

SỞ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN QUY NHƠN

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

Số: 19/TB-TTĐVĐGTSQN

Gia Lai, ngày 28 tháng 02 năm 2026

THÔNG BÁO

(V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai)

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai, với tổng diện tích 73.051,30m², có vị trí như sau:

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

1.2. Diện tích:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.101m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.901m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880m².

1.5. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng các công trình phục vụ du lịch và cộng đồng; chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vụng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

1.6. Hình thức cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

1.7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê đất).

2. Tổng giá khởi điểm của tài sản: 21.136.597.350 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi đồng) theo Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng/m ²)	Giá trị trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng)
1	Điểm số 3	34.600,00	332.700	11.511.420.000
2	Điểm số 7	24.350,30	332.700	8.101.344.810
3	Điểm số 10			
3.1	Công viên biển	2.200,00	332.700	731.940.000
3.2	Mặt nước	11.901,00	66.540	791.892.540
	Tổng cộng	73.051.30		21.136.597.350

3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

- Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

- Tình trạng pháp lý: Theo các Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày

06/8/2025; Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025; Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025; Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nói trên của UBND tỉnh cùng một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai và thực trạng tài sản tại khu đất nói trên.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1); tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 20/3/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn – Địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ/khu đất.

- Thời gian, địa điểm thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1):

Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào thùng phiếu theo quy định, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 01/4/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - Địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- **Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:** Vào lúc 8 giờ 30 phút, ngày 04/4/2026, tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - Địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu giá là bỏ phiếu trả giá và nộp tiền đặt trước.

Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt (đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá) thì tiếp tục hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu giá là nộp (bỏ) phiếu trả giá gián tiếp vào thùng phiếu theo quy định tại điểm 5 của Thông báo này và nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất: 4.227.319.470 đồng (*Bằng chữ: Bốn tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm mười chín nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng*) chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 02/4/2026, vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn tại các Ngân hàng (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh Ngân hàng), sau đây:

* TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Quy Nhơn.

7. Hình thức, phương thức đấu giá: Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành.

8. Bước giá đấu giá: bằng 2% giá khởi điểm của khu đất: 422.731.947 đồng và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên).

9. Đại diện người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

10. Hồ sơ sơ tuyển điều kiện năng lực tham gia đấu giá:

10.1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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 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 nói trên, hồ sơ gồm:

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Phiếu đề nghị được tham gia đấu giá) theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn 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 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.

- + 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, 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.

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định, mức nộp cụ thể theo từng lần thông báo đấu giá tài sản trên.

- Và các điều kiện quy định tại mục 10.2 như sau:

10.2. 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

10.2.1. Tổ chức tham gia đấu giá QSD 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 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản khác.

10.2.2. Cá nhân tham gia đấu giá QSD 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.

10.2.3. Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): 270.568.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Tổng mức đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đầu giá.

10.2.4. Điều kiện năng lực của 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 mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do Nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đầu giá), 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. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ 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 đảm bảo 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 (áp dụng đối với tổ chức).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá (hoặc công ty mẹ của doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng.

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 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 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 năm 2016 và quy định tại điểm b và điểm 1, khoản 45, Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

Nhà đầu tư khi tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá tài sản trên và 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 tài sản hiện hành.

11. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và những quy định liên quan.

11.1. Khoản tiền đặt trước: Được trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê nói trên nếu trúng đấu giá. Trường hợp Nhà đầu tư không trúng đấu giá thì tiền đặt trước được trả lại theo quy định pháp luật.

11.2. Nộp tiền trúng đấu giá:

11.2.1. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan

vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế (quy định tại điểm a, khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) và thời hạn nộp tiền theo quy định tại 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.

11.2.2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp 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 khác 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 hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

11.2.3. 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 sử dụng đất theo quy định nói trên thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND 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 tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

11.2.4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho các cơ quan 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.

11.2.5. 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.

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

12.1. 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 mục 11 của Thông báo này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình UBND 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 của của Thông báo này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại Mục 10.1 của Thông báo này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ ban hành quyết định huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 15 của Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

12.2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị huỷ 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).

12.3. 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 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản.

Người có tài sản đấu giá có trách nhiệm giao tài sản và các giấy tờ liên quan đến tài sản cho Nhà đầu tư trúng đấu giá tài sản và Nhà đầu tư trúng đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền sử dụng đất dự án nói trên và đảm bảo quy hoạch chức năng và mục đích sử dụng đất; đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại các Quyết định liên quan đến tài sản đấu giá trên.

Những vấn đề chưa được quy định trong Thông báo này thì thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024; Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025; Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025; Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025; Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nói trên của UBND tỉnh cùng một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

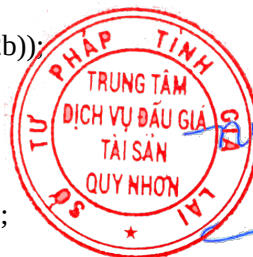
Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai. ĐT: 0256. 3822216; 3812837; 3814641.

Website: www.trungtamdaugiabinh딘h.com.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Gia Lai (để biết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh GL (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tài chính tỉnh Gia Lai (để biết - niêm yết (2b));
- Công Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh GL (lưu HS, niêm yết (2b));
- UBND xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai (để biết - niêm yết (2b));
- Niêm yết công khai tại trụ sở Trung tâm DVĐGTSQN - nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Ngọc Uyên

SỞ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN QUY NHƠN

Số: 07/QĐ-TTĐVĐGTSQN

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

Gia Lai, ngày 27 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành kèm theo Quy chế cuộc (phiên) đấu giá Quyền sử dụng đất
thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN QUY NHƠN

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH5 ngày 18/01/2024;

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 37/2016/QH15 ngày 27/6/2024;

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

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư chính 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính 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;

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 và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10);

Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, Tp. Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10);

Căn cứ Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai (kèm theo Phương án cùng ngày);

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 16/QĐ-TTPTQĐ ngày 14/01/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc phê duyệt kết quả lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá gói thầu dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai và một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá trên;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 04/HĐDVĐGTS ngày 15/01/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn về đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Công văn số 95 /TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 15/01/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Công văn số 411 /TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 26/02/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc tiếp tục thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai (lần 2).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy chế cuộc đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và áp dụng cho việc tổ chức đấu giá tài sản nói trên đến khi tài sản đấu giá thành theo quy định pháp luật.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan đơn vị liên quan, Người có tài sản đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, Đấu giá viên, viên chức, người lao động Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn và người tham gia đấu giá tài sản, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai;
- Lưu: VT - HS.

GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Ngọc Uyên

SỞ TƯ PHÁP TỈNH GIA LAI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN QUY NHƠN

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

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

**Tài sản là Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch
xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/QĐ-TTĐVĐGTSQN ngày 27/02/2026
của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn)*

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước và tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai, với tổng diện tích 73.051,30m², có vị trí như sau:

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

1.2. Diện tích:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.101m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.901m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880m².

1.5. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng các công trình phục vụ du lịch và cộng đồng; chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vụng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

1.6. Hình thức cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

1.7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê đất).

2. Tổng Giá khởi điểm của tài sản: 21.136.597.350 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ, một trăm ba mươi sáu triệu, năm trăm chín mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi đồng) theo Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Số TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng/m ²)	Giá trị trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng)
1	Điểm số 3	34.600,00	332.700	11.511.420.000
2	Điểm số 7	24.350,30	332.700	8.101.344.810
3	Điểm số 10			
3.1	Công viên biển	2.200,00	332.700	731.940.000
3.2	Mặt nước	11.901,00	66.540	791.892.540
	Tổng cộng	73.051.30		21.136.597.350

3. 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 đầu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất là 422.731.947 đồng và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên).

4. Tiền đặt trước: 20% giá khởi điểm của khu đất: 4.227.319.470 đồng (*Bốn tỷ, hai trăm hai bảy mươi triệu, ba trăm mười chín ngàn, bốn trăm bảy mươi đồng*).

5. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

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

- Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

- Tình trạng pháp lý: Theo các Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025; Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025; Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025; Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nói trên của UBND tỉnh và một số văn bản, quyết định liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện theo Điều 4, Điều 7 của Phương án đấu giá kèm theo Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

1. Đối tượng tham gia đấu giá: 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 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.

* Hồ sơ gồm:

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Phiếu đề nghị được tham gia đấu giá) theo mẫu do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn 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 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.

+ 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, 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.

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá theo quy định, mức nộp cụ thể theo từng lần thông báo đấu giá tài sản trên.

- Và các điều kiện quy định tại mục 2 Điều này.

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 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 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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. Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): 270.568.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Tổng mức đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá.

2.4. Điều kiện năng lực của 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 mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do Nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá), 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. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ 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 đảm bảo 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 (áp dụng đối với tổ chức).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá (hoặc công ty mẹ của doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng.

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 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 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 năm 2016 và quy định tại điểm b và điểm 1, khoản 45, Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản.

Nhà đầu tư khi tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá tài sản trên và 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 tài sản hiện hành.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết thông báo tài sản đấu giá cho đến trước ngày mở phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn và thực trạng khu đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn châu, tỉnh Gia Lai

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, nhà đầu tư phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v.... và phải chịu trách nhiệm với việc tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và các cơ quan, tổ chức liên quan không chịu trách nhiệm đối với trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1); tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

- **Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá:** Trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 20/3/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, P. Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

Hồ sơ tham gia đấu giá phải được dán và niêm phong, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Hồ sơ tham gia được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Thời gian, địa điểm thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1):

Thời hạn nhận phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) vào

thùng phiếu và thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu theo quy định, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 01/4/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của phong bì. Phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và CCCD, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của người đại diện cho nhà đầu tư tham gia đấu giá, giá khởi điểm, giá trả và giá trả phải được viết bằng số, bằng chữ, đơn vị tính VNĐ, ghi đầy đủ ngày, tháng, năm kể cả họ, tên cũng như chữ ký của người đại diện cho nhà đầu tư tham gia trả giá bằng mực bút bi màu xanh thông thường, không tẩy xóa; trường hợp viết nhầm thì xin tờ phiếu trả giá khác để viết lại cho phù hợp nhưng phải đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá theo quy định. Giá trả phải bằng giá khởi điểm cộng ít nhất một bước giá. Tại vòng bỏ phiếu trả giá trực tiếp tại phiên đấu giá thì người đại diện cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát tờ phiếu trả giá và ghi đầy đủ nội dung của tờ phiếu trả giá này, giá trả phải có bước giá theo quy định và ký ghi rõ họ và tên. Nếu tờ phiếu trả giá ghi không đủ nội dung quy định trong tờ phiếu và không đảm bảo thời gian bỏ phiếu trả giá (02 phút) theo quy định thì được coi là phiếu trả giá không hợp lệ và không được tiếp tục tham gia đấu giá ở những vòng tiếp theo.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện Quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất nói trên do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Ngoài ra, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian và địa điểm trong thông báo, niêm yết công khai tài sản đấu giá và mang theo giấy CCCD hoặc giấy tờ tùy thân có dán ảnh để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá. Ngồi đúng vị trí sắp xếp, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá. Nhà đầu tư có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá (theo Công văn số 1145/UBND-TH ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh).

+ Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá; không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá. Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá; Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc, liên kết, thông đồng dìm giá giữa những tổ chức cá nhân tham gia đấu giá trong quá trình đấu giá. Không tranh luận với đấu giá viên những trường hợp ngoài phạm vi đấu giá.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 5 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 16 giờ ngày 01/4/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

+ Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn và chứng từ nộp tiền đặt trước, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 02/4/2026.

Tiền đặt trước được chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn tại các Ngân hàng (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng), sau đây:

* TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Bình Định.

* TK số: 4301.21191.0020 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Quy Nhơn.

Điều 7. Phương thức, hình thức, thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá, biên bản phiên đấu giá và giám sát cuộc đấu giá

1. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.

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

* Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Theo Điều 43 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.

Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được nhận hồ sơ và phiếu trả giá; Nhà đầu tư phải nộp hồ sơ về điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 20/3/2026 và nộp phiếu trả giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 01/4/2026. Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu được thực hiện như sau:

- Vòng đấu giá thứ 1 (vòng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giới thiệu tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế cuộc đấu giá.

+ Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp của phiên đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện bỏ phiếu trả giá và giá trả phải là giá khởi điểm cộng thêm ít nhất

một bước giá và phải trả tròn bước giá. Phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được bỏ vào thùng phiếu, niêm phong theo quy định pháp luật. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu là 16 giờ 00 phút, ngày 01/4/2026.

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để bỏ vào thùng phiếu. Nhà đầu tư nộp phiếu trả giá trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc, chậm nhất 16 giờ 00 phút ngày 01/4/2026.

+ Tại buổi công bố giá đã trả của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách các Nhà đầu tư tham gia đấu giá và điểm danh để xác định Nhà đầu tư tham gia đấu giá. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời các thành viên giám sát và ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá và tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá và công bố phiếu có giá trả cao nhất của vòng này và chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp theo đồng thời tiếp tục mời các Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã được chọn tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá), cụ thể như sau:

+ 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 (được coi là phiên đấu giá), Nhà đầu tư tham gia đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu giá tiếp. Trường hợp có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo.

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất của vòng trước liền kề.

*** Bước 2: Hình thức đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:**

Trình tự đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá: Theo Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, như sau:

- Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá, như sau:

Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

+ Tại vòng đấu giá này, Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi đầy đủ thông tin trong phiếu trả giá và giá muốn trả vào phiếu của mình nhưng giá trả phải là giá khởi điểm của vòng thứ 02 (giá cao nhất của vòng trước liền kề) cộng ít nhất một bước giá. Hết thời gian ghi phiếu (02 phút), đấu giá viên

yêu cầu Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ và số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một Nhà đầu tư tham gia đấu giá;

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất của vòng bỏ phiếu trả giá đó và đề nghị Nhà đầu tư tham gia đấu giá tiếp tục bỏ phiếu trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề;

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

+ Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

3. Bước giá, thời gian mỗi lần trả 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.

- Thời gian bỏ phiếu trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là 02 phút. Những phiếu trả giá quá 02 phút xem như bỏ tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo. Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” hoặc gạch chéo, bỏ trống thì không được tham gia đấu giá ở vòng đấu giá sau.

4. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

Thời gian tổ chức phiên đấu giá: vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 04/4/2026.

Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn - số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

5. Quy định về trúng đấu giá: Sau khi thực hiện hình thức đấu giá nêu trên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá có giá trả cao nhất hoặc nhà đầu tư tham gia đấu giá có số bốc thăm lớn nhất hoặc bốc thăm bằng giấy có kết quả trúng đấu giá là Nhà đầu tư trúng đấu giá mua tài sản theo quy định.

6. 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 Văn phòng UBND tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá và Nhà đầu tư trúng đấu giá.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, 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.

Điều 8. Quy định về bảo mật

- Toàn bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được bỏ vào phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn cung cấp, dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của người đại diện cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá và được bảo quản theo quy định;

Phiếu trả giá gián tiếp của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và được bỏ vào thùng phiếu tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ngay khi hết thời hạn nhận phiếu, nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu, đồng thời bảo mật thông tin của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh cùng đại diện Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn tiến hành niêm phong thùng phiếu trả giá theo quy định.

- Tại buổi đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh cùng đại diện các Sở được mời tham gia giám sát gồm: Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng cùng các ngành liên quan (nếu có), phối hợp với đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

Điều 9. Cuộc đấu giá không thành

Theo Điều 52 Luật đấu giá tài sản và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024.

Khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện người có tài sản đấu giá và cơ quan có liên quan tham dự phiên đấu giá cũng như Nhà đầu tư tham gia đấu giá cùng kiểm tra việc niêm phong thùng phiếu trả giá và phiếu trả giá của những Nhà đầu tư tham gia đấu giá mà không có Nhà đầu tư nào bỏ phiếu trả giá, cũng như giá trả thấp hơn giá khởi điểm hoặc trả giá không đúng quy định về mức bước giá thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

Điều 10. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận và từ chối kết quả trúng đấu giá

1. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận

Tại phiên đấu giá nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của nhà đầu tư trả giá liền kề. Nhà đầu tư tham gia đấu giá rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

2. Từ chối kết quả trúng đấu giá

Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố Nhà đầu tư trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá Nhà đầu tư này từ chối kết quả trúng đấu giá thì Nhà đầu tư trả giá liền kề là Nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền

đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá và Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc Nhà đầu tư trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 11. Xử lý tiền đặt trước của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản 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 2 Điều này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn 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.

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật đấu giá tài sản; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 và một số văn bản quy định có liên quan đến tài sản đấu giá, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- Bị tước 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, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; 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; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;
 - Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;
 - Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
- Các trường hợp theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024 và một số văn bản quy định có liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 12. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá của Nhà đầu tư và những quy định liên quan.

1. Khoản tiền đặt trước: Được trừ vào số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê nói trên nếu trúng đấu giá. Trường hợp Nhà đầu tư không trúng đấu giá thì tiền đặt trước được trả lại theo quy định pháp luật.

2. Nộp tiền trúng đấu giá:

2.1. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào

ngân sách Nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế (quy định tại điểm a, khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) và thời hạn nộp tiền theo quy định tại 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.

2.2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp 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 khác 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 hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

2.3. 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 nói trên thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND 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 tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

2.4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp 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.

2.5. 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 13. 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 Điều 12 của Quy chế này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình UBND 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 Điều 12 của Quy chế này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại Điều 3 của Quy chế này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình UBND cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 15 của Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị huỷ 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 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản.

Điều 14. Trách nhiệm của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, Đấu giá viên và Nhà đầu tư tham gia đấu giá

1. Đối với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn: 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 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024 và các Quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành Quy chế đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024 và các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan. Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành và được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản, các bên và cá nhân, tổ chức có liên quan đến tài sản đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản trên và Trung tâm DVĐGTSQN thực hiện niêm yết tại trụ sở làm việc của các bên có liên quan và đăng công khai trên báo và các trang, cổng thông tin đấu giá tài sản theo quy định. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời theo quy định pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá. 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.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế cuộc đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, Nhà đầu tư tham gia đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá, xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong cuộc đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện việc kiểm soát người tham gia đấu giá, không để tình trạng Nhà đầu tư không có tên trong danh sách đấu giá tại phiên đấu giá vào hội trường cùng với tổ chức đấu giá để trao đổi, gây mất trật tự phiên đấu giá và có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá.

Đấu giá viên thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong phiên đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về phiên đấu giá mà mình thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. Đối với Nhà đầu tư tham gia đấu giá: Nhà đầu tư tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế cuộc đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của Nhà đầu tư.

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm trong việc đấu giá tài sản

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và Quy chế này, nếu Nhà đầu tư tham gia đấu giá vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

3. Viên chức, người lao động, Đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 của Quốc hội ngày 27/6/2024; Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 25/3/2025; Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024; Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025; Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025; Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025; Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025; Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 và Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 07/01/2026 về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nói trên của UBND tỉnh cùng một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá nói trên.

2. Những quy định chưa được quy định trong Quy chế này được thực hiện theo quy định tại các văn bản hiện hành có liên quan.

3. Vấn đề gì còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

4. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì trở ngại, vướng mắc, kịp thời phản ánh cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn
(Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐCP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh Bình Định ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035;

Căn cứ Kết luận số 439-KL/TU ngày 28/11/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Văn bản số 9811/UBND-KT ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 377/TTr-SXD ngày 18/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10).

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan tự nhiên xã Nhơn Châu. Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035;

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

3. Quy hoạch sử dụng đất: *(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch; các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc được xác định cụ thể trong tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư theo quy định).*

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp đường hiện trạng; Phía Tây giáp dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích 11.342,2 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Thủy – Hành trình thức tỉnh. Là khu khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, với các tiện ích như nhà hàng, spa và các dịch vụ khác, kết nối với miếu Thủy theo tuyến đường cảnh quan quy hoạch mới.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình: Tối đa 3 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 25%; Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 8.025m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 200-250 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên – Bàn Cờ Tiên:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp núi; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp biển; Phía Tây giáp núi.

- Quy mô diện tích 34.600 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Thổ - Vượt lên giới hạn. Là khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vọng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 02 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 10-25%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 17.300 m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 15-20 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp núi; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp núi; Phía Tây giáp biển.

- Quy mô diện tích 24.350,3 m².

- Tổ chức không gian: Lấy ý tưởng thiết kế Sao Kim – Địa đàng. Là khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow..., công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 2 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 25%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200 m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 40-50 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển – Cầu tàu:

- Phạm vi ranh giới: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Nam giáp núi; Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

- Quy mô diện tích 27.818,5m² (trong đó công viên biển 15.917,1m² và phần cầu tàu quy mô diện tích mặt nước 11.901,4 m²).

- Tổ chức không gian: Là khu quảng trường trung tâm, công viên biển, gắn kết với các hoạt động lễ hội, phố đêm, du lịch cộng đồng, ẩm thực và mua sắm. Khu cầu tàu và neo đậu phục vụ tiếp đón du khách đến đảo.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình tối đa 1 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 5%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 1.390 m².

- Phần cầu tàu, mặt nước tổng quy mô diện tích khoảng 11.901,4m² (trong đó phần diện tích xây dựng cầu tàu khoảng 1.190m² và mặt nước khoảng 10.711,4m²).

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Chỉ san nền cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình và các sân bãi, đường giao thông, đảm bảo nguyên tắc cân bằng đào đắp tại chỗ và không san gạt tập trung làm ảnh hưởng cảnh quan tự nhiên.

b) Quy hoạch thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thoát tự nhiên kết hợp với thu gom thông qua hệ thống hồ thu, tự chảy theo các tuyến mương đặt ngầm dọc các trục đường giao thông và thoát ra biển. Bố trí hồ ga tiêu năng trước khi xả ra biển.

c) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường bê tông quanh đảo.

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông theo đường đồng mức địa hình, đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật kết nối các khu chức năng trong dự án. Đầu nối với tuyến đường đối ngoại tại các vị trí thuận lợi theo địa hình.

- Giao thông cảnh quan: Xây dựng cầu kính phục vụ ngắm cảnh tại điểm số 3, quy hoạch các tuyến đường cảnh quan, đường kết nối phục vụ du lịch hài hòa với tự nhiên, giải pháp kết cấu an toàn, thân thiện, bền vững, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Bãi đậu xe: Quy hoạch trong từng điểm du lịch đảm bảo công suất phục vụ.

- Giao thông thủy: Quy hoạch 01 bến tàu du lịch tại điểm số 10.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Cấp nước từ hồ chứa hiện hữu, kết hợp sử dụng nước mưa, nước mạch từ các bể chứa phân tán ở các điểm du lịch. Tổng nhu cầu dùng nước: 110m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

đ) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Đấu nối với hệ thống cấp điện 22kV hiện có. Tổng nhu cầu dùng điện: 438 kVA.

- Tuyến cáp điện thoại, cáp internet, cáp truyền hình đi ngầm trong gen kỹ thuật để cung cấp cho các khu chức năng.

g) Thoát nước thải và VSMT:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mặt; nước thải được thu gom dẫn về xử lý tại công trình xử lý phân tán tại các điểm. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 87m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được thu gom, tập trung xử lý tại lò đốt rác của địa phương.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt; đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định.

2. Giao các Sở, ngành có liên quan và UBND thành phố Quy Nhơn, rà soát theo chức năng nhiệm vụ, tham mưu, đề xuất UBND tỉnh nội dung về kế hoạch sử dụng đất, ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển, quy hoạch khoáng sản, quy hoạch lâm nghiệp (nếu có) và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và PTNT, Du lịch, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K14.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/06/2020;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Thông báo số 1836-TB/TU ngày 04/3/2025 của Thường trực Tỉnh ủy về kết luận một số vấn đề thuộc lĩnh vực kinh tế - xã hội; xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 16/TTr-SXD ngày 07/02/2025 và Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Báo cáo số 93/BC-SKHĐT ngày 17/02/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn.

3. Địa điểm đầu tư: 04 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Cụ thể:

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp đường hiện trạng; phía Tây giáp dân cư hiện hữu.

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

4. Mục tiêu

Là khu du lịch nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan tự nhiên xã Nhơn Châu.

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035.

Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Quy mô xây dựng

5.1. Chức năng từng vị trí:

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước: Khu khách sạn nghỉ dưỡng cao cấp, với các tiện ích như nhà hàng, spa và các dịch vụ khác, kết nối với miếu Thủy theo tuyến đường cảnh quan quy hoạch mới.

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vụng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Khu quảng trường trung tâm, công viên biển, gắn kết với các hoạt động lễ hội, phố đêm, du lịch cộng đồng, ẩm thực và mua sắm.

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước:

- Chiều cao các công trình tối đa 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 8.025m². Số phòng lưu trú tối đa 200 phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên:

- Chiều cao các công trình 01 tầng. Kết cấu lắp ghép.

- Mật độ xây dựng 10%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m². Trong đó, diện tích để sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m², diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.400m².

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam:

- Chiều cao các công trình tối đa 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 25%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 40-50 cụm phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển:

- Chiều cao các công trình 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 795,85m².

- Chỉ giới xây dựng: Được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

5.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn.

6. Diện tích dự án:

a) Điểm số 1 - Điểm du lịch Bãi Trước: 11.342,2m².

b) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

c) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

d) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 15.917,1m².

7. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (m1): 403.481.000.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 42 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong thời hạn không quá 06 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư, 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 triển khai đầu tư, thi công xây dựng (Các công trình dịch vụ du lịch: khách sạn, công trình lưu trú thấp tầng, nhà hàng...), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng không quá 36 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 đầu tư, 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).

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê đất).

10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn UBND thành phố Quy Nhơn thực hiện việc công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 về Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án (chuyển đổi đất rừng, rà soát việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có)...).

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 04 bản gốc: 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi UBND thành phố Quy Nhơn, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K3, K4, K14, K16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 3; Điểm số 7 và Điểm số 10)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về thành phần hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 118/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 41/TTr-SXD ngày 29/7/2025 và thực hiện Kết luận số 14-KL/TU ngày 31/7/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 3; Điểm số 7 và Điểm số 10), với các nội dung chính như sau:

1. Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên – Bàn Cờ Tiên: Bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460 m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

2. Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200 m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

3. Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển:

- Quy mô diện tích 27.818,5m² (trong đó: phần diện tích tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư gồm du lịch công viên biển diện tích 2.200m² và diện tích mặt nước 11.901m², phần diện tích còn lại 13.717,5m² tổ chức không gian quảng trường, công viên biển phục vụ cộng đồng).

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc: Đối với diện tích tổ chức đấu giá lựa chọn nhà đầu tư mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880 m².

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai thực hiện, phối hợp thực hiện các nội dung liên quan đến việc điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Điều 1, tuân thủ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan đẩy nhanh tiến độ lựa chọn nhà đầu tư và đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện, sớm đưa dự án vào hoạt động trong năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND xã Nhơn Châu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, T3, X5.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tự Công Hoàng



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**
Số: **2109** /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bình Định, ngày **19** tháng **6** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch
tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 297/BC-STC ngày 12/6/2025 và ý kiến thống nhất của các thành viên Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Phiếu trình ngày 17/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn, với nội dung như sau:

1. Địa điểm đầu tư: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn. Cụ thể:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

2. Quy mô xây dựng

2.1. Chức năng từng vị trí:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vọng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên:

- + Chiều cao các công trình 01 tầng. Kết cấu lắp ghép.
- + Mật độ xây dựng 10%.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m². Trong đó, diện tích để sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m², diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.400m².
- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam:
 - + Chiều cao các công trình tối đa 02 tầng.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 25%.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m². Số phòng lưu trú tối đa khoảng 40-50 cụm phòng (số lượng phòng cụ thể sẽ được xác định trong phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi).
- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển:
 - + Phần đất liền: Chiều cao các công trình 01 tầng.
 - + Mật độ xây dựng tối đa 40%.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 880m².
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn.

3. Diện tích dự án:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².
- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².
- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.100m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.190m².

4. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án: 270.568.000.000 đồng.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh.

Điều 3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục theo quy định để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án trong tháng 7/2025.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVPKT, PVPTH;
- Lưu: VT, K3.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 7/3/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu (Điểm số 3; Điểm số 7 và Điểm số 10);

Thực hiện Kết luận số 36-KL/TU ngày 28/8/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Hội nghị ngày 22/8/2025 và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 120/BC-STC ngày 20/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

3. Địa điểm đầu tư: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía

Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

4. Mục tiêu

- Là khu du lịch nghỉ dưỡng nhằm khai thác tiềm năng, lợi thế không gian cảnh quan tự nhiên xã Nhơn Châu.

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn đến năm 2035.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Quy mô xây dựng

5.1. Chức năng từng vị trí:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vọng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

5.2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880m².

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu.

6. Diện tích dự án

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.101m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.901m².

7. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án: 270.568.000.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 42 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong thời hạn không quá 06 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư, 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 triển khai đầu tư, thi công xây dựng (Các công trình dịch vụ du lịch: khách sạn, công trình lưu trú thấp tầng, nhà hàng...), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng không quá 36 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 đầu tư, 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).

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê đất).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục theo quy định để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án và có kết quả tổ chức đấu giá trong tháng 10/2025.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các nội dung tại Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025, số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du Lịch; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND xã Nhơn Châu và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 04 bản gốc: 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm phát triển quỹ đất, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP XD, PVP TH;
- Lưu: VT, T3 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai

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 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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;
Căn cứ Luật điều chỉnh 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 Luật điều chỉnh 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 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 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
Căn cứ Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10);
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 760/QĐ-UBND ngày 7/3/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại các quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ các Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025, số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 3; Điểm số 7 và Điểm số 10);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 352/TTr-SNNMT ngày 16/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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 xã Nhơn Châu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT, PVP TH;
- Lưu: VT, T3.

[Signature]

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



[Signature]
Nguyễn Tuấn Thanh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện dự án
Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai**
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 UBND tỉnh)

**PHẦN I
NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

Điều 1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

2. Diện tích:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.101m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.901m².

3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880m².

5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu.

6. Kế hoạch sử dụng đất: Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 và kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/4/2025.

7. Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 42 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong thời hạn không quá 06 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư, 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 triển khai đầu tư, thi công xây dựng (Các công trình dịch vụ du lịch: khách sạn, công trình lưu trú thấp tầng, nhà hàng...), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng không quá 36 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 đầu tư, 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).

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

1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng các công trình phục vụ du lịch và cộng đồng; chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vọng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

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

3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê đất).

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá trong 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 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 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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. Chi phí thực hiện dự án (không bao gồm tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): 270.568.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, năm trăm sáu mươi tám triệu đồng*).

Tổng mức đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá.

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 mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá), 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. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ 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 (áp dụng đối với tổ chức);

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp là nhà đầu tư tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng.

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 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 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 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.

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: 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.
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. 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.

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

nghe 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. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo thông báo của cơ quan thuế (quy định tại điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) và thời hạn nộp tiền theo quy định tại điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp 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 khác 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 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình 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 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 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./.



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Số: **3194** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **25** tháng **12** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, 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 Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh về việc Quy định một số yếu tố khác ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, thành phố Quy Nhơn (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10);

Căn cứ Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 151-KL/ĐU ngày 24/12/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Hội nghị lần thứ 16 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 740/TTr-SNNMT ngày 15/12/2025; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 21/HĐTĐGDCT ngày 28/10/2025 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 818/CT-VALUINCO/BAN1 ngày 25/11/2025, của Công ty cổ phần định giá và tư vấn đầu tư Quốc tế).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng/m ²)	Giá trị trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng)
1	Điểm số 3	34.600,00	332.700	11.511.420.000
2	Điểm số 7	24.350,30	332.700	8.101.344.810
3	Điểm số 10			
3.1	Công viên biển	2.200,00	332.700	731.940.000
3.2	Mặt nước	11.901,00	66.540	791.892.540
Tổng cộng		73.051,30		21.136.597.350

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thuế tỉnh Gia Lai;
- PVP TH;
- UBND xã Nhơn Châu;
- Lưu: VT, T3, T4.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện
dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, 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 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 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 ngày 29/6/2024;

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 Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu (Điểm số 1, Điểm số 3, Điểm số 7 và Điểm số 10);

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 760/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; các Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025, số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại các quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 của UBND tỉnh về phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh quyết định 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 Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 25/12/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai.

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 837/TTr-SNNMT ngày 31/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Các điểm du lịch tại xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, kế hoạch sử dụng đất, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1.1. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: 03 vị trí thuộc xã Nhơn Châu, tỉnh Gia Lai. Cụ thể:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Phía Bắc giáp núi; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp núi; phía Tây giáp biển.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu; phía Nam giáp núi; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp điểm du lịch Bãi Nhỏ.

1.2. Diện tích:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: 34.600m².

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: 24.350,3m².

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: 14.101m², bao gồm 02 phần: Diện tích phần đất liền 2.200m² và diện tích mặt nước: 11.901m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

1.4. Giá khởi điểm: 21.136.597.350 đồng.

1.5. Hiện trạng khu đất: Đất đã giải phóng mặt bằng.

1.6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Chiều cao các công trình 01 tầng. Mật độ xây dựng 10%. Số phòng tối đa khoảng 15-20 phòng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 3.460m² (trong đó, diện tích sàn phục vụ cộng đồng tối thiểu 1.000m² và diện tích sàn để khai thác dịch vụ tối đa 2.460m²).

- Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 12.200m² (trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình lưu trú chiếm khoảng 50% tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu, số phòng lưu trú tối đa khoảng 50 cụm phòng).

- Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển: Mật độ xây dựng phần đất liền tối đa 40%. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 880m².

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: 42 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư.

- Trong thời hạn không quá 06 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư, 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 triển khai đầu tư, thi công xây dựng (Các công trình dịch vụ du lịch: khách sạn, công trình lưu trú thấp tầng, nhà hàng...), đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng không quá 36 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 đầu tư, 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).

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng các công trình phục vụ du lịch và cộng đồng; chức năng sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Điểm số 3 - Điểm du lịch Giếng Tiên - Bàn Cờ Tiên: Khu tham quan ngắm cảnh và dịch vụ giải khát ẩm thực, bao gồm các công trình nhà hàng, khu vực vọng cảnh và các dịch vụ khác, các công trình cảnh quan khai thác cảnh quan tự nhiên tại khu vực Giếng Tiên và Bàn cờ Tiên như cầu kính, đường dạo bộ.

b) Điểm số 7 - Điểm du lịch Bãi Nam: Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp, bao gồm các công trình lưu trú: biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow,... công trình dịch vụ: nhà hàng, spa chăm sóc sức khỏe, kết hợp với bãi tắm tại khu vực dự án.

c) Điểm số 10 - Điểm du lịch Công viên biển.

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

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định cho thuê 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 thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 27/02/2025 và kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/4/2025.

3.2. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4590/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

3.3. Phê duyệt chủ trương đầu tư của UBND tỉnh tại các quyết định: Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 7/3/2025; Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 và Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 03/9/2025.

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 Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 19/9/2025.

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 xã Nhơn Châu và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /*anh*

Nơi nhận:

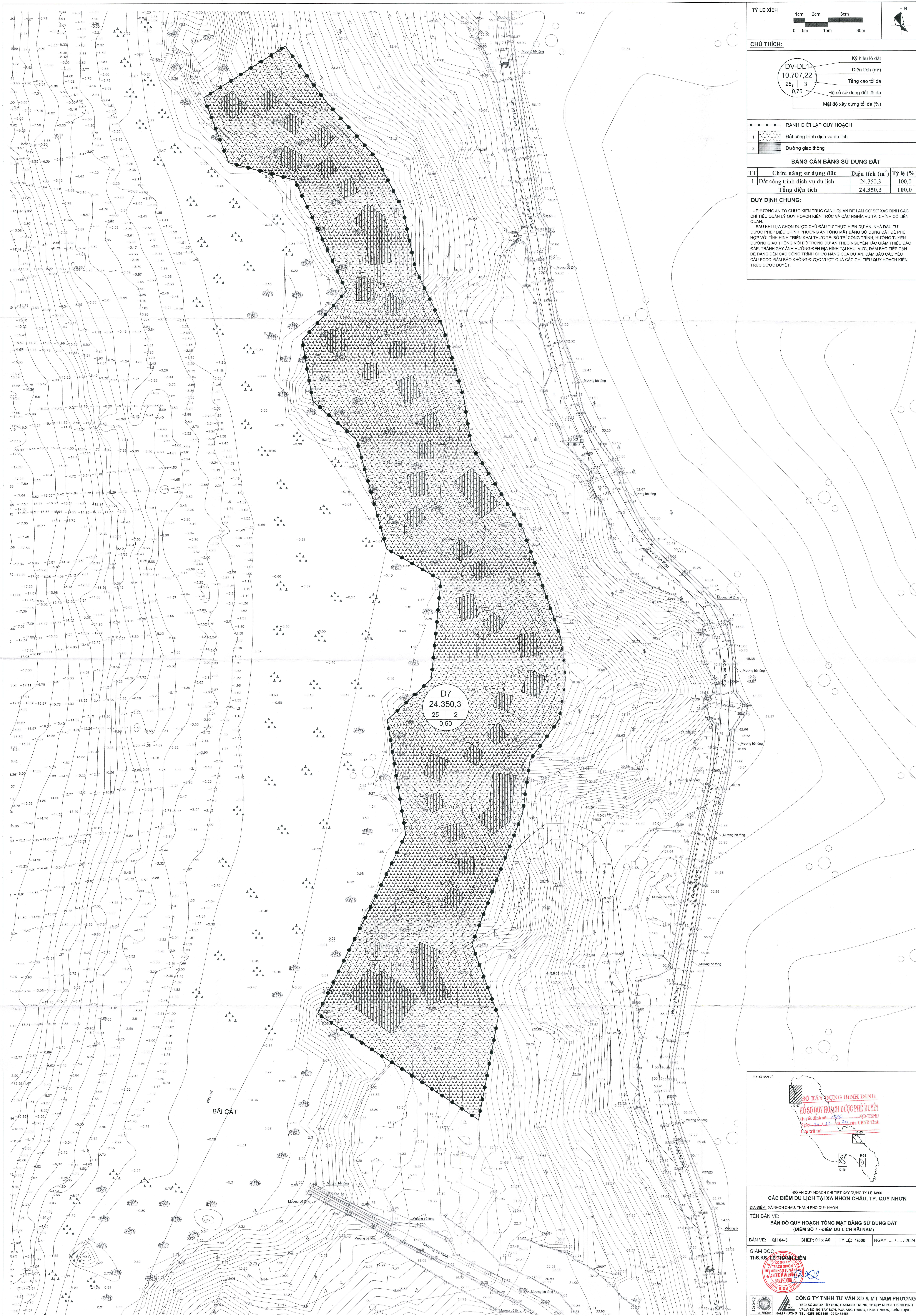
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP XD, PVPTH;
- Lưu: VT, T3.

anh

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh





TỶ LỆ XÍCH

1cm

2cm

3cm

0

5m

15m

30m

B

CHÚ THÍCH:

DV-DL1

10.707,22

25

3

0,75

Ký hiệu lô đất

Diện tích (m²)

Tầng cao tối đa

Hệ số sử dụng đất tối đa

Mật độ xây dựng tối đa (%)

RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

1

Đất công trình dịch vụ du lịch

2

Đường giao thông

QUY ĐỊNH CHUNG:

- CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA TOÀN BỘ KHU QUY HOẠCH LÀ ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỂ LÀM CƠ SỞ XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ CÁC NGHĨA VỤ TẠI CHÍNH CỎ LIÊN QUAN.

- SAU KHI LỰA CHON ĐƯỢC CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN, NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC PHÉP ĐIỀU CHỈNH PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÙ HỢP VỚI TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC TẾ; BỎ TRỊ CÔNG TRÌNH, HƯỚNG TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ TRONG DỰ ÁN THEO NGUYÊN TẮC GIẢM THIỂU ĐÀO ĐẬP, TRÁNH GÂY ẢNH HƯỞNG ĐẾN ĐỊA HÌNH TẠI KHU VỰC, ĐẢM BẢO TIẾP CẬN ĐẾN ĐANG ĐẾN CÁC CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG CỦA DỰ ÁN, ĐẢM BẢO CÁC YÊU CẦU PCCC ĐẢM BẢO KHÔNG ĐƯỢC VƯỢT QUA CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐƯỢC DUYỆT.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ du lịch	33.784,1	97,6
2	Đất giao thông, HTKT	815,9	2,4
Tổng diện tích		34.600,0	100,0

SƠ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÉ DUYỆT

Quyết định số: 4530

Ngày: 31/12/2024 của UBND Tỉnh

Lưu trữ tại:

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

B-07

B-03

B-01

B-10

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CÁC ĐIỂM DU LỊCH TẠI XÃ NHƠN CHÁU, TP. QUY NHƠN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN CHÁU, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

(ĐIỂM SỐ 3 - ĐIỂM DU LỊCH GIỀNG TIỀN - BẢN CƠ TIỀN)

BẢN VẼ: CH 04-2

GHÉP: 1 x A1

TỶ LỆ: 1/500

NGÀY: .../.../2024

GIÁM ĐỐC THS KS. LÊ THẠNH HIẾN

HỮU HẠN TỰ VẤN

XÂY DỰNG MÔI TRƯỜNG

NAM PHƯƠNG

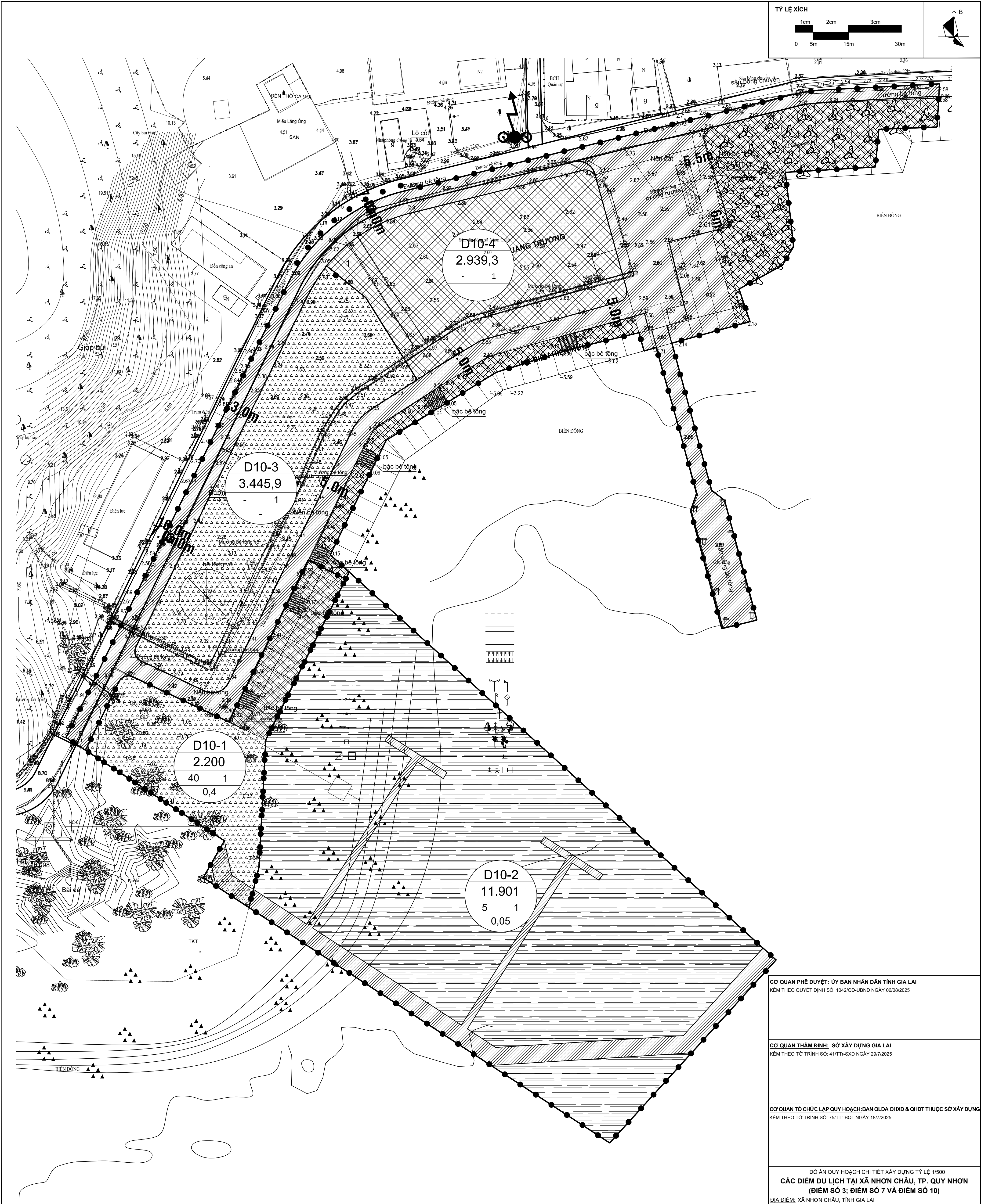
PHẠM BÌNH DƯƠNG

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XD & MT NAM PHƯƠNG

TSC: SỐ 341/42 TÂY SƠN, P. QUANG TRUNG, TP. QUY NHƠN, T. BÌNH ĐỊNH

VPLV: SỐ 193 TÂY SƠN, P. QUANG TRUNG, TP. QUY NHƠN, T. BÌNH ĐỊNH

NAM PHƯƠNG TEL: 0266.3535155 - 0913483408



CHÚ THÍCH:

D10-2

10.707,22

25

3

0,75

Ký hiệu lô đất

Diện tích (m²)

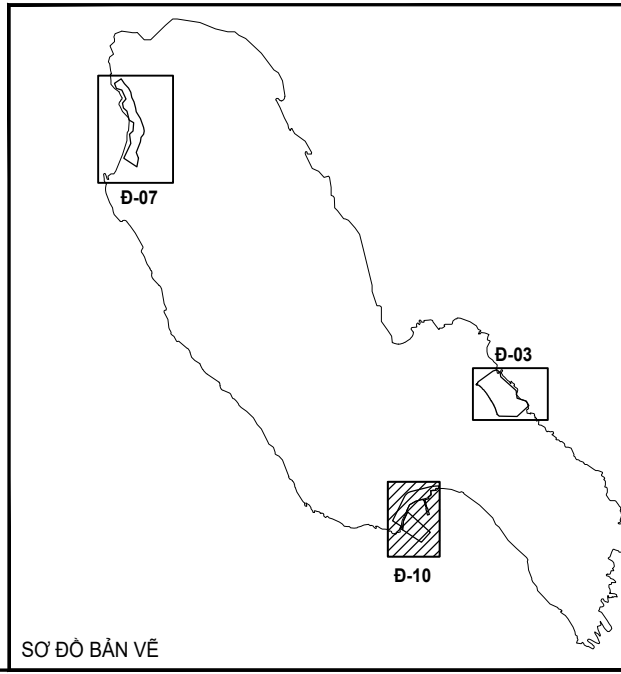
Tầng cao tối đa

Hệ số sử dụng đất tối đa

Mật độ xây dựng tối đa (%)

	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	Đất công trình dịch vụ du lịch
	Đất công trình công cộng
	Đất hạ tầng kỹ thuật
	Đường giao thông

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất du lịch công viên biển	2.200,0	7,9
2	Mặt nước biển	11.901,0	42,8
3	Quảng trường, công viên biển	13.717,5	49,3
Tổng diện tích		27.818,5	100,0
QUY ĐỊNH CHUNG:			
- PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐỂ LÀM CỐ SƠ SỐ XÁC ĐỊNH CÁC CHỈ TIÊU QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ CÁC NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH CÓ LIÊN QUAN: → SAU KHI LỰA CHỌN ĐƯỢC CHỦ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN, NHÀ ĐẦU TƯ ĐƯỢC PHÉP ĐIỀU CHỈNH PHƯƠNG ÁN TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ PHÙ HỢP VỚI TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC TẾ. BỎ TRÍ CÔNG TRÌNH, HƯỚNG TUYẾN ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI BỘ TRONG DỰ ÁN THEO NGUYÊN TẮC GIẢM THIỂU ĐÁO ĐÁP, TRÁNH GÂY ẢNH HƯỞNG ĐẾN DẠ HÌNH TÀI KHU VỰC, ĐẢM BẢO TIẾP CẬN ĐẾN CÁC CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG CỦA DỰ ÁN, ĐẢM BẢO CÁC YÊU CẦU PCCC, ĐẢM BẢO KHÔNG VIẾT QUÁ CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐƯỢC DUYỆT. - ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH TỔ CHỨC ĐẦU GIẢ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ MẶT ĐỘ XÂY DỰNG PHÂN ĐẤT LIÊN TỐI ĐA 40%. TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG TỐI ĐA KHOẢNG 880 M ² .			



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1042/QĐ-UBND NGÀY 06/08/2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG GIA LAI

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 41/TT-SXD NGÀY 29/7/2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QLDA QHXD & QHDT THUỘC SỞ XÂY DỰNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 75/TTI-BQL NGÀY 19/7/2025

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CÁC ĐIỂM DU LỊCH TẠI XÃ NHƠN CHÂU, TP. QUY NHƠN

(ĐIỂM SỐ 3; ĐIỂM SỐ 7 VÀ ĐIỂM SỐ 10)

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƠN CHÂU, TỈNH GIA LAI

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

(ĐIỂM SỐ 10- ĐIỂM DU LỊCH CÔNG VIÊN BIỂN - CẦU TÀU)

BẢN VẼ: QH 04-3 GHÉP: 1 x A1 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: /... / 2025

THỂ HIỆN ĐỒ ÁN KTS. NGUYỄN CAO TRÌ

THIẾT KẾ ĐỒ ÁN KTS. TRẦN LƯU NGHĨA

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ KTS. NGUYỄN VINH QUANG

CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN KTS. NGUYỄN VINH QUANG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT KTS. HÀ HÙNG VIỆT

GIÁM ĐỐC

THS.KS. LÊ THANH LIÊM

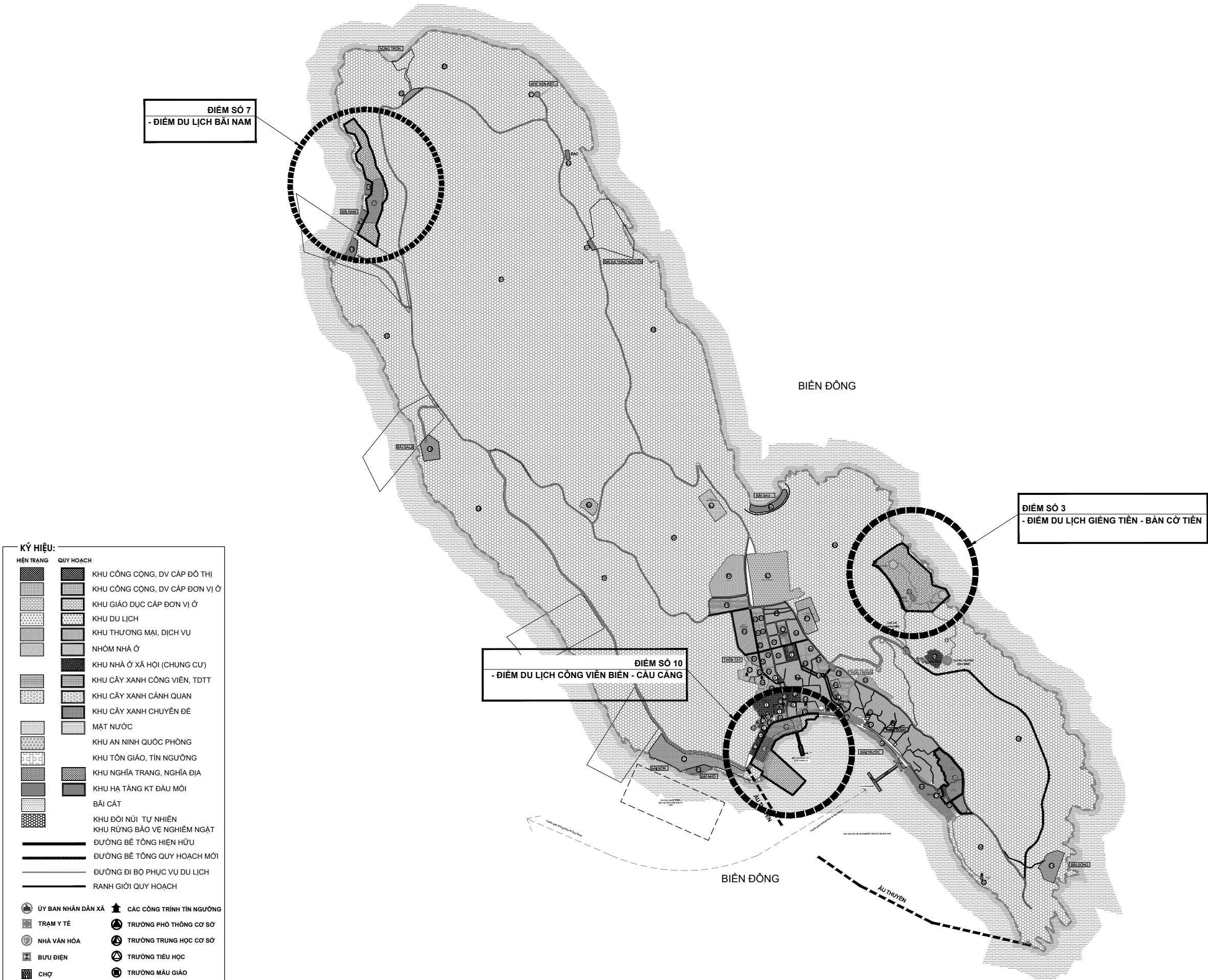
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XD & MT NAM PHƯƠNG

TRỤ SỞ CHÍNH: 361/42 TÂY SƠN, PHƯỜNG QUỲNH NAM, TỈNH GIA LAI

VĂN PHÒNG 14, ĐƯỜNG SỐ 2, KDC TÀI CỤM KHU BÀ ĐỐC QUẬN 10, PHƯỜNG QUỲNH NAM, TỈNH GIA LAI

ĐT: 0364.3535.175 - 0913.483.458

EMAIL: tnvnamphuong@gmail.com



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/5.000
XÃ NHƠN CHÂU, THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 118/QĐ-UBND NGÀY 11/01/2023.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1042/QĐ-UBND NGÀY 06/08/2025			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG GIA LAI KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 41/TT-SXD NGÀY 29/7/2025			
CƠ QUAN TÒ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QLDA QHXD & QHĐT THUỘC SỞ XÂY DỰNG KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: 75/TT-BQL NGÀY 18/7/2025			
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 CÁC ĐIỂM DU LỊCH TẠI XÃ NHƠN CHÂU, TP. QUY NHƠN (ĐIỂM SỐ 3; ĐIỂM SỐ 7 VÀ ĐIỂM SỐ 10)			
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH			
BẢN VẼ: QH 01	GHÉP: 01 x A1	TỶ LỆ: 1/5000	NGÀY: / / 2025
THỂ HIỆN ĐỒ ÁN	KTS. NGUYỄN CAO TRÍ		
THIẾT KẾ ĐỒ ÁN	KTS. TRẦN LƯU NGHĨA		
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN VINH QUANG		
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN	KTS. NGUYỄN VINH QUANG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS. HÀ HÙNG VIỆT		
GIÁM ĐỐC Ths.KS. LÊ THANH LIÊM			
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XD & MT NAM PHƯƠNG TRỤ SỞ CHÍNH: 34/1 KẾT XÃ 03A, PHƯỜNG QUY NHƠN NAM, TP. QUY NHƠN VĂN PHÒNG: 14, QUANG SỞ 2 - KCC TÀI CỤM KHU BÀ ĐỐC QLĐT, PHƯỜNG QUY NHƠN NAM, TP. QUY NHƠN ĐT: 0256.3636.175 - 0913.483.488 MKT: 4101.60306 NAM PHƯƠNG EMAIL: tvnamphuong@gmail.com			