

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu đô thị
CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật 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 ngày 25/6/2025;

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;

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 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 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 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 Gia Lai;

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 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3335/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 36/TTr-SNNMT ngày 10/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị CK54, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

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

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

- Phía Đông: Giáp khu dân cư dọc đường Trần Văn Bình.
- Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Bắc: Giáp suối Ia Linh và đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp khu dân cư.

1.2. Diện tích: 2.019.445,08m².

1.3. Danh mục loại đất: Khu đô thị CK54 phường Pleiku.

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	392.103,13	19,42
1	Đất nhà ở Liên kề	77.167,14	3,82
2	Đất nhà ở biệt thự song lập	175.373,76	8,68

3	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	19.821,21	0,98
4	Đất biệt thự sân golf	35.681,98	1,77
5	Đất nhà ở xã hội	84.059,04	4,16
II	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	27.654,64	1,37
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80	0,30
2	Đất Trạm y tế	1.543,47	0,08
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96	0,59
4	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98	0,11
5	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43	0,30
III	Đất giáo dục	47.538,50	2,35
1	Trường mầm non	10.524,22	0,52
	Trường mầm non 1	4.357,20	0,22
	Trường mầm non 2	6.167,02	0,31
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23	1,05
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05	0,79
IV	Đất thương mại dịch vụ	97.805,82	4,84
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15	1,64
2	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80	1,19
3	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26	0,90
4	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61	1,11
V	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59	19,51
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87	12,91
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50	0,25
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22	6,34
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17	24,45
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65	0,25
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42	0,20
3	Đất đường giao thông	402.239,88	19,92
4	Đất quảng trường	32.960,46	1,63
5	Đất bãi đỗ xe	49.421,76	2,45
VII	Đất khác	566.584,23	28,06
3	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23	28,06
	Tổng	2.019.445,08	100,00

1.4. Giá khởi điểm: 2.247.226.497.080 đồng (theo Quyết định số 3335/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh).

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

1.6. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (theo Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.7. Các điều kiện thực hiện dự án

1.7.1. 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 sản phẩm nhà ở: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền bao gồm: Nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, biệt thự sân golf và nhà ở liên kết:

- + Nhà biệt thự đơn lập: Tổng số 60 căn, diện tích 19.821,21m².
- + Nhà biệt thự song lập: Tổng số 826 căn, diện tích 175.373,76m².
- + Nhà biệt thự sân golf: Tổng số 84 căn, diện tích 35.681,98m².
- + Nhà ở liên kết: Tổng số 598 căn, diện tích 77.167,14m².

b) Công trình Thương mại - dịch vụ, dịch vụ công cộng đô thị...: Thực hiện theo chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku; Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54, xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay thuộc phường Pleiku) tỉnh Gia Lai và Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu đô thị CK54 xã Trà Đa, thành phố Pleiku.

c) Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội có quy mô 84.059,04m², chiếm tỷ lệ 21,4% tổng diện tích đất phát triển nhà ở đảm bảo đáp ứng quy mô theo Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở và các quy định hiện hành.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho cơ quan Nhà nước.

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

a) Phương án đầu tư xây dựng 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 thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị CK54 đã được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và được UBND phường Pleiku phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

b) Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại có trách nhiệm đầu tư hạ tầng để đầu tư kinh doanh: Các công trình khu trung tâm thương mại, làng mua sắm, khách sạn chi tiết theo bảng dưới:

Phân diện tích nhà đầu tư giữ lại để kinh doanh		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m²)
1	Đất TMDV - Trung tâm thương mại Mall	33.161,15
2	Đất TMDV - Làng mua sắm Outlet mall	18.250,26

3	Đất TMDV - Khách sạn	22.411,61
Tổng cộng		73.823,02

- Phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

+ Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao công trình cho địa phương.

+ Các công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật như: Nhà văn hóa, trạm y tế, quảng trường, bãi đậu xe,...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	7.581,27
1	Đất nhà văn hóa	6.037,80
2	Đất Trạm y tế	1.543,47
II	Đất cây xanh - mặt nước	393.976,59
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	260.707,87
2	Đất cây xanh chuyên dụng	5.138,50
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	128.130,22
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	493.782,17
1	Đất Trạm XLNT + ga rác 1	5.043,65
2	Đất Trạm XLNT + ga rác 2	4.116,42
3	Đất đường giao thông	402.239,88
4	Đất quảng trường	32.960,46
5	Đất bãi đậu xe	49.421,76

+ Các công trình dịch vụ hạ tầng xã hội, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao như: Công trình thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở, trung tâm y tế, trường học, trung tâm hội nghị, sân golf...: Nhà đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)
I	Đất công trình dịch vụ hạ tầng xã hội	20.073,37

1	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	2.277,98
2	Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở	5.981,43
3	Đất trung tâm y tế	11.813,96
II	Đất giáo dục	47.538,50
1	Trường mầm non	10.524,22
	Trường mầm non 1	4.357,20
	Trường mầm non 2	6.167,02
2	Trường tiểu học và trung học cơ sở	21.175,23
3	Trường trung học phổ thông	15.839,05
III	Đất thương mại dịch vụ	23.982,80
1	Đất TMDV - Trung tâm hội nghị	23.982,80
IV	Đất khác	566.584,23
1	Đất thể dục thể thao (sân golf)	566.584,23
TỔNG CỘNG		658.178,9

1.7.3. Điều kiện khác: Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, Nhà đầu tư phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh theo ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

1.8. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án hoàn thành trong vòng 72 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và bàn giao cho địa phương.

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 25 đến tháng thứ 72 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 trong vòng 04 năm (đối với công trình nhà ở) kể từ năm thứ 03 theo tiến độ thực hiện dự án.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng khu đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Điều này.

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

a) Đất nhà ở Liên kết (diện tích 77.167,14m²), đất nhà ở biệt thự song lập (diện tích 175.373,76m²), đất nhà ở biệt thự đơn lập (diện tích 19.821,21m²), đất biệt thự sân golf (diện tích 35.681,98m²): 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 nhà ở xã hội (diện tích 84.059,04m²): Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại khu đất cho cơ quan Nhà nước.

c) Đất TMDV – Trung tâm thương mại Mall (diện tích 33.161,15m²); Đất TMDV – làng mua sắm Outlet mall (diện tích 18.250,26m²); Đất TMDV – Khách sạn (diện tích 22.411,61m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

d) Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện và chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, trạm xử lý nước thải, cây xanh, mặt nước,... của dự án: Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh và bàn giao công trình cho địa phương.

đ) Đất nhà văn hóa (diện tích 6.037,80m²); đất Trạm y tế (diện tích 1.543,47m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị (diện tích 260.707,87m²); Đất cây xanh chuyên dụng (diện tích 5.138,50m²); Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở (diện tích 128.130,22m²); đất Trạm XLNT + ga rác 1 (diện tích 5.043,65m²); đất trạm XLNT + ga rác 2 (diện tích 4.116,42m²); đất đường Giao thông (diện tích 402.239,88m²); đất quảng trường (diện tích 32.960,46m²); đất bãi đỗ xe (diện tích 49.421,76m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hoàn chỉnh (bao gồm công trình trên đất) theo quy hoạch được duyệt và bàn giao công trình cho địa phương.

e) Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 2.277,98m²); Đất thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở (diện tích 5.981,43m²); Đất trung tâm y tế (diện tích 11.813,96m²); Trường mầm non 1 (diện tích 4.357,20m²); Trường mầm non 2 (diện tích 6.167,02m²); Trường tiểu học và trung học cơ sở (diện tích 21.175,23m²); Trường trung học phổ thông (diện tích 15.839,05m²); Đất TMDV – Trung tâm hội nghị (diện tích 23.982,80m²) và đất thể dục thể thao (sân golf: diện tích 566.584,23m²): Nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và bàn giao khu đất cho địa phương.

2.3. 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*).

3. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và pháp lý khác

3.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 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 và kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Kế hoạch số 1196/KH-UBND ngày 06/5/2025.

3.2. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 592/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 và Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

3.3. Phê duyệt chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại các quyết định: Quyết định số 806/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 và Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 11/10/2025.

3.4. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: UBND tỉnh phê duyệt phương án

đấu giá quyền sử dụng đất của dự án tại Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 17/10/2025.

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất 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 và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- TT PTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, T4, T7.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Quế