

Số: 33/TB-ĐGQSDĐ

Gia Lai, ngày 10 tháng 06 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ

(V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai)

I. NGƯỜI CÓ TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH GIA LAI

Địa chỉ: Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

II. TỔ CHỨC HÀNH NGHỀ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN PLEIKU

Địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1.1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô, hiện trạng, các điều kiện và tiến độ thực hiện dự án

1.1.1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Phạm vi ranh giới khu đất tiếp giáp:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường D2.2, lộ giới 13m;
- Phía Đông Nam : Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố II-OHH.3);
- Phía Tây Bắc : Giáp đất khu dịch vụ (ô phố II-DVDT.1);
- Phía Tây Nam : Giáp đường Trường Chinh, lộ giới 50m.

1.1.2. Diện tích: 15.447,7m².

1.1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku).

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	60,0
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	10,0
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	30,0
	Tổng cộng	15.447,7	100

1.1.4. Quy mô:

1.1.4.1. Công suất thiết kế: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu, hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 15.447,7m²; mật độ xây dựng khối đế 60%, mật độ xây dựng khối tháp 13,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm) khoảng 93.606m²; công trình được thiết kế với khối đế cao 5 tầng, khối tháp cao 17 tầng và 02 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 6,06.

1.1.4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Cung cấp các sản phẩm bất động sản tiện ích về thương mại – dịch vụ, căn hộ, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, mua sắm,...

1.1.4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch tối đa	Đơn vị
1	Diện tích khu đất	15.447,7	15.447,7	m ²
2	Diện tích xây dựng tối đa		9.268,0	m ²
	Khối đế		9.268,0	
	Tháp		2.111,0	
3	Diện tích sàn tối đa		93.606,0	m ²
	Khối đế		39.183,0	
	Tháp		35.887,0	
	Tầng hầm		18.536,0	
4	Tầng cao xây dựng tối đa	22	22	Tầng
	Khối đế		5	
	Tháp		17	
5	Số tầng hầm		2	tầng
6	Mật độ xây dựng tối đa		60,0	%
	Khối đế	≤ 61 (*)	60,0	
	Tháp	≤ 54 (*)	13,7	
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa	≤ 13	6,060	Lần

(*)Tinh toán dựa trên quy mô công trình tầng cao theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD

1.1.5. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi ranh đất dự án (sân đường nội bộ, cây xanh,

vườn hoa): Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư quản lý sử dụng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật công cộng ngoài phạm vi ranh đất dự án (diện tích giao thông công cộng theo QHPK, QHCT, kết nối với giao thông khu vực; cây xanh tập trung, nếu có): Nhà đầu tư sẽ hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

1.1.7. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm, phân kỳ đầu tư dự án và mục tiêu, định hướng phát triển đô thị

1.1.7.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm

Khối công trình bao gồm khối đế cao 05 tầng và khối tháp cao 17 tầng, có 02 tầng hầm với các chức năng như sau:

- Khối đế: Bố trí các không gian thương mại, dịch vụ như: Spa, nhà hàng, cùng với các chức năng hỗ trợ như bãi đậu xe, khu vực kỹ thuật và kho chứa ...

- Khối tháp: Bao gồm các căn hộ để ở với đa dạng các diện tích phòng đáp ứng cho các nhu cầu khác nhau của người sử dụng và các tiện ích công cộng khác.

1.1.7.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Xây dựng chung cư hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô tòa nhà khối đế 05 tầng và khối tháp 17 tầng, 02 tầng hầm khối đế trung tâm thương mại, các tầng còn lại là chung cư với khoảng 210 căn hộ. Nhà đầu tư khi thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản.

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

1.1.7.3. Sơ bộ phân kỳ đầu tư dự án

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

1.1.8. Về các yêu cầu khác có liên quan

- Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan, đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết những vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng của địa phương; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư cần bảo đảm vấn đề về an sinh xã hội, đánh giá tác động môi trường; phối hợp chặt chẽ với lực lượng Công an để giải quyết các vấn đề phức tạp khi triển khai dự án, không để ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, các vấn đề về tôn giáo, dân tộc tại địa phương.

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

1.1.9. 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 và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

1.2. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất và thời hạn hoạt động của dự án:

1.2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng mới Tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở tại khu đất số 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án trên.

1.2.2. Hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

1.2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất).

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:

+ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku);

+ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/1/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

+ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh Gia Lai

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;

+ Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

+ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

3. Tổng giá khởi điểm của tài sản: 146.273.668.839 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng) theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Bước giá 2% giá khởi điểm: 2.925.473.377 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm bảy mươi bảy đồng).

5. Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 29.254.733.768 đồng (Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi tư triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi tám đồng).

- Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước vào tài khoản mở tại Ngân hàng của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Tên tài khoản nộp: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku

Số tài khoản: 5000 201 005549 tại Agribank chi nhánh Gia Lai

Nội dung ghi trong giấy chuyển tiền: (Tên Công ty/ Người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước đấu giá dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku.

- Lưu ý: Đối với tổ chức thì bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của tổ chức tham gia đấu giá.

- **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước và chuyển chứng từ cho tổ chức hành nghề đấu giá **chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 14/07/2026** (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng).

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

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm **chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 30/06/2026.**

Nội dung nộp tiền: (Tên Công ty/ Người tham gia đấu giá) nộp tiền mua hồ sơ đấu giá dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku.

7. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính liên tục kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá, tại nơi có tài sản đấu giá.

- Địa điểm xem tài sản: Tại nơi có tài sản tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Địa điểm xem giấy tờ liên quan đến tài sản: Trong giờ hành chính tại Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (địa chỉ: Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai) và Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

- Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai và Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người 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.

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

8.1. 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 Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài 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:**

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

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

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

+ 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.

- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

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

+ Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của

Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho 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 thì tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho các nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

8.2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

8.2.2. 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.

8.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **1.792.573.952.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn đồng).

8.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư

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) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

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

+ Đối với doanh nghiệp 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) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) 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.

d) 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.

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và 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.

** Nhà đầu tư phải nộp hai (02) bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành hai (02) tập, bỏ vào hai (02) bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá để thực hiện dự án.*

9. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư phải nộp hai (02) bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành hai (02) tập, bỏ vào hai (02) bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku theo đúng thời gian quy định.

- Thời gian nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: **Kể từ 08 giờ 00 phút ngày 11/06/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 30/06/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

- Người mua và nộp hồ sơ tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền từ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

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

- Thời gian nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1): **Chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 13/07/2026.**

- Địa điểm nộp: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai).

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

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 00 phút, ngày 16/07/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (địa chỉ: Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai).

13. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.



14. Hình thức đấu giá: Kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (*Chi tiết thể hiện trong quy chế đấu giá*).

15. Phiếu trả giá hợp lệ, không hợp lệ cách ghi phiếu:

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và Căn cước công dân/căn cước, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của 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 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 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 kể cả 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 hai (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.

16. Trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu

- Vòng đấu giá thứ 01 (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp):

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư 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 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá.

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

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

+ 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 phiên 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. Sau đó, 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 đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

+ Tại buổi công bố giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 01), Đấu giá viên tổ chức 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 theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. Trường hợp có số lượng phiếu trả giá ít hơn ba (03) phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

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 khoản 1, khoản 2. Điều 42 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:

- Vòng đấu giá thứ 02 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá được phát một (01) 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 (01) bước giá. Hết thời gian ghi phiếu hai (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; công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá 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;

+ Trường hợp có từ hai Nhà đầu tư trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Nhà đầu tư cùng trả giá cao nhất để chọn

ra Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu có Nhà đầu tư trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

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

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trả giá cao nhất và công bố Nhà đầu tư đó là người trúng đấu giá.

17. Những vấn đề không nêu trong Thông báo đấu giá này thì thực hiện theo Quy chế đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành, các Quyết định của UBND tỉnh, bao gồm: Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026; Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026; Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Mọi chi tiết vui lòng liên hệ:

Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku.

Địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ: Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Gia Lai (báo cáo);
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (lưu hồ sơ, niêm yết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính Gia Lai (để biết);
- Sở Tư pháp Gia Lai (để biết);
- Sở Xây dựng Gia Lai (để biết);
- UBND phường Pleiku (nơi có tài sản);
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Website ĐGTS; taisancong.vn;
- Lưu VT- TTĐGTSPK.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Trí

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

I- CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 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;

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 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai 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 289/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku);

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/1/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh Gia Lai 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 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

Căn cứ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 272/QĐ-TTPTQĐ ngày 09/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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 Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Thông báo số 311/TB-TTPTQĐ ngày 09/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai về việc Thông báo 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 Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Văn bản số 1245/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 10/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

II- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tài sản đấu giá, mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất, thời hạn hoạt động của dự án, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1.1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Phạm vi ranh giới khu đất tiếp giáp:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường D2.2, lộ giới 13m;
- Phía Đông Nam : Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố II-OHH.3);
- Phía Tây Bắc : Giáp đất khu dịch vụ (ô phố II-DVDT.1);
- Phía Tây Nam : Giáp đường Trường Chinh, lộ giới 50m.

1.2. Diện tích: 15.447,7m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku).

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	60,0
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	10,0
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	30,0
	Tổng cộng	15.447,7	100

1.4. Quy mô:

1.4.1. Công suất thiết kế: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu, hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 15.447,7m²; mật độ xây dựng khối đế 60%, mật độ xây dựng khối tháp 13,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm) khoảng 93.606m²; công trình được thiết kế với khối đế cao 5 tầng, khối

tháp cao 17 tầng và 02 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 6,06.

1.4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Cung cấp các sản phẩm bất động sản tiện ích về thương mại – dịch vụ, căn hộ, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, mua sắm,...

1.4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch tối đa	Đơn vị
1	Diện tích khu đất	15.447,7	15.447,7	m ²
2	Diện tích xây dựng tối đa		9.268,0	m ²
	Khối đế		9.268,0	
	Tháp		2.111,0	
3	Diện tích sàn tối đa		93.606,0	m ²
	Khối đế		39.183,0	
	Tháp		35.887,0	
	Tầng hầm		18.536,0	
4	Tầng cao xây dựng tối đa	22	22	Tầng
	Khối đế		5	
	Tháp		17	
5	Số tầng hầm		2	tầng
6	Mật độ xây dựng tối đa		60,0	%
	Khối đế	≤ 61 (*)	60,0	
	Tháp	≤ 54 (*)	13,7	
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa	≤ 13	6,060	Lần
(*) Tính toán dựa trên quy mô công trình tầng cao theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD				

1.5. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi ranh đất dự án (sân đường nội bộ, cây xanh,

vườn hoa): Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư quản lý sử dụng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật công cộng ngoài phạm vi ranh đất dự án (diện tích giao thông công cộng theo QHPK, QHCT, kết nối với giao thông khu vực; cây xanh tập trung, nếu có): Nhà đầu tư sẽ hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

1.7. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm, phân kỳ đầu tư dự án và mục tiêu, định hướng phát triển đô thị

1.1.7.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm

Khôi công trình bao gồm khối đế cao 05 tầng và khối tháp cao 17 tầng, có 02 tầng hầm với các chức năng như sau:

- Khối đế: Bố trí các không gian thương mại, dịch vụ như: Spa, nhà hàng, cùng với các chức năng hỗ trợ như bãi đậu xe, khu vực kỹ thuật và kho chứa ...

- Khối tháp: Bao gồm các căn hộ để ở với đa dạng các diện tích phòng đáp ứng cho các nhu cầu khác nhau của người sử dụng và các tiện ích công cộng khác.

1.7.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Xây dựng chung cư hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô tòa nhà khối đế 05 tầng và khối tháp 17 tầng, 02 tầng hầm khối đế trung tâm thương mại, các tầng còn lại là chung cư với khoảng 210 căn hộ. Nhà đầu tư khi thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản.

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

1.7.3. Sơ bộ phân kỳ đầu tư dự án

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

1.8. Về các yêu cầu khác có liên quan

- Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan, đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết những vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng của địa phương; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

động sản, quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư cần bảo đảm vấn đề về an sinh xã hội, đánh giá tác động môi trường; phối hợp chặt chẽ với lực lượng Công an để giải quyết các vấn đề phức tạp khi triển khai dự án, không để ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, các vấn đề về tôn giáo, dân tộc tại địa phương.

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

1.9. 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 và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng mới Tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở tại khu đất số 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án quy định tại khoản 1.3 Điều 1 Quy chế này.

2.2. Hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất).

3. Giá khởi điểm của tài sản: 146.273.668.839 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu tỷ, hai trăm bảy mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng) theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Tiền đặt trước: 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm tương ứng với số tiền là: **29.254.733.768** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi tư triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi tám đồng*).

5. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại 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.

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

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

2. Tình trạng pháp lý của tài sản:

- Tình trạng pháp lý: Theo các Quyết định:

+ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku);

+ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/1/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

+ Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh Gia Lai 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;

+ Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

+ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh Gia Lai

///
VA
•M
•JC
..N
XU
*
///

về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 03/6/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Một số văn bản, quyết định có liên quan đến tài sản đấu giá.

Điều 3. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá, điều kiện được tham gia đấu giá và điều kiện thực hiện dự án

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 Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài 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:

2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

2.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **1.792.573.952.000 đồng** (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn đồng).

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư

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) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

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

+ Đối với doanh nghiệp 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) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) 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.

d) 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.

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và quy định tại điểm b và điểm 1 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.

3. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Đối tượng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 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:

3.1. 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.

3.2. 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.

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 tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản 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 năng lực điều kiện của Nhà đầu tư mời tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hai (02) bộ hồ sơ năng lực

TRU
CH
T
S

được niêm phong cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku trong giờ hành chính, kể từ **08 giờ 00 phút ngày 11/06/2026 đến 16 giờ 00 phút ngày 30/06/2026**, tại địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Người mua và nộp hồ sơ tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy quyền từ trường hợp người mua và nộp hồ sơ là người đại diện theo pháp luật.

- 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 13/07/2026**, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu).

- Nếu Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Nhà đầu tư không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này thì không được tham gia đấu giá.

- Trường hợp Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku theo quy định của Luật đấu giá tài sản hiện hành và được quy định cụ thể tại Điều 6 của Quy chế này.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu 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 tham gia đấu giá là nộp (bỏ) phiếu trả giá gián tiếp vào thùng phiếu theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này và nộp tiền đặt trước là: **29.254.733.768 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ, hai trăm năm mươi tư triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi tám đồng*) trước ngày mở phiên đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến **16 giờ 00 phút ngày 14/07/2026**, vào tài khoản của **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku** tại Ngân hàng, TK số: **5000 201 005549** tại **Agribank chi nhánh Gia Lai**.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku (Không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh Ngân hàng).

*** Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá còn phải đảm bảo các quy định sau:**

- Hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá gián tiếp phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người có thẩm quyền đại diện tổ chức tham gia đấu giá tại các mép của phong bì và được gửi qua đường bưu chính hoặc nộp trực tiếp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku, địa chỉ: Số 46 đường Lê Thánh Tôn, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Phiếu trả giá hợp lệ là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku phát hành, trong đó quy định về quyền sử dụng đất đấu giá, họ tên và Căn cước công dân/căn cước, hộ chiếu hoặc giấy tờ tùy thân của 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 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 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 kể cả 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 hai (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 đấu giá tài sản nói trên do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku 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/CC 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 quy định.

+ 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 đim giá giữa những Nhà đầu tư 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 7. Phương thức, hình thức đấu giá; thời gian trả giá và bước giá;

địa điểm tổ chức đấu giá, quy định về trúng đấu giá, biên bản đấu giá và giám sát phiên 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 (theo Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai) và thực hiện theo trình tự sau:

Bước 1: Hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp: Theo khoản 1, khoản 2 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.

Phiếu trả giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu.

Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp, cụ thể:

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

+ Khi đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá và các nội dung khác theo quy chế phiên đấu giá.

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

+ Phiếu trả giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của Nhà đầu tư trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

+ 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 phiên 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. Sau đó, 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 đủ điều kiện tham gia đấu giá ở vòng đấu giá tiếp theo (vòng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá).

+ Tại buổi công bố giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), Đấu giá viên tổ chức 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 theo là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá. 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 là đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

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 khoản 1, khoản 2 Điều 42 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:

- Vòng đấu giá thứ 2 trở đi áp dụng đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá:

Giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ 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 hai (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; công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá 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;

+ Trường hợp có từ hai Nhà đầu tư trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những Nhà đầu tư cùng trả giá cao nhất để chọn

ra Nhà đầu tư trúng đấu giá. Nếu có Nhà đầu tư trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp hoặc không có Nhà đầu tư trả giá cao hơn thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra Nhà đầu tư trúng đấu giá.

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

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn Nhà đầu tư tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố Nhà đầu tư trả giá cao nhất và công bố Nhà đầu tư đó là người trúng đấu giá.

3. Bước giá và thời gian mỗi lần trả giá

- Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất, bước giá là **2.925.473.377 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm hai mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm bảy mươi bảy đồng*).

- Khi tham gia đấu giá, Nhà đầu tư 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).

- Thời gian bỏ phiếu trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ hai (02) trở đi là hai (02) phút. Những phiếu trả giá quá hai (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. 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 kết quả bốc thăm “trúng đấu giá” là Nhà đầu tư trúng đấu giá mua tài sản.

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

Thời gian tổ chức phiên đấu giá: **14 giờ 00 phút, ngày 16/07/2026**. Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Hội trường Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai - Số 210 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

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 phiên đấu giá, đại diện Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá và đại diện các Sở, Ban ngành tham dự.

7. Giám sát: Trong quá trình đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku cùng Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các Sở, Ban ngành

tham dự 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

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được niêm phong trước khi nộp tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku. Phiếu trả giá được bỏ vào phong bì do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku cung cấp (đã phủ chất bảo mật), dán, niêm phong, có chữ ký tại các mép phong bì của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và phiếu trả giá được bỏ vào thùng nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku. Thùng nộp hồ sơ được kiểm tra trước khi khóa bảo quản và dán niêm phong theo quy định, đồng thời bảo mật thông tin Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

- Tại phiên đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai 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 Pleiku 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 phiên đấu giá không thành.

Điều 9. Phiên đấu giá không thành

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 thì phiên đấu giá không thành và các trường hợp không thành khác theo quy định pháp luật.

* Các trường hợp đấu giá không thành theo Điều 52 của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá;

- Tất cả những Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá;



- Tại phiên đấu giá không có Nhà đầu tư trả giá hoặc không có Nhà đầu tư chấp nhận giá.

- Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản.

- Nhà đầu tư đã trả giá rút lại giá đã trả, Nhà đầu tư đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có Nhà đầu tư trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá, quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một Nhà đầu tư tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một Nhà đầu tư trả giá hoặc có nhiều Nhà đầu tư trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 của Luật đấu giá tài sản.

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 phiên 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 Khoản 2 Điều này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku 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 Luật đấu giá tài sản hiện hành và Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản; Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của Nhà đầu tư tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là Nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai Nhà đầu tư tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là Nhà đầu tư tham gia đấu giá đối với tài sản đó; Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là Nhà đầu tư tham gia đấu giá đối với tài sản đó; 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;

Điều 12. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường 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, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

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

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

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 12 Quy chế này, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy chế này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b, mục 2.2, khoản 2 Điều 3 Quy chế này thì Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền).

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.

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

1. Đối với Trung tâm: Trung tâm thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản hiện hành và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế 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 Nhà đầu tư (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.

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 Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 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 đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Pleiku ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của Nhà đầu tư tham gia đấu giá .

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm việc đấu giá

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm Nhà đầu tư tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, đùm 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. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện 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; Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc 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 cùng một số văn bản liên quan đến tài sản đấu giá.

4. Đối với các nội dung 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 Pleiku trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 16. Điều khoản thi hành

Viên chức, Đấu giá viên, nhân viên, Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư mua được tài sản đấu giá, Nhà đầu tư 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 của pháp luật hiện hành.

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

Nơi nhận:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Website ĐGTS;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu HS -TTDVĐGTSPK.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cao Trí

gia

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 493/TTr-KTHT&ĐT ngày 25/11/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai và Báo cáo thẩm định số 467/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 25/11/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ủy ban nhân dân Phường quyết định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu với nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

2. Phạm vi mức độ điều chỉnh:

2.1. Vị trí, phạm vi giới hạn, quy mô diện tích khu vực điều chỉnh:

Địa điểm: phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

Vị trí, quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ:

- Vị trí: các lô đất có ký hiệu: II-DVDT.1, II-DVDT.2, II-DVDT.3, II-DVDT.4, II-OM.1, II-OM.2, II-OHH.1, II-OHH.2, II-OHH.3 trong quy hoạch phân khu được duyệt. Nằm phía Nam phường Phù Đồng (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai

- Quy mô diện tích: khoảng 5,09 ha.

2.2 Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Khu vực điều chỉnh cục bộ nằm tại phường Phù Đồng (nay là phường Pleiku), tiếp giáp đường Trường Chinh, đường Lê Duẩn và các tuyến đường nội bộ D2.3, N2.2, thuộc khu vực trung tâm phát triển đô thị hiện hữu.

- Khu đất với quy mô 5,09 ha bao gồm các chức năng: Đài khí tượng thuỷ văn khu vực Tây Nguyên, Trụ sở làm việc của Tập đoàn Hoàng Anh Gia Lai, Tập đoàn Đức Long Gia Lai, đất dân cư hiện trạng và quỹ đất do địa phương quản lý. Các khu vực hiện hữu đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh.

- Hạ tầng kỹ thuật khu vực tương đối đầy đủ, thuận lợi về giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, tuy nhiên địa hình tương đối dốc, cần tính toán cho việc san nền và đầu tư xây dựng.

- Khu vực tiếp giáp trực tiếp các trục giao thông chính (đường Trường Chinh và Lê Duẩn), tạo điều kiện thuận lợi trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật và thu hút đầu tư phát triển các công trình chức năng đô thị.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Theo quy hoạch phân khu được duyệt: Trong phạm vi quỹ đất 5,09 ha với các chức năng là đất dịch vụ đô thị (II-DVDT.1, II-DVDT.2, II-DVDT.3, II-DVDT.4), đất nhóm nhà ở hiện trạng (II-OHH.1, II-OHH.2, II-OHH.3) và đất ở quy hoạch – đợt đầu (II-OM.1, II-OM.2).

- Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh cho phù hợp với định hướng quy hoạch đất hỗn hợp tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Khu vực nằm tại trung tâm nút giao thông Phù Đồng, một trong những trung tâm tài chính, thương mại – dịch vụ quan trọng của toàn đô thị. Theo quy hoạch trước đây, cấu trúc sử dụng đất được chia nhỏ thành các ô đất ở xen kẽ, quy mô nhỏ, gây khó khăn trong việc thu hút đầu tư và hình thành các công trình có quy mô lớn. Để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kêu gọi đầu tư và hình thành các công trình hỗn hợp có quy mô, tính biểu tượng cao, phương án điều chỉnh cục bộ đề xuất điều chỉnh hệ thống đường nội bộ (đường gom) nhằm hợp khối, tạo quỹ đất lớn hơn. Qua đó, hình thành khu đất hỗn hợp nhóm nhà ở kết hợp

dịch vụ – thương mại, định hướng phát triển các công trình cao tầng đa chức năng (ở và dịch vụ). Đồng thời, phương án điều chỉnh cập nhật ranh giới hiện trạng các công trình hiện hữu, bảo đảm tính chính xác, phù hợp thực tế sử dụng đất và tăng tính khả thi trong tổ chức không gian đô thị trung tâm.

- Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt và nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ:

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 ĐÃ DUYỆT					
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ	Tầng cao
		(ha)	(%)	(lần)	(tầng)
II-DVDT.1	- Đất dịch vụ đô thị	0,96	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD		22
II-DVDT.2	- Đất dịch vụ đô thị	0,01			22
II-DVDT.3	- Đất dịch vụ đô thị	1,76			22
II-DVDT.4	- Đất dịch vụ đô thị	0,39			22
II-OM1	- Đất ở quy hoạch-đợt đầu	0,40			7
II-OM2	- Đất ở quy hoạch-đợt đầu	0,18			7
II-OHH.1	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,15			7
II-OHH.2	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,14			7
II-OHH.3	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,29			7
	- Đường giao thông đơn vị ở	0,81			
Tổng cộng		5,09			
SAU KHI ĐIỀU CHỈNH (ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ)					
Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ	Tầng cao
		(ha)	(%)	(lần)	(tầng)
II-DVDT.1	- Đất dịch vụ đô thị	0,78	Áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD		22
II-DVDT.3	- Đất dịch vụ đô thị	1,78			22
II-HH.5	- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1,54			22
II-OHH.1	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,15			7
II-OHH.2	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,14			7
II-OHH.3	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	0,34			7
	- Đường giao thông đơn vị ở	0,36			
Tổng cộng		5,09			
Ghi chú:					
- Diện tích QHPK được áp dụng đơn vị ha theo tỷ lệ 1/5000-1/10.000 của bản đồ địa hình.					
- Diện tích chính xác thực hiện tại bước lập Quy hoạch chi tiết theo tỷ lệ 1/500.					
- Chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD					

4. Căn cứ pháp lý, điều kiện điều chỉnh quy hoạch:

- Căn cứ Khoản 6, Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 quy định điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn: Quy hoạch đô thị và nông thôn không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa, được thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy

hoạch đô thị và ý kiến của cộng đồng dân cư.

5. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Cơ bản khớp nối với các khu vực Quy hoạch lân cận.
- Đảm bảo quyền lợi sử dụng đất cho các cơ quan, tổ chức tại khu vực.
- Tạo động lực để hình thành một khu đô thị sinh thái được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu của nhân dân khu vực và thúc đẩy nền kinh tế của phường Pleiku.

6. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt:

- Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoàn thành là cơ sở để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt.
- Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng để góp phần hình thành khu đô thị mới đáp ứng không gian phát triển kinh tế xã hội của phường Pleiku nói chung và người dân nói riêng.
- Đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong thời kỳ mới.

7. Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ: Thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

8. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với các cơ quan có liên quan công bố quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Các Sở: XD; TN-MT; TC;
- TTr Đảng ủy (B/cáo);
- TTr HĐND phường (B/cáo);
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lãnh đạo VP phường;
- Lưu VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Toàn Thắng

Số: 2455 /QĐ-UBND

Pleiku, ngày 30 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

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

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 1664/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Gia Lai năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 527/TTr-KTHT&ĐT ngày 30/11/2025 về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố

Pleiku (nay là phường Pleiku) và Báo cáo thẩm định số 527/BCTĐ-KTHT&ĐT ngày 30/11/2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Ủy ban nhân dân Phường quyết định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn với nội dung sau:

1. Tên quy hoạch tổng mặt bằng: Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku).

2. Phạm vi mức độ quy hoạch:

2.1. Vị trí, phạm vi giới hạn, quy mô diện tích khu vực quy hoạch:

Địa điểm: phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

Vị trí, quy mô diện tích, tính chất chức năng khu vực quy hoạch:

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch là toàn bộ ô phố có ký hiệu II-HH.5 thuộc Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là Phường Pleiku), tỉnh Gia Lai được phê duyệt theo Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của UBND phường Pleiku. Phạm vi ranh giới khu đất tiếp giáp:

+ Phía Đông Bắc: giáp đường D2.2, lộ giới 13m;

+ Phía Đông Nam: giáp đất nhóm nhà ở (ô phố II-OHH.3);

+ Phía Tây Bắc: giáp đất khu dịch vụ (ô phố II-DVDT.1);

+ Phía Tây Nam: giáp đường Trường Chinh, lộ giới 50m.

- Quy mô diện tích: 15.447,7 m².

- Tính chất chức năng quy hoạch khu đất: Là một khu phức hợp đa năng, **kết hợp các chức năng ở, thương mại dịch vụ** mang đến sự tiện nghi cho người dân bằng cách rút ngắn khoảng cách giữa nơi sống, làm việc và vui chơi. Mô hình này tạo ra một môi trường sống, làm việc và giải trí đồng bộ, giúp nâng cao chất lượng cuộc sống.

2.2 Đánh giá hiện trạng khu vực quy hoạch:

- Đất có ký hiệu II-HH.5, chức năng sử dụng đất là **đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ**, diện tích khoảng 15.447,7 m², hiện nay là đất trống, không có công trình kiến trúc trên khu đất.

3. Đơn vị lập quy hoạch (Chủ đầu tư): Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Pleiku

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phú Trường Thành

5. Về thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp và tài liệu đính kèm;

- Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất; Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, tỷ lệ 1/500; Bản vẽ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/500; Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

- Các văn bản có liên quan.

6. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cơ cấu sử dụng đất, :

6.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- **Mật độ xây dựng:** Tối đa **60%** (áp dụng mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD, đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá 13 lần).

- **Tầng cao:** 21 tầng nổi và tầng tum (tầng áp mái và kỹ thuật), 02 tầng hầm (hoặc 01 tầng hầm và 01 tầng bán hầm). Gồm:

+ Tầng hầm hoặc bán hầm: Tối đa 02 tầng.

+ Khối đế: 05 tầng.

+ Khối tháp: 17 tầng.

- **Hệ số sử dụng đất:** Tối đa là **6,88 %** (áp dụng Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD)

6.2. Cơ cấu sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch với diện tích khoảng **15.447,7 m²** được xác định với các chức năng sử dụng đất theo tỷ lệ phần trăm cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Tỷ lệ đất xây dựng công trình trên tổng diện tích đất: Không quá 60%.

- Tỷ lệ đất sân đường nội bộ, hoa viên cây xanh trên tổng diện tích đất: Không quá 40%.

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

7.1. Khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi so với lộ giới phải tuân thủ theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và phù hợp với QCVN 01:2021/BXD: Khoảng lùi: $\geq 6\text{m}$ đối với các mặt giáp đường và ranh giới đất.

7.2. Tổ chức sân vườn, cây xanh:

- Tổ chức không gian tổng thể toàn công trình với lối giao thông tiếp cận phù hợp, mặt tiền là sân chơi rộng nơi tổ chức các hoạt động đa dạng, các lối đi bao quanh công trình thoáng đãng, hiệu quả, cảnh quan với các mảng cây xanh đan xen hài hòa trong tổng thể chung, không gian tạo ra các hướng nhìn bao quát và có giá trị thẩm mỹ cao.

- Phù hợp với định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là Phường Pleiku), tỉnh Gia Lai.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (các nội dung cụ thể sẽ được xác định chính xác tại các bước tiếp theo của dự án)

8.1. Quy hoạch giao thông:

Đường giao thông giáp ranh: đường Trường Chinh tiếp giáp phía Tây Nam khu quy hoạch (lộ giới 50m), Đường D2.2 tiếp giáp phía Đông Bắc khu quy hoạch (lộ giới 13m).

8.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

8.2.1. Quy hoạch cao độ nền:

Chọn cao độ nền công trình: Theo cốt cao độ vỉa hè đường Trường Chinh.

8.2.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Xây dựng mới tách riêng hệ thống thoát nước thải. Khu vực quy hoạch được chia thành các lưu vực nhỏ, toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ

thống công bám theo các tuyến đường giao thông nội bộ, sau đó thoát ra công thoát nước đô thị trên đường Trường Chinh.

- Hệ thống công, mương trên sân đường sử dụng kết cấu đảm bảo chịu lực với tiết diện D400mm – D800mm hoặc B400-B800.

- Nổi công theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn công tối thiểu là 0,50m tính từ mặt đất đến đỉnh công.

- Vận tốc tính toán đảm bảo khả năng tự làm sạch của công.

*** Các vấn đề liên quan cần lưu ý:**

- Khi triển khai thực hiện các Dự án đầu tư theo nội dung đề án này cần đảm bảo đúng theo các quy định về quản lý đất đai, quản lý đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đề án Quy hoạch tổng mặt bằng này được chấp thuận, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan công bố công khai quy hoạch đô thị theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo quy hoạch được chấp thuận cần thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Trường hợp điều chỉnh phạm vi ranh đất, diện tích, tính chất và chức năng, quy mô hoạt động, các chỉ tiêu quy hoạch... thì phải có ý kiến chấp thuận chủ trương điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền, Chủ đầu tư phải trình chấp thuận đề án quy hoạch theo quy định trước khi thực hiện xây dựng.

- Tại bước thiết kế cơ sở, phương án thiết kế phải phù hợp quy hoạch và đảm bảo tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật của cơ quan chuyên ngành, nếu khác biệt thì phải điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp. Chịu trách nhiệm hoàn thiện các hạng mục công trình của Dự án đảm bảo kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong hồ sơ bản vẽ; về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn, cứu hộ,... và vệ sinh môi trường cần đảm bảo thực hiện theo quy định về phòng cháy chữa cháy, thoát nạn, cứu hộ,... của Cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và về quản lý môi trường.

Điều 2. Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với các cơ quan có liên quan công bố quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Các Sở: XD; NN-MT; TC;
- TTr Đảng ủy (B/cáo);
- TTr HĐND phường (B/cáo);
- Lãnh đạo UBND phường;
- Lãnh đạo VP phường;
- Lưu VT-UB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đặng Toàn Thắng

Số: 226 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 16 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

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 Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng 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/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Thông báo số 88-KL/TU ngày 14/01/2026 của Tỉnh ủy về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Kết luận số 170-KL/ĐU ngày 08/01/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 03/BC-STC ngày 06/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng mới Tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở tại khu đất số 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, bao gồm các công trình thương mại, dịch vụ, nhà ở và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; khai thác hiệu quả quỹ đất theo quy hoạch được duyệt; góp phần chỉnh trang đô thị, nâng cao chất lượng không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, thương mại, dịch vụ của người dân, đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

5. Quy mô dự án:

5.1. Diện tích đất, mặt bằng dự kiến sử dụng: 15.447,7 m².

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	60,0
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	10,0
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	30,0
	Tổng cộng	15.447,7	100

5.2. Công suất thiết kế: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu, hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 15.447,7m²; mật độ xây dựng khối đế 60%, mật độ xây dựng khối tháp 13,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm) khoảng 93.606m²; công trình được thiết kế với khối đế cao 5 tầng, khối tháp cao 17 tầng và 02 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 6,06.

5.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Cung cấp các sản phẩm bất động sản tiện ích về thương mại – dịch vụ, căn hộ, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, mua sắm,...

5.4. Quy mô kiến trúc xây dựng:

Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch tối đa	Đơn vị
1	Diện tích khu đất	15.447,7	15.447,7	m ²
2	Diện tích xây dựng tối đa		9.268,0	m ²
	Khối đế		9.268,0	
	Tháp		2.111,0	
3	Diện tích sàn tối đa		93.606,0	m ²
	Khối đế		39.183,0	
	Tháp		35.887,0	
	Tầng hầm		18.536,0	
4	Tầng cao xây dựng tối đa	22	22	Tầng
	Khối đế		5	
	Tháp		17	
5	Số tầng hầm		2	tầng
6	Mật độ xây dựng tối đa		60,0	%
	Khối đế	≤ 61 (*)	60,0	
	Tháp	≤ 54 (*)	13,7	
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa	≤ 13	6,060	Lần

(*) Tính toán dựa trên quy mô công trình tầng cao theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD

6. Dự kiến tổng vốn đầu tư sơ bộ của dự án: 1.792.573.952.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng: 1.629.612.684.000 đồng;
- Chi phí dự phòng: 162.961.268.000 đồng.

(Tổng vốn đầu tư sơ bộ đã bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật; xây dựng hạ tầng xã hội; xây dựng nhà ở và không bao gồm chi phí bồi thường GPMB hỗ trợ tái định cư, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng và chi phí có tính chất riêng biệt cho từng dự án, chi tiết trong bảng TMĐT kèm theo).

7. 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 và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

8. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất).

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng theo đúng quy định hiện hành.

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi ranh đất dự án (sân đường nội bộ, cây xanh, vườn hoa): Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư quản lý sử dụng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật công cộng ngoài phạm vi ranh đất dự án (diện tích giao thông công cộng theo QHPK, QHCT, kết nối với giao thông khu vực; cây xanh tập trung, nếu có): Nhà đầu tư sẽ hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

11. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm, phân kỳ đầu tư dự án và mục tiêu, định hướng phát triển đô thị:

11.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm:

Khối công trình bao gồm khối đế cao 05 tầng và khối tháp cao 17 tầng, có 02 tầng hầm với các chức năng như sau:

- Khối đế: Bố trí các không gian thương mại, dịch vụ như: Spa, nhà hàng, cùng với các chức năng hỗ trợ như bãi đậu xe, khu vực kỹ thuật và kho chứa ...

- Khối tháp: Bao gồm các căn hộ để ở với đa dạng các diện tích phòng đáp ứng cho các nhu cầu khác nhau của người sử dụng và các tiện ích công cộng khác.

11.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Xây dựng chung cư hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô tòa nhà khối đế 05 tầng và khối tháp 17 tầng, 02 tầng hầm khối đế trung tâm thương mại, các tầng còn lại là chung cư với khoảng 210 căn hộ. Nhà đầu tư khi thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản.

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

11.3. Sơ bộ phân kỳ đầu tư dự án:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

11.4. Mục tiêu, định hướng phát triển đô thị:

- Cụ thể hóa các mục tiêu của Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai đã được phê duyệt tại Quyết định 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025) của UBND phường Pleiku; Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku) tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku.

- Dự án phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển đô thị của thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai theo Quyết định số 1750/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050.

12. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan, đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết những vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng của địa phương; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư cần bảo đảm vấn đề về an sinh xã hội, đánh giá tác động môi trường; phối hợp chặt chẽ với lực lượng Công an để giải quyết các vấn đề phức tạp khi triển khai dự án, không để ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, các vấn đề về tôn giáo, dân tộc tại địa phương.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện đầy đủ các thủ tục và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường theo chức năng nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm hướng dẫn đơn vị có liên quan triển khai trình tự, thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, các cơ quan, đơn

vị liên quan phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh theo ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an;

- Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Pleiku và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm về nội dung thẩm định thuộc phạm vi nhiệm vụ được giao; theo dõi, giám sát tình hình thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt. Thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung theo quy định pháp luật.

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; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND Phường Pleiku 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 05 bản gốc: 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, 01 bản gửi UBND Phường Pleiku, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai. *Rest*

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Hữu Quế
Nguyễn Hữu Quế

Số: 723 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 15 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật 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 ngày 29/12/2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ;

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

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

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp Ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh về việc 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 289/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku);

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

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;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 184/TTr-SNNMT ngày 11/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

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

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hữu Quế

PHƯƠNG ÁN

**Đầu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ
và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /02/2026 của UBND tỉnh)

**PHẦN I
NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

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

1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Phạm vi ranh giới khu đất tiếp giáp:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường D2.2, lộ giới 13m;
- Phía Đông Nam: Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố II-OHH.3);
- Phía Tây Bắc: Giáp đất khu dịch vụ (ô phố II-DVDT.1);
- Phía Tây Nam: Giáp đường Trường Chinh, lộ giới 50m.

2. Diện tích: 15.447,7m².

3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku).

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	60,0
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	10,0
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	30,0
	Tổng cộng	15.447,7	100

4. Quy mô:

4.1. Công suất thiết kế: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu, hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 15.447,7m²; mật độ xây dựng khối đế 60%, mật độ xây dựng khối tháp 13,7%. Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm) khoảng 93.606m²; công trình được thiết kế với khối đế cao 5 tầng, khối tháp cao 17 tầng và 02 tầng hầm, hệ số sử dụng đất tối đa 6,06.

4.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Cung cấp các sản phẩm bất động sản tiện ích về thương mại – dịch vụ, căn hộ, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, mua sắm,...

4.3. Quy mô kiến trúc xây dựng

Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch tối đa	Đơn vị
1	Diện tích khu đất	15.447,7	15.447,7	m ²
2	Diện tích xây dựng tối đa		9.268,0	m ²
	Khối đế		9.268,0	
	Tháp		2.111,0	
3	Diện tích sàn tối đa		93.606,0	m ²
	Khối đế		39.183,0	
	Tháp		35.887,0	
	Tầng hầm		18.536,0	
4	Tầng cao xây dựng tối đa	22	22	Tầng
	Khối đế		5	
	Tháp		17	
5	Số tầng hầm		2	tầng
6	Mật độ xây dựng tối đa		60,0	%
	Khối đế	$\leq 61 (*)$	60,0	
	Tháp	$\leq 54 (*)$	13,7	
7	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa	≤ 13	6,060	Lần

(*) Tính toán dựa trên quy mô công trình tầng cao theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD

5. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

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

- Đối với hạ tầng trong phạm vi ranh đất dự án (sân đường nội bộ, cây xanh, vườn hoa): Nhà đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng hoàn thành theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thành, nhà đầu tư quản lý sử dụng theo quy định.

- Đối với hạ tầng kỹ thuật công cộng ngoài phạm vi ranh đất dự án (diện tích giao thông công cộng theo QHPK, QHCT, kết nối với giao thông khu vực; cây xanh tập trung, nếu có): Nhà đầu tư sẽ hoàn thành và bàn giao cho địa phương quản lý.

7. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm, phân kỳ đầu tư dự án và mục tiêu, định hướng phát triển đô thị

7.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm

Khối công trình bao gồm khối đế cao 05 tầng và khối tháp cao 17 tầng, có 02 tầng hầm với các chức năng như sau:

- Khối đế: Bố trí các không gian thương mại, dịch vụ như: Spa, nhà hàng, cùng với các chức năng hỗ trợ như bãi đậu xe, khu vực kỹ thuật và kho chứa ...

- Khối tháp: Bao gồm các căn hộ để ở với đa dạng các diện tích phòng đáp ứng cho các nhu cầu khác nhau của người sử dụng và các tiện ích công cộng khác.

7.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

- Xây dựng chung cư hỗn hợp ở kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô tòa nhà khối để 05 tầng và khối tháp 17 tầng, 02 tầng hầm khối để trung tâm thương mại, các tầng còn lại là chung cư với khoảng 210 căn hộ. Nhà đầu tư khi thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh và khai thác tuân thủ quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản.

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

7.3. Sơ bộ phân kỳ đầu tư dự án

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

8. Về các yêu cầu khác có liên quan

- Nhà đầu tư phối hợp chặt chẽ với Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan, đơn vị quân đội đóng quân trên địa bàn giải quyết những vấn đề có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng của địa phương; thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư cần bảo đảm vấn đề về an sinh xã hội, đánh giá tác động môi trường; phối hợp chặt chẽ với lực lượng Công an để giải quyết các vấn đề phức tạp khi triển khai dự án, không để ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự, các vấn đề về tôn giáo, dân tộc tại địa phương.

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

9. 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 và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

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

1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng mới Tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở tại khu đất số 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án quy định tại khoản 3 Điều 1 Quy định này.

2. Hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

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

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ quý II năm 2026.

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 Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài 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

2.1. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024 phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

b) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

2.2. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu giá tài sản.

b) Trường hợp cá nhân tham gia đầu 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. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **1.792.573.952.000 đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm chín mươi hai tỷ, năm trăm bảy mươi ba triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn đồng*).

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư

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) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất, được xác định căn cứ vào:

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

+ Đối với doanh nghiệp 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) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) 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.

d) 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.

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

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

g) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

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

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

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

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

1. Dự kiến giá khởi điểm: 31.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi một tỷ đồng*). Giá khởi điểm sẽ được chuẩn xác sau khi Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê đơn vị tư vấn giá đất để xác định giá khởi điểm, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

2. Các khoản thu khác: Không.

PHẦN II CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

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

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

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

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

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

3. **Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá**

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

b) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. **Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

4.1. **Tiền đặt trước**

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

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

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

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

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

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

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

Điều 8. Bước giá

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

Điều 9. Hình thức tổ chức phiên đấu giá

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

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

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

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

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

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

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

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

Điều 11. 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 12. 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 13. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo.

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền, người sử dụng đất phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường 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, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

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

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 14. 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 13 Quy định này, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 13 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu

giá đã nộp (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền).

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 15. 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Số: 2308 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 29 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án
Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 – 17 đường Trường Chinh,
phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật 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 Bình Định 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 70/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Gia Lai (trước đây) Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/05/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng phường Phù Đồng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Theo Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku) và 04 Bản vẽ kèm theo;

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 367-KL/ĐU ngày 22/5/2026 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 29 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 684/TTr-SNNMT ngày 22/5/2026; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 18/HĐTĐGDCT ngày 22/5/2026 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 171/2026/0564.01/CT-VALUHN ngày 22/5/2026 của Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15 - 17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)
Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku			
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	9.468.961
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	9.468.961
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	9.468.961

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 phường Pleiku;
- Lưu: VT, T7, T4.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh

Số: 2394/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 03 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án **Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 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 Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 289/QĐ-UBND ngày 29/5/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị phường Phù Đổng, phường Hội Phú và một phần phường Trà Bá, phường Chi Lăng, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku);

Căn cứ Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku;

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 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 753/TTr-STNMT ngày 02/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

1.1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Phạm vi ranh giới khu đất tiếp giáp:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường D2.2, lộ giới 13m;
- Phía Đông Nam : Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố II-OHH.3);
- Phía Tây Bắc : Giáp đất khu dịch vụ (ô phố II-DVDT.1);
- Phía Tây Nam : Giáp đường Trường Chinh, lộ giới 50m.

1.2. Diện tích: 15.447,7 m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở 15-17 đường Trường Chinh, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku).

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình (gồm khối đế và khối tháp)	9.268,0	60,0
2	Đất vườn hoa, cảnh quan	1.544,0	10,0
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	4.635,7	30,0
	Tổng cộng	15.447,7	100

1.4. Quy mô: Theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh.

1.5. Giá khởi điểm: Theo Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh.

1.6. Kế hoạch đấu giá: Theo Quyết định số 373/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND tỉnh.

1.7. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

1.8. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng thứ nhất đến trước tháng thứ 12 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành các thủ tục pháp lý đầu tư; đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 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 công trình và đưa vào khai thác.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng mới Tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở tại khu đất số 15-17 đường Trường Chinh, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, mục đích sử dụng cụ thể như Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án quy định tại điểm 1.3 khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

2.2. Hình thức giao đất và thời hạn sử dụng đất: 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.

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, 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. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND phường Pleiku.

3.2. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 226/QĐ-UBND ngày 16/01/2026 của UBND tỉnh.

3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 15/02/2026 của UBND tỉnh.

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

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

Nơi nhận:

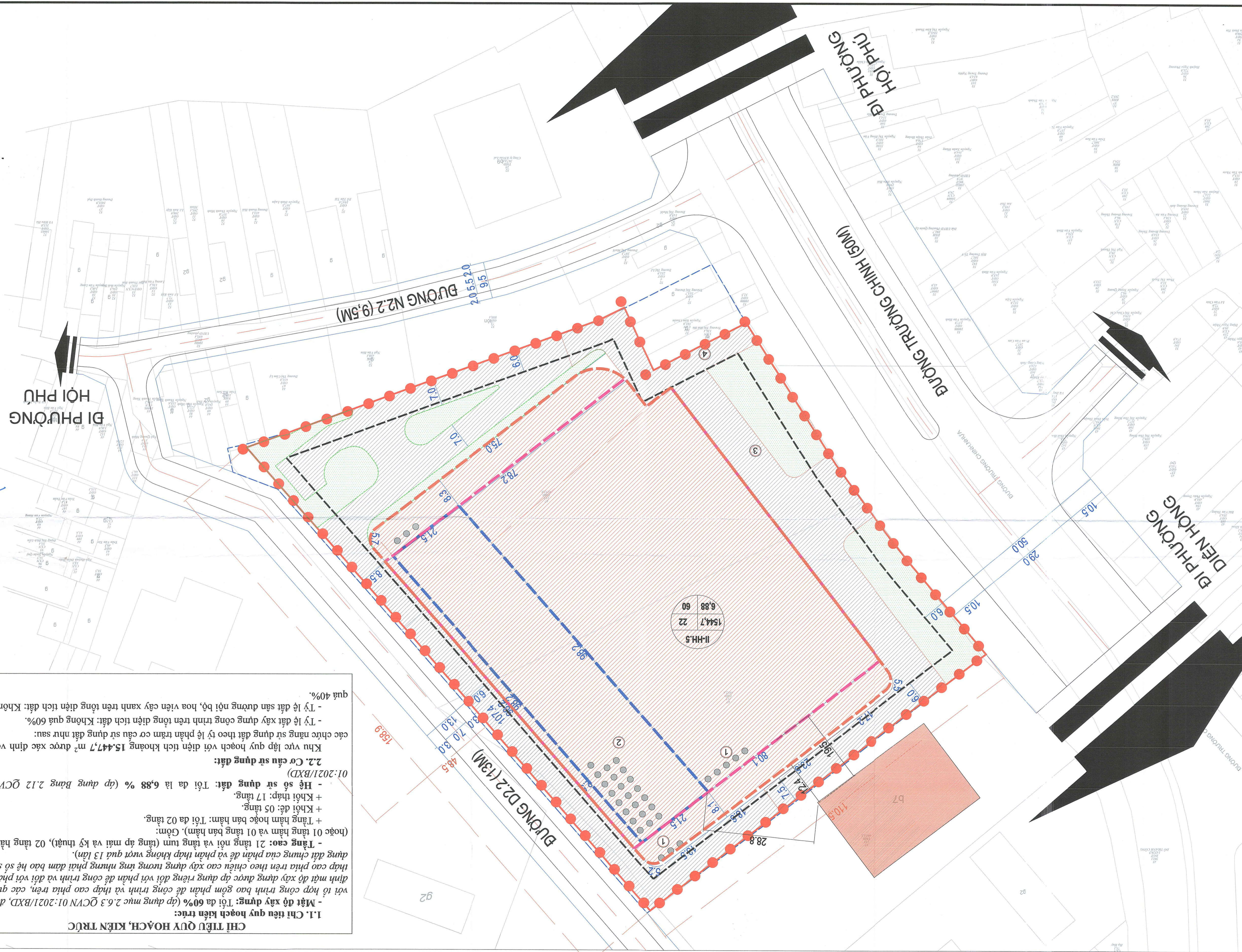
- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, T7.




**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Quế

TỈNH GIA LAI - PHƯỜNG PLEIKU
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHƯƠNG AN KIẾN TRÚC TỜ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
VÀ NHÀ Ở 15-17 ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH, THÀNH PHỐ PLEIKU (NAY LÀ PHƯỜNG PLEIKU)
BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG AN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH



1.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:
 - Mặt độ xây dựng: Tới đa 60% (áp dụng mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD, đối với tổ hợp công trình gồm phần đế công trình và nhập cao phía trên, các quy định mặt độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần nhập cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần nhập không vượt quá 13 lần).
 - Tầng cao: 21 tầng nổi và tầng tum (tầng áp mái và kỹ thuật), 02 tầng hầm (hoặc 01 tầng hầm và 01 tầng bán hầm).
 - Tầng hầm hoặc bán hầm: Tới đa 02 tầng.
 + Tầng đế: 05 tầng.
 + Khối tháp: 17 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất: Tới đa là 6,88% (áp dụng Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD)
2.2. Cơ cấu sử dụng đất:
 Khu vực lập quy hoạch với diện tích khoảng 15.447, m² được xác định với các chức năng sử dụng đất theo tỷ lệ phần trăm cơ cấu sử dụng đất như sau:
 - Tỷ lệ đất xây dựng công trình trên tổng diện tích đất: Không quá 60%.
 - Tỷ lệ đất sân đường nội bộ, hoa viên cây xanh trên tổng diện tích đất: Không quá 40%.

- KÝ HIỆU**
- BÁT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
 - BÁT CÂY XANH VƯỜN HOA
 - BƯỚC NỘI BỘ
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - VỊ TRÍ XÂY DỰNG
 - CÔNG TRÌNH NGẦM
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

- GHI CHÚ**
- ① KHỐI BÊ (TỚI ĐA 05 TẦNG)
 - ② KHỐI THẬP (TỚI ĐA 17 TẦNG)
 - ③ VƯỜN HOA, CẢNH QUAN, SÂN BƯỚC NỘI BỘ
 - KHỐI BÊ
 - KHỐI BÊ ĐÀ NẶNG
 - KHỐI THẬP

TÊN LÔ

A	B	C	D	E
TẦNG CAO				
TỚI ĐA (tầng)				
HSSDD				
TỚI ĐA (%)				
CƠ QUAN PHÉ DUYỆT				
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU				

CHỦ TỊCH

KEM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 455/QĐ-UBND NGÀY 28 THÁNG 11 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ VÀ TÀI CHÍNH VÀ Đ.Đ. TH. PHƯỜNG PLEIKU

KEM THEO CÔNG VĂN SỐ 222/Đ.Đ. TH. PH. NGÀY 20 THÁNG 11 NĂM 2025

CƠ QUAN TỜ CHỨC LẬP

PHÒNG KINH TẾ VÀ TÀI CHÍNH VÀ Đ.Đ. TH. PHƯỜNG PLEIKU

KEM THEO TỜ TRÌNH SỐ 272/Đ.Đ. TH. PH. NGÀY 20 THÁNG 11 NĂM 2025

BẢN VẼ: OH-02

GHEP: 1 X A1

TỶ LỆ: 1/500

NGÀY: /2025

THIẾT KẾ: KS. HO QUANG HUY

CHỦ TRÌ: KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN

CHỦ NHIỆM: KTS. HUYNH KIM PHÁP

TRƯỜNG PHONG: KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN

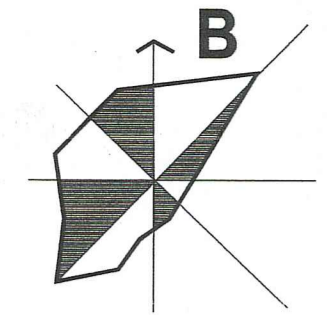
OL KỸ THUẬT: KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG PHŪ TRƯỜNG THÀNH

Địa chỉ: D8/37 Ấp 4 Xã Hưng Long, TP Hồ Chí Minh
 Email: xaydungpl2019@gmail.com
 Điện thoại: 0935 615 665

TỈNH GIA LAI - PHƯỜNG PLEIKU
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở 15-17
ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH, THÀNH PHỐ PLEIKU (NAY LÀ PHƯỜNG PLEIKU)
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



1cm
 0 5m 10m 50m
TỶ LỆ 1/500

THUYẾT MINH TÓM TẮT:

1. CƠ SỞ THIẾT KẾ:

- QCVN 01:2021/BXD: QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.
- TCVN 7957:2023: THOÁT NƯỚC - MẠNG LƯỚI VÀ CÔNG TRÌNH BÊN NGOÀI
- TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ.

2. CAO ĐỘ NỀN:

- CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG TỐI THIỂU TUÂN THỦ THEO ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÂN KHU:
- + KHU VỰC TRONG RANH QUY HOẠCH, CHỌN $H \geq +720,50M$;
- + SAN NỀN BẢM SÁT ĐỊA HÌNH TỰ NHIÊN.

3. THOÁT NƯỚC MẶT:

- NƯỚC MƯA ĐƯỢC THU GOM BẰNG HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC DỌC THEO CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHUẨN BỊ KỸ THUẬT, SAU ĐÓ THOÁT RA CÔNG THOÁT NƯỚC ĐÔ THỊ TRÊN ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH.
- HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC RIÊNG CHO NƯỚC MƯA VÀ NƯỚC THẢI SINH HOẠT.
- SỬ DỤNG CÔNG NGẪM BẰNG BTCT BAO GỒM CÔNG CÓ TIẾT DIỆN D400-D800 HOẶC B400-B800

- KÝ HIỆU**
- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
 - ĐẤT CÂY XANH VƯỜN HOA
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- GHI CHÚ**
- ① KHỞI ĐẾ (TỐI ĐA 05 TẦNG)
 - ② KHỞI THÁP (TỐI ĐA 17 TẦNG)
 - ③ VƯỜN HOA, CẢNH QUAN, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- KHỞI ĐẾ
 - KHỞI ĐẾ ĐA NĂNG
 - KHỞI THÁP

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
 ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU

 CHỦ TỊCH
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 24/2024/QĐ-UBND NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PLEIKU

 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ 527/2024/CTV-PHĐT NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP:
 PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PLEIKU

 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 2024/T.HTP/PHĐT NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở 15-17 ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH, THÀNH PHỐ PLEIKU (NAY LÀ PHƯỜNG PLEIKU)
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PLEIKU, TỈNH GIA LAI

TÊN BẢN VẼ
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT

BẢN VẼ: QH04	GHÉP: 1 X A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: /2025
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN BIÊN THANH THUY		
CHỦ TRÌ	KS. PHẠM VĂN THÔNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. HUỲNH KIM PHÁP		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN		
QL KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN		

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ

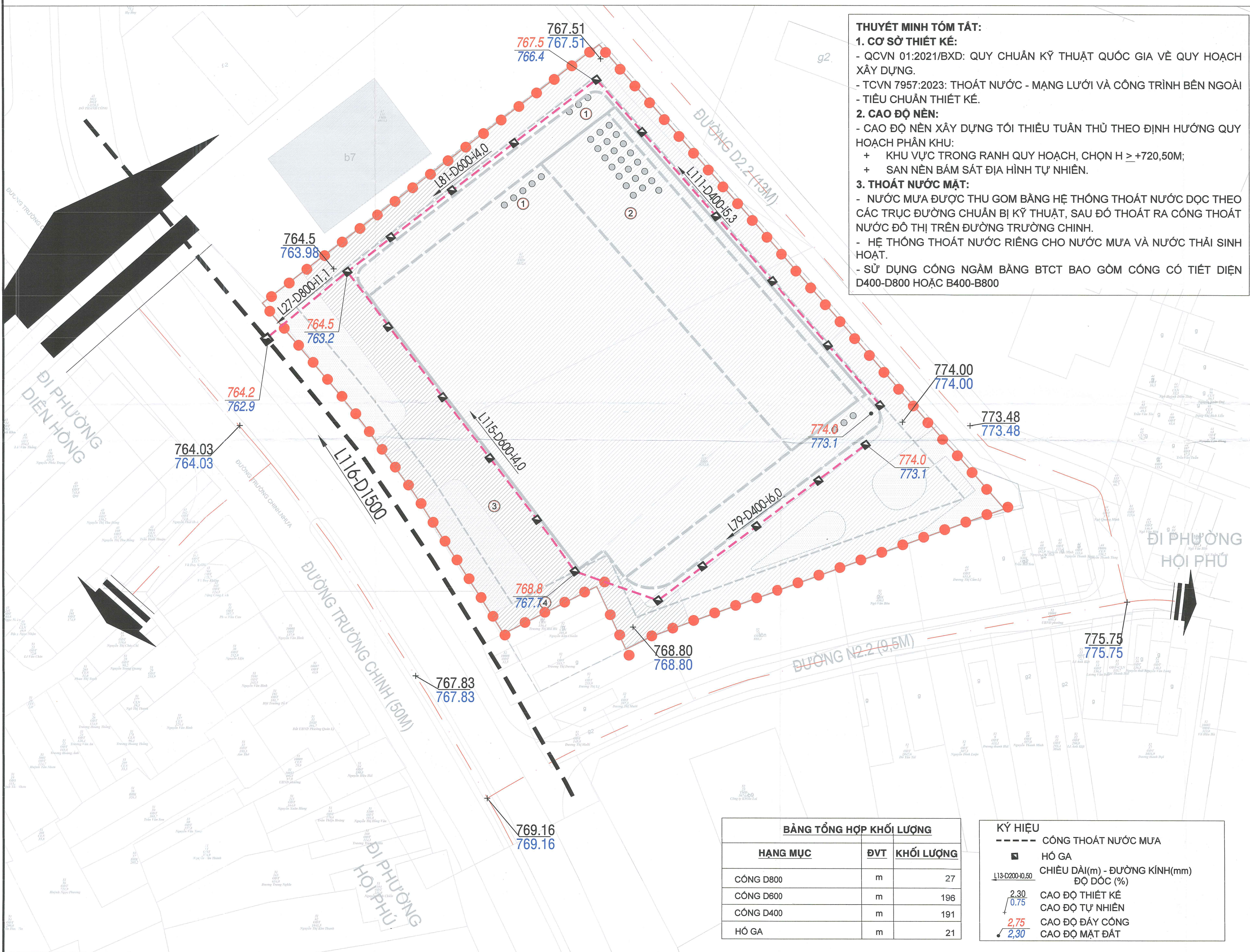
 HUỲNH KIM PHÁP

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG PHÚ TRƯỜNG THÀNH
 ĐỊA CHỈ: ĐB37 ẤP 4 XÃ HƯNG LONG, TP. HỒ CHÍ MINH
 EMAIL: xaydungptt2018@gmail.com ĐIỆN THOẠI: 0935 615 665

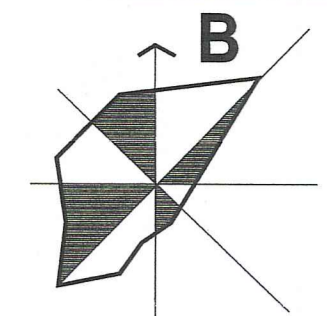
BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG

HẠNG MỤC	ĐVT	KHỐI LƯỢNG
CÔNG D800	m	27
CÔNG D600	m	196
CÔNG D400	m	191
HỐ GA	m	21

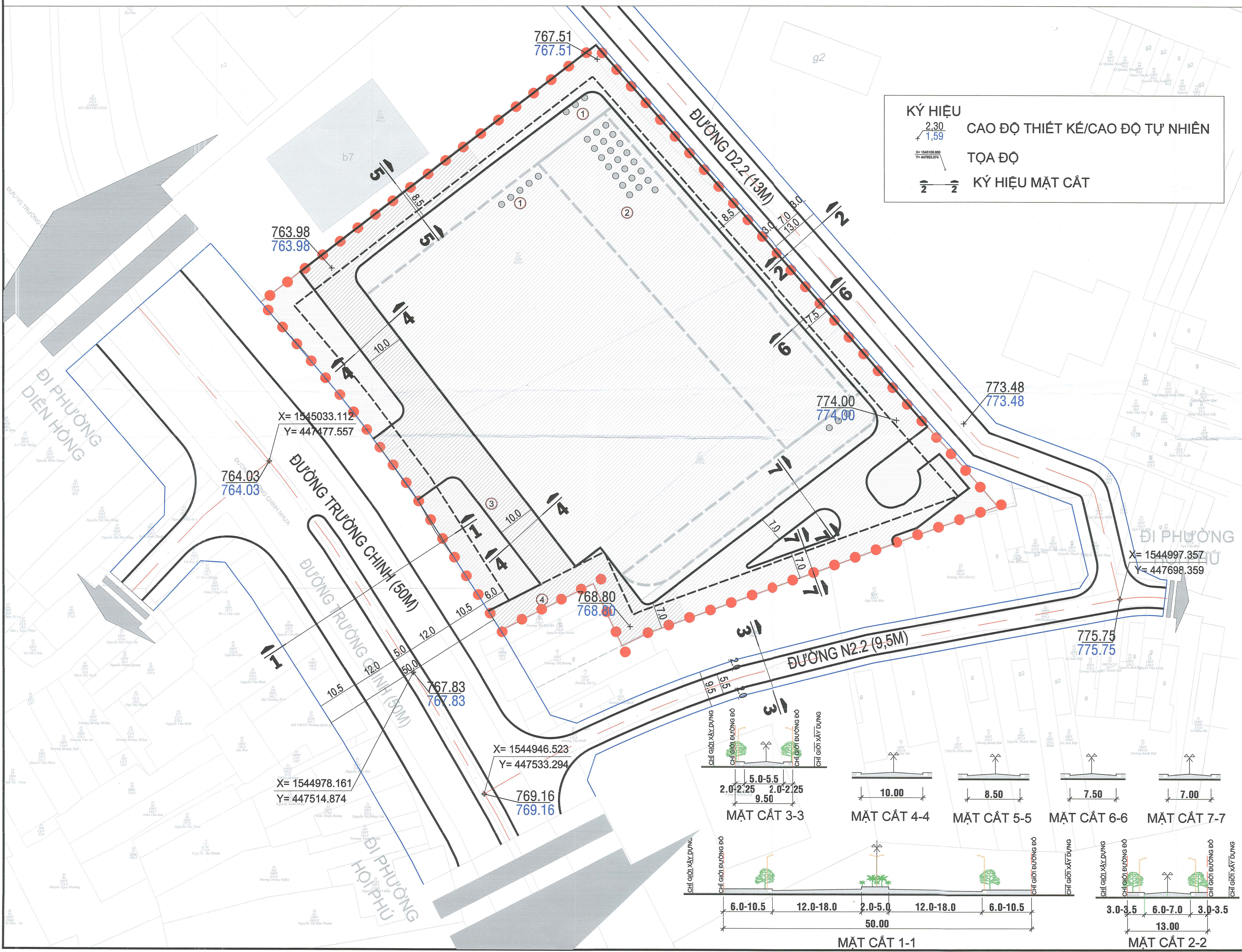
- KÝ HIỆU**
- CÔNG THOÁT NƯỚC MƯA
 - HỐ GA
 - CHIỀU DÀI(m) - ĐƯỜNG KÍNH(mm) ĐỘ DỐC (%)
 - CAO ĐỘ THIẾT KẾ
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 - CAO ĐỘ ĐÁY CÔNG
 - CAO ĐỘ MẶT ĐẤT



TỈNH GIA LAI - PHƯỜNG PLEIKU
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở 15-17 ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH, THÀNH PHỐ PLEIKU (NAY LÀ PHƯỜNG PLEIKU)
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG



TỶ LỆ 1/500
 0 5m 10m 50m



KÝ HIỆU

$\frac{2.30}{1.59}$ CAO ĐỘ THIẾT KẾ/CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 $\frac{X=1545033.112}{Y=447477.557}$ TỌA ĐỘ
 $\frac{2}{2}$ KÝ HIỆU MẶT CẮT

- KÝ HIỆU**
- ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
 - ĐẤT CÂY XANH VƯỜN HOA
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- GIỚI CHU**
- ① KHỐI ĐÉ (TỐI ĐA 05 TẦNG)
 - ② KHỐI THÁP (TỐI ĐA 17 TẦNG)
 - ③ VƯỜN HOA, CẢNH QUAN, SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- — — KHỐI ĐÉ
— — — KHỐI ĐÉ ĐA NĂNG
— — — KHỐI THÁP

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG PLEIKU
 CHỦ TỊCH: *Trần Toàn Thắng*
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 24/UBND/QĐ-UBND NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PLEIKU
 CHỦ TỊCH: *Trương Thông*
 KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ 527/BC/PTKT&ĐT NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

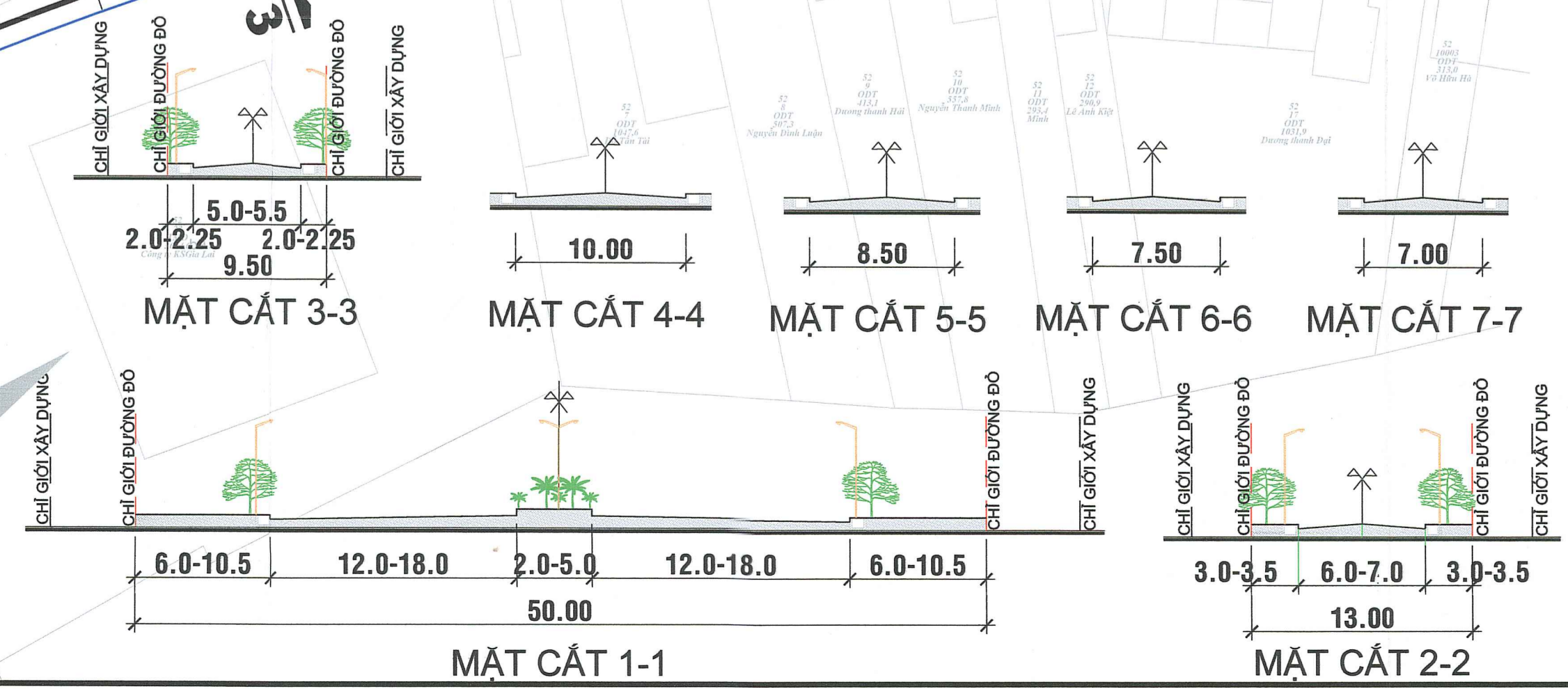
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG PLEIKU
 CHỦ TỊCH: *Trương Thông*
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 527/TH/PTKT&ĐT NGÀY 30 THÁNG 11 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC TỔ HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ NHÀ Ở 15-17 ĐƯỜNG TRƯỜNG CHINH, THÀNH PHỐ PLEIKU (NAY LÀ PHƯỜNG PLEIKU)
 ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PLEIKU, TỈNH GIA LAI

TÊN BẢN VẼ
BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG

BẢN VẼ: QH03	GHÉP: 1 X A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: /2025
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN BIÊN THANH THÙY		
CHỦ TRÌ	KS. PHẠM VĂN THÔNG		
CHỦ NHIỆM	KTS. HUỲNH KIM PHÁP		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN		
QL KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN THỊ NGỌC TRẦN		

GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: *Huỳnh Kim Pháp*
 CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG PHÚ TRƯỜNG THÀNH
 ĐỊA CHỈ: D8/37 ẤP 4 XÃ HƯNG LONG, TP. HỒ CHÍ MINH
 EMAIL: xaydungptt.2018@gmail.com ĐIỆN THOẠI: 0935 615 965



TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

1. Thửa đất số: 341 ; Tờ bản đồ địa chính số: 54 .

Địa chỉ: Đường Trường Chinh, phường Phù Đổng , Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Diện tích: 15447,7 m².

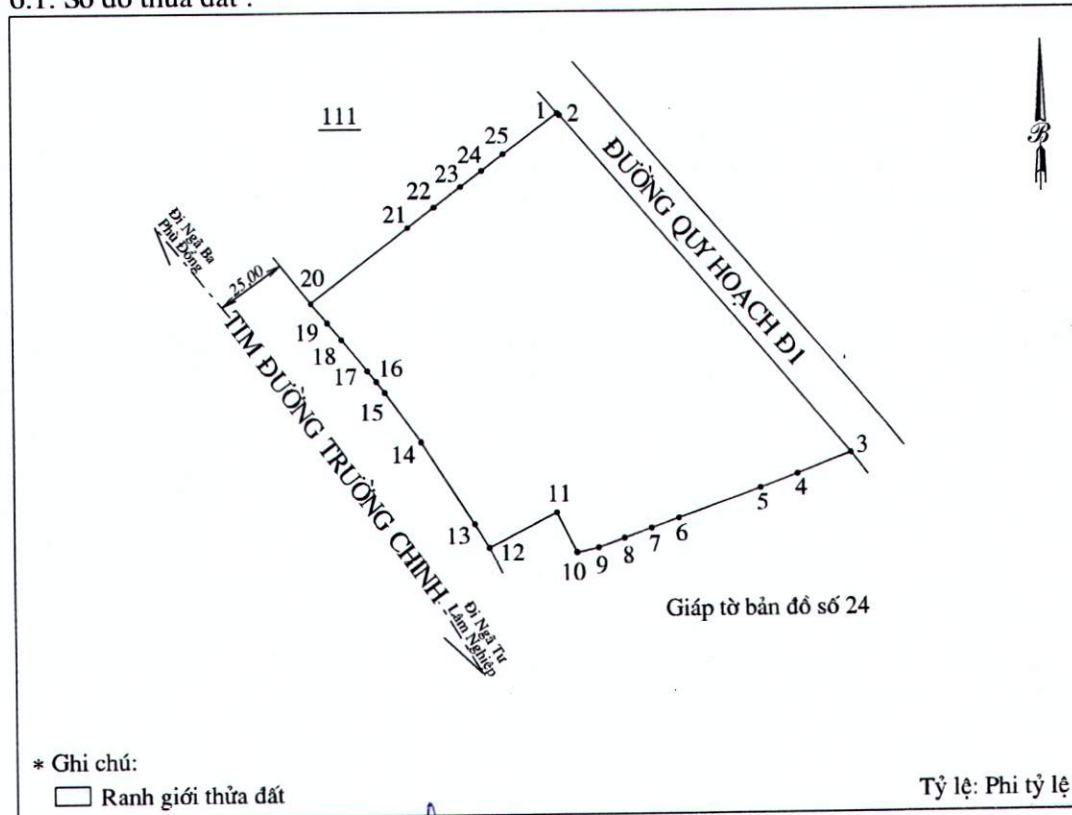
3. Mục đích sử dụng:

4. Tên chủ sử dụng:

5. Vị trí thửa đất được lập dựa trên cơ sở Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất 1 / 500 tại khu đất số 15-17 Trường Chinh, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai được UBND thành phố Pleiku phê duyệt, kèm theo công văn số 858/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 3 năm 2021; Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố Pleiku.

6. Bản vẽ thửa đất :

6.1. Sơ đồ thửa đất :



6.2 Chiều dài cạnh thửa

Cạnh	Chiều dài (m)
1 - 2	1,08
2 - 3	156,76
3 - 4	20,17
4 - 5	13,92
5 - 6	30,76
6 - 7	10,29
7 - 8	10,29
8 - 9	9,64
9 - 10	7,77
10 - 11	15,66
11 - 12	26,67
12 - 13	9,80
13 - 14	34,29
14 - 15	21,15
15 - 16	4,91
16 - 17	4,91
17 - 18	14,06

ĐD. ĐƠN VỊ ĐANG QUẢN LÝ ĐẤT
Gia Lai, ngày tháng năm 2021

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH GIA LAI
Gia Lai, ngày 18 tháng 8 năm 2021

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
[Signature]
Lê Thị Thanh Hoa

NGƯỜI THỰC HIỆN
[Signature]
Trần Đình Sơn

GIÁM ĐỐC
[Signature]
Trịnh Hữu Tùng

