

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được tờ trình số 141/TTr-TTPTQĐ ngày 01/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc trình phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, phiên đấu giá ngày 29/5/2026 do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku tổ chức.

Qua rà soát hồ sơ đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất trình, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh như sau:

I. Các căn cứ pháp lý

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

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

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2026 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1643/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm và giá trị tài sản trên đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku;

Căn cứ Hợp đồng số 21/HĐDVĐGTS ngày 23/4/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku;

Theo tờ trình số 141/TTr-TTPTQĐ ngày 01/6/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất và Văn bản số Văn bản số 09/CV-ĐGTSPK ngày 01/06/2026 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku về việc thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

II. Đặc điểm khu đất, mục đích sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, thời hạn sử dụng đất và nộp tiền trúng đấu giá

1. Tên dự án: Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Thông tin khu đất trúng đấu giá:

2.1. Diện tích: 16.533,71m².

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

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

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

Cơ cấu sử dụng đất như sau:

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

2.4. Quy mô:

2.4.1. Công suất thiết kế:

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

b) Công trình nhà ở:

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

- Công trình nhà ở biệt thự:

+ Tổng diện tích đất: 4.131,15m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.136,82m².

+ Loại nhà ở: Biệt thự.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 50,73% - 61,5% tùy

từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 19 căn.

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Tổng diện tích đất: 4.531,46m².

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 10.980,43m².

+ Loại nhà ở: Liên kề kết hợp thương mại dịch vụ.

+ Quy mô công trình cao 03 tầng, mật độ xây dựng từ 77,7% - 97,54% tùy từng vị trí.

+ Số lượng nhà: 38 căn nhà.

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

2.4.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 2896/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 743/QĐ-UBND ngày 27/5/2025 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 186/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND phường Pleiku.

3. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

3.1. Mục đích sử dụng đất: Xây dựng hình thành đô thị hiện đại, đô thị kiểu mẫu về không gian sống, khu dân cư thông minh, sinh thái, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật với các chức năng chính như thương mại - dịch vụ, cây xanh công cộng và khu ở đô thị, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất tổng hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

Thời gian bán hàng:

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

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

5. Đơn vị trúng đấu giá: Công ty cổ phần đầu tư phát triển Pleiku Land.

- Địa chỉ: 29 Trần Phú, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Công ty Cổ phần; mã số doanh nghiệp: 5901235616 do Phòng Doanh nghiệp và Kinh tế tập thể thuộc Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp; đăng ký lần thứ đầu ngày 05 tháng 9 năm 2025, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 01 tháng 4 năm 2026;

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Mạnh Cường – sinh năm 1972; chức danh: Tổng Giám đốc; Địa chỉ: Tổ 25, Cụm 4, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội, Việt Nam; căn cước công dân: 001072010478; cấp ngày: 08/12/2021; nơi cấp: Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

6. Giá trúng đấu giá:

- Giá khởi điểm: **55.696.915.101** đồng (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ, sáu trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm mười lăm nghìn, một trăm lẻ một đồng*).

- Giá trúng đấu giá: **57.924.793.101** đồng (*Bằng chữ: Năm mươi bảy tỷ, chín trăm hai mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, một trăm lẻ một đồng*).

Trong đó:

+ Tiền đặt cọc đấu giá: **11.139.383.020** đồng (*Bằng chữ: Mười một tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, không trăm hai mươi đồng*)

+ Tiền người trúng đấu giá phải nộp: **46.785.410.081** đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu, bốn trăm mười nghìn, không trăm tám mươi một đồng*).

III. Báo cáo, đề xuất

Qua kiểm tra hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường thống nhất với tờ trình của Trung tâm Phát triển quỹ đất, kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá

quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư đường Lương Thạnh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, phiên đấu giá ngày 29/5/2026 do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku tổ chức. Công ty cổ phần đầu tư phát triển Pleiku Land với số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước là **46.785.410.081** đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi lăm triệu, bốn trăm mười nghìn, không trăm tám mươi mốt đồng*) và giao cho các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện việc thu tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Hồ sơ phiên đấu giá ngày 29/5/2026 tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku).

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh phê duyệt để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTPTQĐ;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- QLĐĐ;
- Lưu: VT, QLĐĐ, ĐNT.

GIÁM ĐỐC

Cao Thanh Thương