

Số: 2594/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 16 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì,
phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024 số 43/2024/QH15;

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 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 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai);

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

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 10/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 833/TTr-SNNMT ngày 13/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

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

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

- Phía Bắc giáp: Mương thoát nước;
- Phía Nam giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Đông giáp: Sông Hà Thanh;
- Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Trọng Trì (lộ giới 12m).

1.2. Diện tích: 17.769,0m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai).

1.4. Quy mô dự án:

Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại	10.395,7	100
1	Đất xây dựng công trình	4.147,8	39,9
2	Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật)	6.247,9	60,1
II	Hạ tầng kỹ thuật dùng chung	7.373,3	
1	Đất giao thông và HTKT	6.585,4	
2	Đất cây xanh	787,9	
Tổng diện tích quy hoạch		17.769,0	

1.5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a) Quy mô dân số dự kiến: 2.346 người.

b) Các chỉ tiêu chung:

- Mật độ xây dựng tối đa: 39,9%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,0 lần (chưa bao gồm diện tích tầng tum, hệ thống kỹ thuật và đỗ xe của công trình).

- Tầng cao xây dựng: 20 tầng nổi và tum thang.

c) Các chỉ tiêu cụ thể:

- Phần đế:

+ Mật độ xây dựng phần đế: 39,9%;

+ Số tầng: 03 tầng;

+ Tổng diện tích sàn tối đa phần đế: 12.443,65m²;

- Phần tháp:

+ Mật độ xây dựng phần tháp: 38,2%;

+ Số tầng: 17 tầng + 1 tầng tum;

+ Tổng diện tích sàn tối đa phần tháp: 68.899,58m²;- Tổng diện tích sàn: 72.769,07m² (chưa bao gồm diện tích tầng tum, hệ thống kỹ thuật và đỗ xe của công trình).- Tổng diện tích sàn: 81.343,23m² (đã bao gồm diện tích tầng tum, hệ thống kỹ thuật và đỗ xe của công trình).

- Tổng chiều cao phần công trình nổi: Khoảng 81m (đã bao gồm tầng tum).

- Tổng số căn hộ: Khoảng 652 căn hộ (số căn hộ được tính toán dựa trên diện tích bình quân mỗi căn hộ là 65m², số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và phương án kinh doanh do nhà đầu tư lập sau khi được lựa chọn).

- Chỉ giới xây dựng: Lùi 06m so với ranh giới khu đất.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng nhà chung cư: Tối thiểu 20%.

d) Dự kiến phân khu chức năng sử dụng công trình:

- Phần đế công trình (03 tầng) ở tầng 1 bố trí chức năng thương mại dịch vụ, căn hộ thương mại và phục vụ hệ thống kỹ thuật; Tầng 2,3 bố trí nơi đỗ xe cho công trình và dịch vụ công cộng; Phần tháp phía trên (17 tầng) bố trí chức năng căn hộ thương mại.

- Diện tích để xe cho chung cư yêu cầu khoảng: 5.676,0m².

1.6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

1.7. Giá khởi điểm: Theo Quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 10/6/2026 của UBND tỉnh.

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

1.9. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ thực hiện như sau:

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày có Quyết định giao đất, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 36 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng (trong đó đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng hoàn thành trong vòng 12 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng).

Trường hợp nhà đầu tư chậm triển khai hoặc không hoàn thành dự án theo tiến độ nêu trên thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai; cụ thể như bảng Quy hoạch sử dụng đất tại 1.4 quy định này.

2.2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất

- Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại (diện tích: 10.395,7m²): 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.

Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình: 4.147,8m².

+ Đất công viên cây xanh, giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình (đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật): 6.247,9m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật dùng chung (diện tích: 7.373,3m²): Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt, bàn giao lại cho địa phương quản lý (Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

3. Điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất


3.1. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh.

3.2. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của UBND tỉnh.


3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 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 Quy Nhơn Đông và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. 

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- PVPXD, PVPTH;
- Lưu: VT, T4, T3 

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh