phải được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4.2. Việc xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

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

Điều 8. Bước giá

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

Điều 9. Hình thức tổ chức phiên 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 phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

1. Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

2. Hình thức đấu giá vòng tiếp theo do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá.

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

Đồng thời được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành và được đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản.

Điều 10. Dự kiến thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

1. Dự kiến giá trị thu được: Tăng từ 4% trở lên so với giá khởi điểm được phê duyệt.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Điều 11. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định tại điểm đ, khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: “Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản”.

Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 13. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

2. Ban hành nội quy, Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

3. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá.

5. Bàn giao kết quả đấu giá thành để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 14. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền

trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư 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.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. 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 công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 15. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 Điều 4 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định

công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

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

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định tại phương án này thì được thực hiện theo quy định Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Những quy định chưa được quy định trong phương án này được thực hiện theo quy định tại các Văn bản hiện hành có liên quan.

3. Những văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong phương án này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế hiện hành.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Tư pháp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.