



**CÔNG TY ĐẤU GIÁ
HỢP DANH ĐÔNG DƯƠNG**

ĐÔNG DƯƠNG

Trụ sở chính: 14A Phan Đăng Lưu, Quy Nhơn, Gia Lai
ĐT: 0256.2200569-Fax: 0256.3547029-ĐD: 091.4024837
Website: www.daugiataisandongduong.com

Số: 849 /QCCĐG-ĐD

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

Gia Lai, ngày 25 tháng 6 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai 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 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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 Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 53/HĐ-TTPTQĐ ngày 24/6/2026 được ký kết giữa các bên gồm:

I. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ĐÔNG DƯƠNG

Địa chỉ trụ sở chính: Số 14A đường Phan Đăng Lưu, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

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

Nay Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương ban hành quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án, với các điều khoản như sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá

I. Tài sản 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 mô dự án, hiện trạng 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 Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định 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:

1.4.1. 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	

1.4.2. 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 đỗ xe cho chung cư yêu cầu khoảng: 5.676,0m².

1.4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định.

1.5. 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 cơ cấu sử dụng đất tại điểm 1.4.1 khoản 1 Điều 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.

II. Giấy tờ về quyền sở hữu, sử dụng tài sản đấu giá:

1. Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định 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.

2. Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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.

3. Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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.

4. Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 16/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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.

Điều 2. Giá khởi điểm của tài sản, nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá

1. Giá khởi điểm của tài sản, nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, bước giá:

- Giá khởi điểm của tài sản: 233.743.805.100 đồng (Hai trăm ba mươi ba tỷ, bảy trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm lẻ năm nghìn, một trăm đồng; Trong đó có giá trị tài sản trên đất là 641.024.000 đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước: 46.748.761.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, bảy trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng);

- Người tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng);

- Bước giá: 4.675.000.000 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

2. Nộp, trả lại tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

2.1. Nộp tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

2.1.1. Thời gian nộp tiền đặt trước: Kể từ khi Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo bằng văn bản cho người tham gia đấu giá biết về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến 17 giờ ngày 29/7/2026 (tiền phải báo có trong tài khoản).

2.1.2. Địa điểm nộp tiền đặt trước:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương;

- Số tài khoản gồm:

+ Tài khoản số: 2345 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Phú Tài;

+ Tài khoản số: 4309199000199 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Tài Bình Định;

+ Tài khoản số: 5587798888 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn;

+ Tài khoản số: 1135799999 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Quy Nhơn;

+ Tài khoản số: 102 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín – Chi nhánh Bình Định;

- Người tham gia đấu giá nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản, số tiền nộp bắt buộc phải đúng bằng số tiền đã quy định;

+ Đối với tổ chức thì tiền đặt trước bắt buộc phải được chuyển khoản từ tài khoản của tổ chức tham gia đấu giá;

+ Đối với trường hợp cá nhân chuyển tiền bằng Internet Banking thì phần nội dung chuyển tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá;

+ Đối với trường hợp người khác nộp tiền thay cho người tham gia đấu giá là cá nhân thì phần nội dung nộp tiền phải thể hiện họ tên đầy đủ của người tham gia đấu giá.

2.1.3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, cụ thể:

- Tên tài khoản: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương;
- Số tài khoản: 2555 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Phú Tài;

2.1.4. Phí nộp hoặc chuyển tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

2.1.5. Người tham gia đấu giá ghi nội dung nộp tiền vào tài khoản:

- Nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì;

- Nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì.

2.2. Trả lại khoản tiền đặt trước:

- Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước cho người không trúng đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, trừ trường hợp tại Điều 8 của Quy chế này;

- Phương thức trả lại tiền đặt trước: Chuyển trả vào tài khoản của người tham gia đấu giá;

- Phí trả lại tiền: Người tham gia đấu giá phải chịu (nếu có).

Điều 3. Thời gian, địa điểm thực hiện việc đấu giá tài sản

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian: Liên tục kể từ ngày 26/6/2026 cho đến 17 giờ ngày 30/7/2026;

- Địa điểm:

+ Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương (xem giấy tờ và tài liệu liên quan);

+ Tại khu đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai (xem hiện trạng).

2. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá:

- Thời gian: Bắt đầu từ 08 giờ ngày 26/6/2026 đến 17 giờ ngày 15/7/2026;

- Địa điểm: Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương.

3. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:

- Thời gian: Kể từ khi Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo bằng văn bản cho người tham gia đấu giá biết về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá đến trước 17 giờ ngày 28/7/2026;

- Địa điểm: Tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương;

4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu lúc 15 giờ ngày 31/7/2026, tại Trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 4. Đối tượng, điều kiện và cách thức tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan.

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 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. Dự kiến tổng vốn đầu tư sơ bộ của dự án: 1.205.908.394.486 đồng (Một nghìn, hai trăm lẻ năm tỷ, chín trăm lẻ tám triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng).

2.4. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đầu giá:

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 sơ bộ của dự án cộng với tiền sử dụng 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 cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

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

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

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

3. Cách thức tham gia đấu giá:

3.1. Người tham gia đấu giá phải nộp 02 bộ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ được niêm phong cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gồm:

- 01 Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (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);

- Các giấy tờ kèm theo gồm:

- + 01 Bản phô tô thẻ căn cước công dân (cá nhân); 01 Bản phô tô Giấy chứng nhận đăng ký tổ chức kèm theo thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (tổ chức);

- + 01 Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá;

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Theo khoản 2 Điều này.

3.2. Đăng ký tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá:

- Đấu giá tài sản là hình thức trả giá có từ 02 người trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định;

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải đọc, điền đầy đủ các thông tin liên quan, ký, ghi rõ họ tên (cá nhân) hoặc ký tên, đóng dấu (tổ chức) vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương phát hành;

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải tự mình hoặc uỷ quyền cho người khác tham gia đấu giá bằng văn bản theo quy định của pháp luật. Việc uỷ quyền:

+ Đối với cá nhân phải có công chứng theo quy định;

+ Đối với tổ chức phải do người đại diện theo pháp luật ký tên, đóng dấu;

- Người đăng ký tham gia đấu giá (hoặc người được uỷ quyền) phải tham gia phiên đấu giá đúng ngày, giờ đã được thông báo, niêm yết công khai;

- Phải xuất trình giấy tờ tùy thân để kiểm tra;

- Người không đăng ký tham gia đấu giá không được vào phòng đấu giá. Trừ các trường hợp được đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đồng ý;

- Người được uỷ quyền tham gia đấu giá phải xuất trình văn bản uỷ quyền; tuân thủ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ trong phạm vi uỷ quyền theo quy định;

- Người đăng ký tham gia đấu giá không được sử dụng chất kích thích, không mang theo vũ khí, chất cháy nổ khi vào phòng đấu giá;

- Vào phòng đấu giá phải ăn mặc lịch sự, gọn gàng, không hút thuốc;

- Khi vào phòng đấu giá phải giữ trật tự, ngồi đúng vị trí hướng dẫn, không đi lại lộn xộn, không được trao đổi, trò chuyện, lớn tiếng, phát ngôn thiếu văn hoá;

- Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện thông tin truyền thông nào khác trong phòng đấu giá;

- Không tranh luận với đấu giá viên điều hành phiên đấu giá.

4. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá;

5. Thông báo về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá: Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 5. Bước giá, hình thức, phương thức đấu giá

1. 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. Khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

2. 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, cụ thể như sau:

2.1. Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo trình tự sau đây:

- Nhận phiếu trả giá: Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu;

- Phiếu trả giá hợp lệ và trình tự trả giá:

+ Người tham gia đấu giá phải tự mình ghi, điền đầy đủ, đúng, chính xác các thông tin, ký, ghi rõ họ tên vào phiếu trả giá;

+ Phiếu trả giá bắt buộc phải viết cùng 01 màu mực không bay màu, không được gạch bỏ, sửa chữa, tẩy xóa;

+ Số tiền trả giá bằng số phải đúng với số tiền bằng chữ;

+ Giá trả hợp lệ: Người tham gia đấu giá trả giá phải cao hơn giá khởi điểm (tròn bước giá: 1, 2, 3 ...);

+ Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất so với giá khởi điểm (tròn bước giá: 1, 2, 3 ...);

+ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu;

+ Phiếu trả giá được nộp trực tiếp và được bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu. Việc niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất 01 người tham gia đấu giá;

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu trả giá không tuân thủ đầy đủ các nội dung nêu trên và sẽ bị loại;

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

+ Thực hiện quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 41 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

+ Mời đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người 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. Việc mở niêm phong thùng phiếu phải lập thành văn bản, có chữ ký của đại diện Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất 01 người tham gia đấu giá;

+ Mời đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá;

+ Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, đại diện các cơ quan có liên quan (nếu có) và ít nhất một người tham gia đấu giá;

Tại buổi công bố giá, Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương chọn các phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo. Trường hợp tất cả các phiếu có mức trả giá cùng bằng nhau hoặc chỉ phiếu có mức trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu có mức trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo. Giá khởi điểm để tổ chức thực hiện đấu giá vòng tiếp theo là giá của phiếu có mức trả giá cao nhất;

Tại vòng đấu giá đầu tiên bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, nếu tất cả người tham gia đấu giá đều ghi “bỏ, tức là không trả giá tiếp” thì người có phiếu trả giá gián tiếp cao nhất là người trúng đấu giá. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá, người có số thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

2.2. Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá:

+ Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, cụ thể:

Nếu người tham gia đấu giá không trả giá tiếp thì ghi chữ “bỏ”;

Nếu người tham gia đấu giá trả giá tiếp thì ghi số bước giá mình muốn trả: “1, 2, 3”;

+ Thời gian để thực hiện việc ghi phiếu là 02 phút;

+ Điều hành việc trả giá;

- Việc trả giá được thực hiện như sau:

+ Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá;

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

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

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

3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Điều 6. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật; Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của những người này.

4. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

Điều 7. Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm

1. 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.

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá.

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.

5. Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản.

6. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

7. 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 người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 8. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Điều 7 của Quy chế này.

3. Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

Điều 9. Nộp tiền trúng đấu giá, huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và các khoản tài chính

1. Nộp tiền trúng đấu giá:

1.1. 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 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế, được sửa đổi bổ sung 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

1.2. 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 tỉnh Gia Lai 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.

1.3. 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 điểm 1.1 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 Gia Lai chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai trình Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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.

1.4. 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 tỉnh Gia Lai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

1.5. 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.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

2.1. 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 điểm 1.1 khoản 1 Điều này, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai 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 điểm 1.1 khoản 1 Điều này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại mục b điểm 2.2 khoản 2 Điều 4 của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì ban hành kèm theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai thì Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2.2. 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).

2.3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư 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 như sau:



- Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;

- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

3. Lệ phí trước bạ và các loại phí có liên quan sau khi trúng đấu giá: Người trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định hiện hành.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Người tham gia đấu giá phải tuân thủ thực hiện các nội dung của quy chế cuộc đấu giá này.

2. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định trong quy chế cuộc đấu giá này, sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, pháp luật về đất đai, Quy định 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 ban hành kèm theo Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì ban hành kèm theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Gia Lai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

3. Trường hợp người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Mọi chi tiết vui lòng liên hệ tại **Công ty đấu giá hợp danh Đông Dương** để được hướng dẫn, giải thích, cung cấp giấy tờ, tài liệu và các nội dung cần thiết khác có liên quan việc đấu giá tài sản.

Nơi nhận:

- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Sở Tài chính tỉnh Gia Lai (để đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử);
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai (để đăng tải công khai trên trang thông tin điện tử);
- UBND phường Quy Nhơn Đông;
- Niêm yết, lưu hs, lưu Cty, công khai...

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Việt Hùng

Số: 4131 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 07 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu chung cư thương mại thương mại đường Nguyễn Trọng Trì,
phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 534/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Nhơn Bình và Nhơn Phú, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 855-TB/TU ngày 20/02/2023; Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 20/02/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu ngân sách tỉnh từ tiền sử dụng đất năm 2023 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý;

Căn cứ Văn bản số 2097/UBND-KT ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh về nội dung liên quan đến quy hoạch đối với khu đất thu hồi của Công ty cổ phần Muối và Thương mại Miền Trung và khu đất phía Bắc đường Thoại Ngọc Hầu, thành phố Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 30/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên công trình: 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.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, có giới cận:

- 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).

Tổng diện tích lập quy hoạch 17.769m².

+ Diện tích xây dựng nhà chung cư thương mại: 10.395,7m².

+ Diện tích hạ tầng kỹ thuật dùng chung: 7.373,3m².

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch xây dựng khu chung cư thương mại nhằm phục vụ nhu cầu về chỗ ở của người dân.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai và các quy định hiện hành của Nhà nước.

4. 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) (**)	6247,9	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	

(*) Các thành phần của phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở chung cư thương mại thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 49, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(**) Đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng: thực hiện theo Điểm a khoản 3 Điều 49 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

(***) Hạ tầng kỹ thuật dùng chung: Phục vụ chung cho đô thị trong đó có dự án.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 39,9%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần (không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, tầng lánh nạn và đỗ xe của công trình).
- Tầng cao xây dựng: 20 tầng nổi và tum thang.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng nhà chung cư: Tối thiểu 20%.

- 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 trong 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).

- Quy mô dân số dự kiến: 2.346 người.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch san nền: Cao độ san nền cao nhất +2,10m, cao độ san nền thấp nhất +1,85m, hướng dốc san nền về phía Tây Bắc.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa tự chảy, thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn và các tuyến mương tự chảy về phía Đông Bắc, xả ra kênh thoát nước.

b) Giao thông: Quy hoạch tuyến đường lộ giới 24m (4,0m-8,0m-12,0m) sử dụng chung. Tổ chức đấu nối khu đất quy hoạch xây dựng chung cư với tuyến đường lộ giới 24m tại 2 điểm.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước đầu nối với tuyến ống cấp nước dọc theo đường Sư Đoàn 3 Sao Vàng ở phía Tây khu đất quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt 470 m³/ngày đêm.

- Đường ống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với đường ống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy, chữa cháy.

d) Cấp điện: Nguồn cấp điện lấy từ tuyến điện 22kV hiện trạng đường Nguyễn Trọng Trì phía Tây khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện khu quy hoạch khoảng 2.196 kVA; xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm.

đ) Thông tin liên lạc: Xây dựng đường ống đi ngầm để chờ đầu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin.

e) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 305 m³/ngày đêm. Nước thải được xử lý sơ bộ trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải của thành phố Quy Nhơn.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển để xử lý theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai, công bố đồ án quy hoạch được phê duyệt, cắm mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

3. Giao các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm phối hợp, kiểm tra, giám sát việc thực hiện và thực hiện các thủ tục có liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Nhà đầu tư được chọn có trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất ở của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và không phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong đồ án quy hoạch chi tiết để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Thực hiện thủ tục thỏa thuận cao độ tỉnh không của dự án theo quy định; thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dùng chung theo quy hoạch chi tiết và bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước để quản lý theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K16, K14.

Chữ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

Số: **861**/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **10** tháng **3** năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận chủ trương đầu tư 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 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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;

Căn cứ Văn bản số 2519/BTC-PC ngày 04/3/2026 của Bộ Tài chính về triển khai thi hành Luật đầu tư ngày 11/12/2025;

Thực hiện Kết luận số 110-KL/TU ngày 04/3/2026 của Tỉnh ủy về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Kết luận số 228-KL/ĐU ngày 23/02/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 110/BC-STC ngày 31/01/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai với các nội dung sau đây:

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

2. Tên dự án: Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trì.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng mới khu chung cư thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân; đồng thời, cụ thể hoá đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt; góp phần hoàn thành các chỉ tiêu theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

4. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

5. Quy mô dự án:

5.1 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)	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	

5.2. 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 lựa chọn 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 5.676m².

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh.

6. Diện tích khu đất dự án: Khoảng 17.769m².

7. Dự kiến tổng vốn đầu tư sơ bộ của dự án: Khoảng 1.205.908.394.486 đồng.

8. 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.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. 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 Luật Đất đai.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Quy Nhơn Đông và các đơn vị có liên quan theo dõi, giám sát tình hình thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

- Sớm hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng khu đất dự án, thời gian hoàn thành chậm nhất trong tháng 4/2026.

- 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.

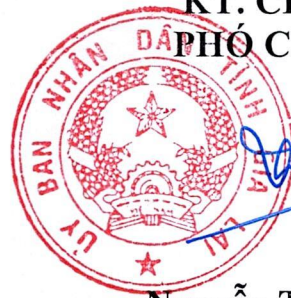
4. Nhà đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư, khi triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo các nội dung theo quy định có liên quan.

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; 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.
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 Quy Nhơn Đông, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai. 

Nơi nhận:

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



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: 1653 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 13 tháng 4 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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 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 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 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 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;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 449/TTr-SNNMT ngày 11/4/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

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 và Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Đông chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP TH;
- TTPTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, T3, T4.

[Signature]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



[Signature]
Nguyễn Tuấn Thanh

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại
đường Nguyễn Trọng Trì, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai**
(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày/.../2026 của UBND tỉnh)

Phần I

NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

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

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).

2. Diện tích: 17.769,0m².

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).

4. Quy mô dự án:

4.1. 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	

4.2. 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.
- 4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh.
5. Hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng xong. Hiện do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý (trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước).
6. 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.

Điều 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

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 cơ cấu sử dụng đất tại điểm 4.1, Khoản 4, Điều 1 quy định này.

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).

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

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: 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 đấu giá tài sản.

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

2.3. Dự kiến tổng vốn đầu tư sơ bộ của dự án: **1.205.908.394.486 đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn, hai trăm lẻ năm tỷ, chín trăm lẻ tám triệu, ba trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm tám mươi sáu đồng*).

2.4. Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

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 sơ bộ của dự án cộng với tiền sử dụng 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 cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

c) Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất.

đ) Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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/QĐBTP 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. Giá khởi điểm và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

1. Giá khởi điểm:

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê đơn vị tư vấn giá đất để xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá, xác định giá trị tài sản có trên đất.

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 thông 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 4 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế được sửa đổi bổ sung 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá 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 của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá 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 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: 2514/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 10 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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

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 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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 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 thương mại đường Nguyễn Trọng Trì, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;

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 Kết luận số 388-KL/ĐU ngày 08/6/2026 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 31 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 770/TTr-SNNMT ngày 03/6/2026; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Văn bản số 25/HĐTĐGDCT ngày 27/5/2026 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 388/2026/06435 ngày 02/6/2026 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá

DHA và Chứng thư thẩm định giá số 056/2026/530 ngày 09/5/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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, cụ thể như sau:

a) Giá khởi điểm:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)
1	Đất ở để xây dựng nhà chung cư thương mại (trong đó: đất xây dựng công trình; 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)	10.395,7	22.423.000
2	Hạ tầng kỹ thuật dùng chung	7.373,3	-
Tổng cộng		17.769,0	

b) Giá trị tài sản trên đất: 641.024.000 đồng.

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 phường Quy Nhơn Đông;
- Lưu: VT, T3, T4.

[Chữ ký]

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

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:

- Phân đế:

+ Mật độ xây dựng phân đế: 39,9%;

+ Số tầng: 03 tầng;

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

- Phân tháp:

+ Mật độ xây dựng phân tháp: 38,2%;

+ Số tầng: 17 tầng + 1 tầng tum;

+ Tổng diện tích sàn tối đa phân 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. 

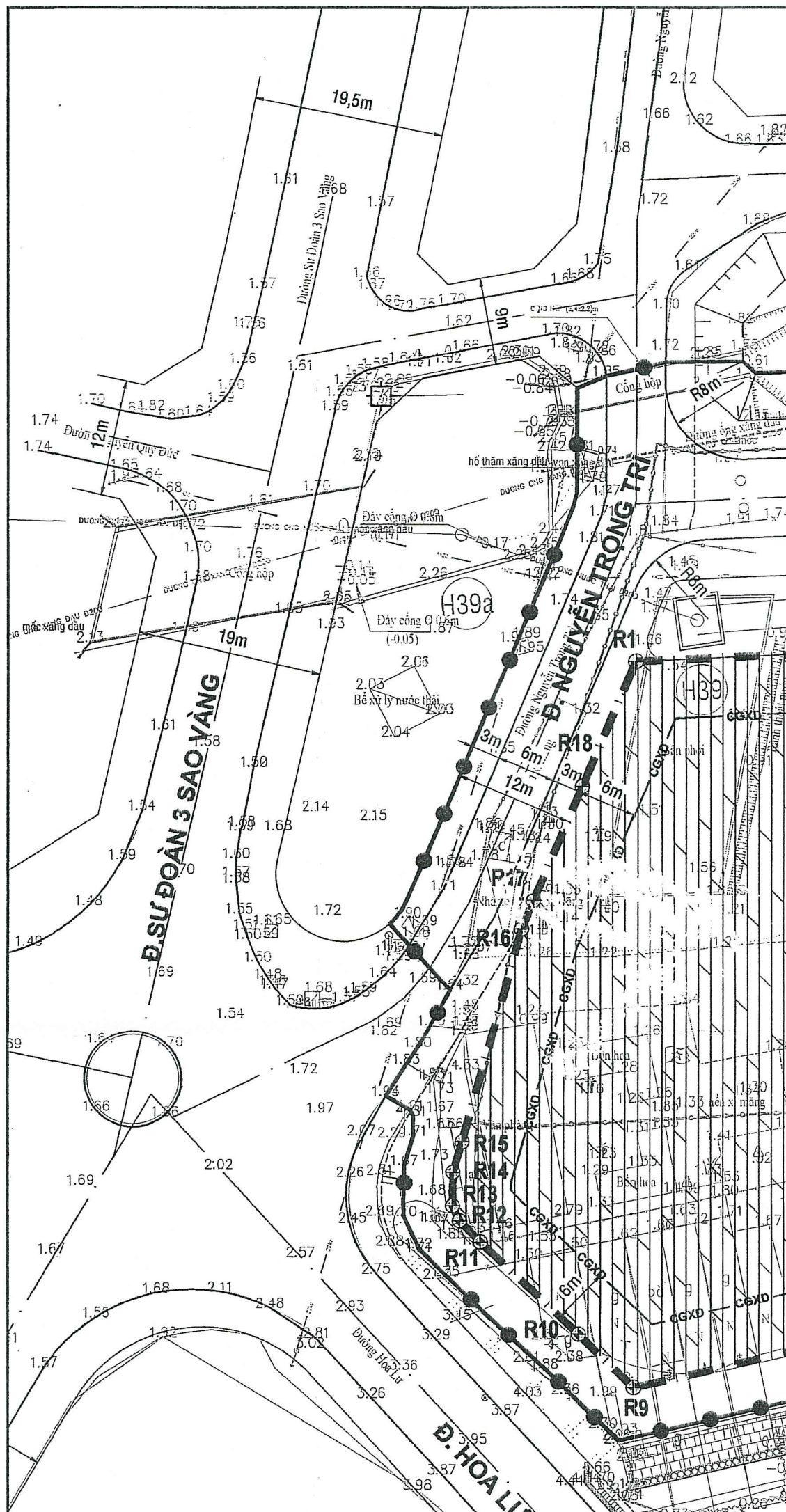
Nơi nhận:

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

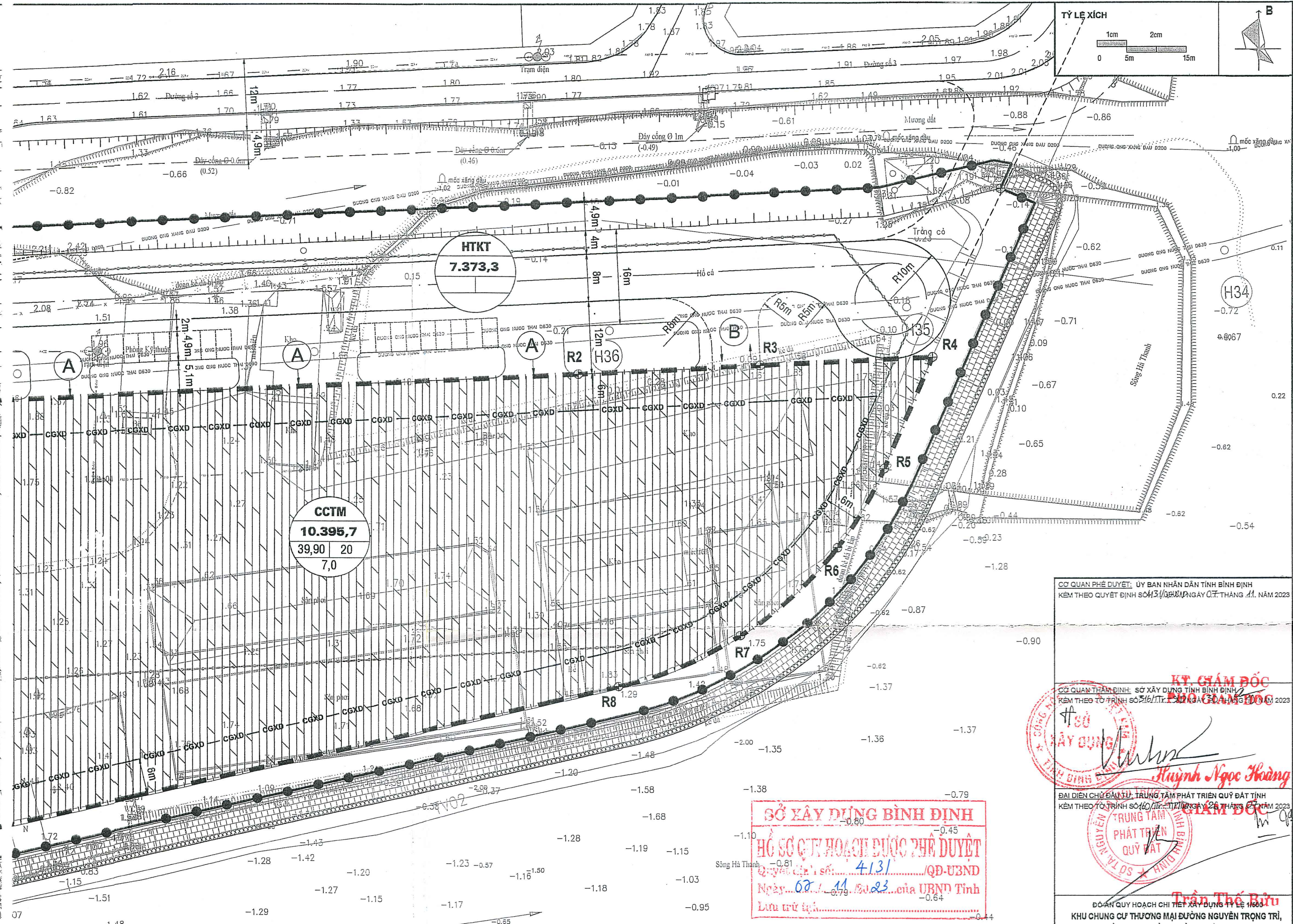
**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ MỐC RANH XD CHUNG CƯ			
Tên mốc	Tọa độ X	Tọa độ Y	Chiều dài cạnh (m)
R1	1525391,022	603263,6196	112,76
R2	1525395,951	603376,2757	
R3	1525397,199	603406,7729	30,52
R4	1525398,462	603435,7387	28,99
R5	1525379,901	603427,6166	20,26
R6	1525366,623	603419,8147	15,4
R7	1525351,652	603403,4784	43,65
R8	1525343,131	603383,0232	11,5
R9	1525315,721	603263,3738	111,24
R10	1525321,258	603257,7888	7,86
R11	1525330,874	603247,6951	13,94
R12	1525333,105	603245,5569	3,09
R13	1525334,655	603244,834	1,71
R14	1525338,159	603244,8969	3,5
R15	1525341,334	603245,8417	3,31
R16	1525363,497	603251,9191	22,98
R17	1525366,405	603253,1226	3,14
R18	1525378,253	603258,1457	12,86
R1	1525391,022	603263,6196	13,89



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số: 4131/QĐ-UBND
Ngày: 08/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại:

BẢNG CƠ CẤU 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) (**)	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	
Quy mô dân số (người)		2.346	
Số căn hộ (căn)		652	

CHÚ THÍCH:	
1	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
2	RANH GIỚI XD NHÀ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI
3	CGXD - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
4	BẮT Ở ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI
5	BƯỞNG GIAO THÔNG

ODT-LK01
1.234,5
80 5-
4,0

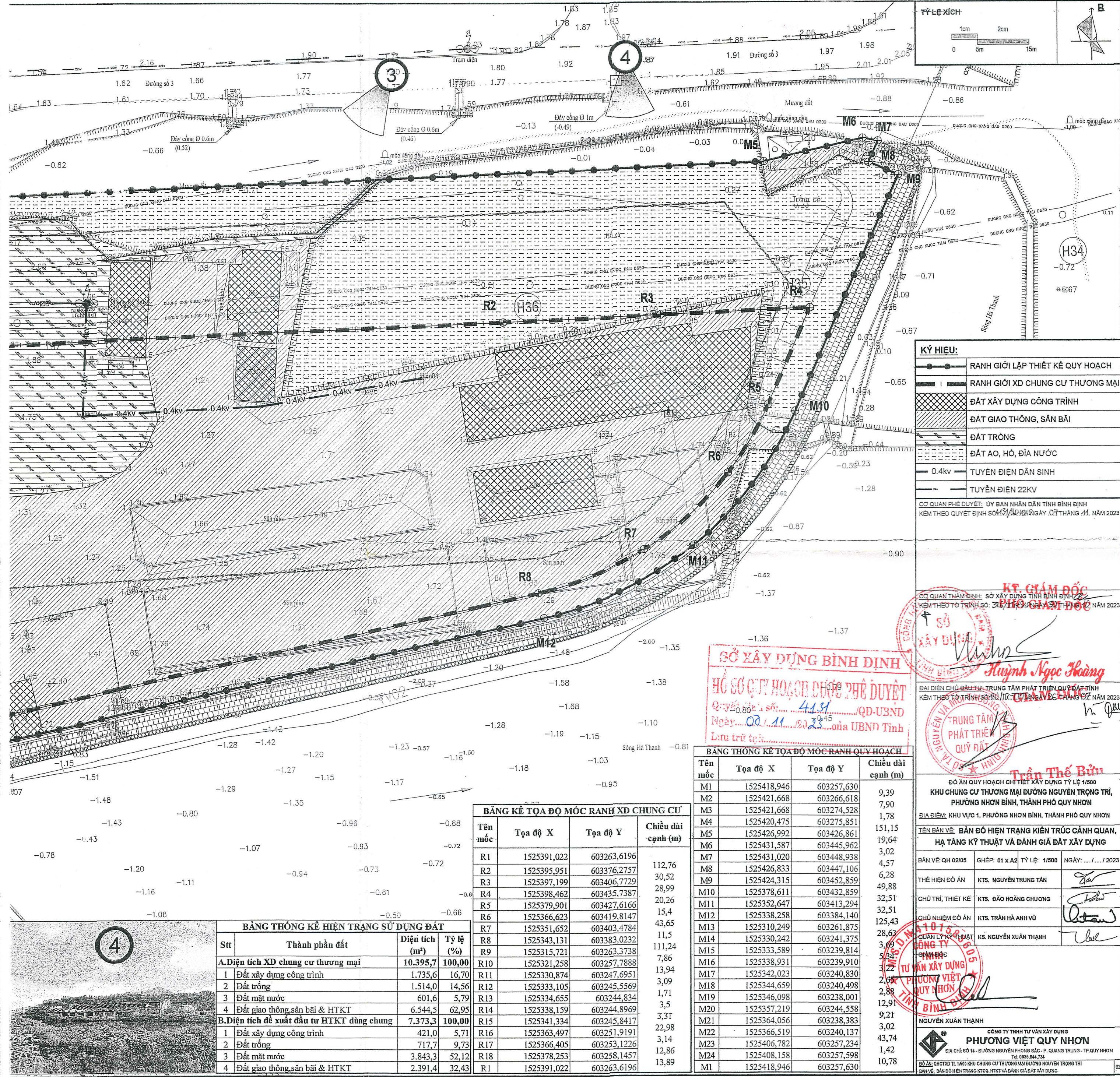
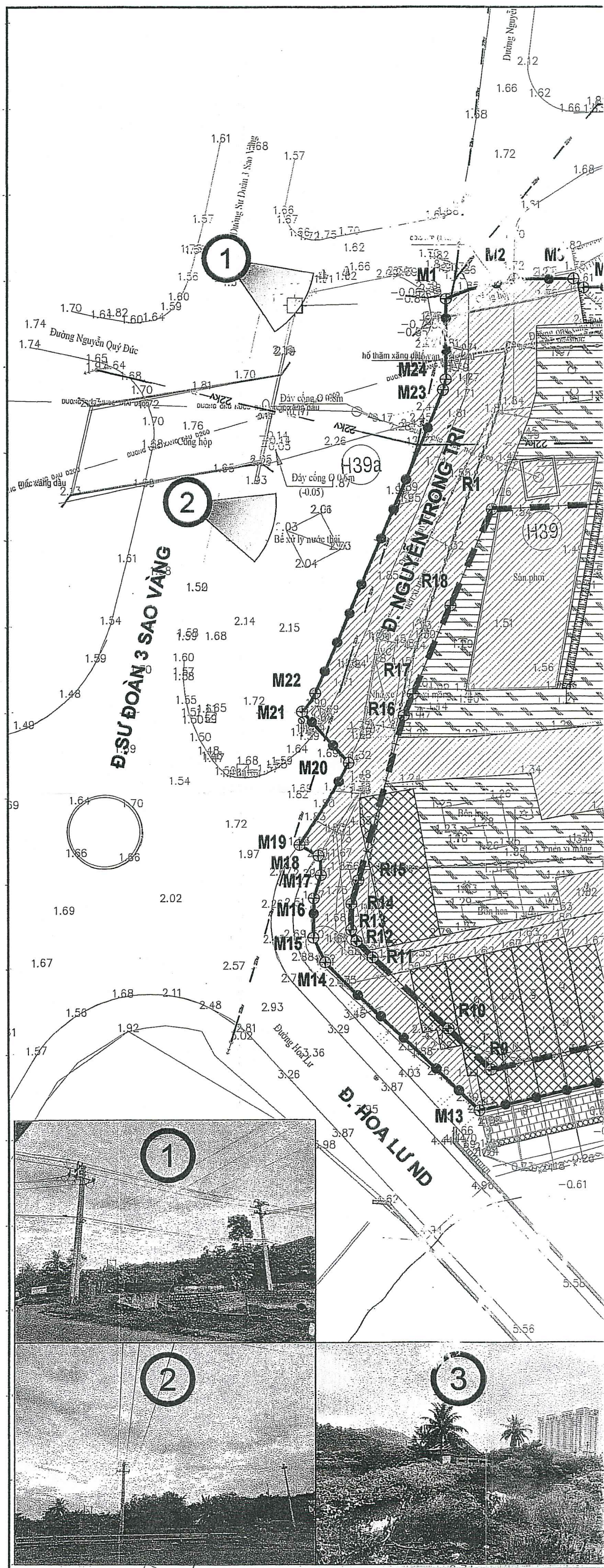
- A** LỜI RA VÀO CHUNG CƯ
B LỜI RA VÀO PHƯƠNG TIỆN CƠ GIỚI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 4131/QĐ-UBND NGÀY 08/11/2023

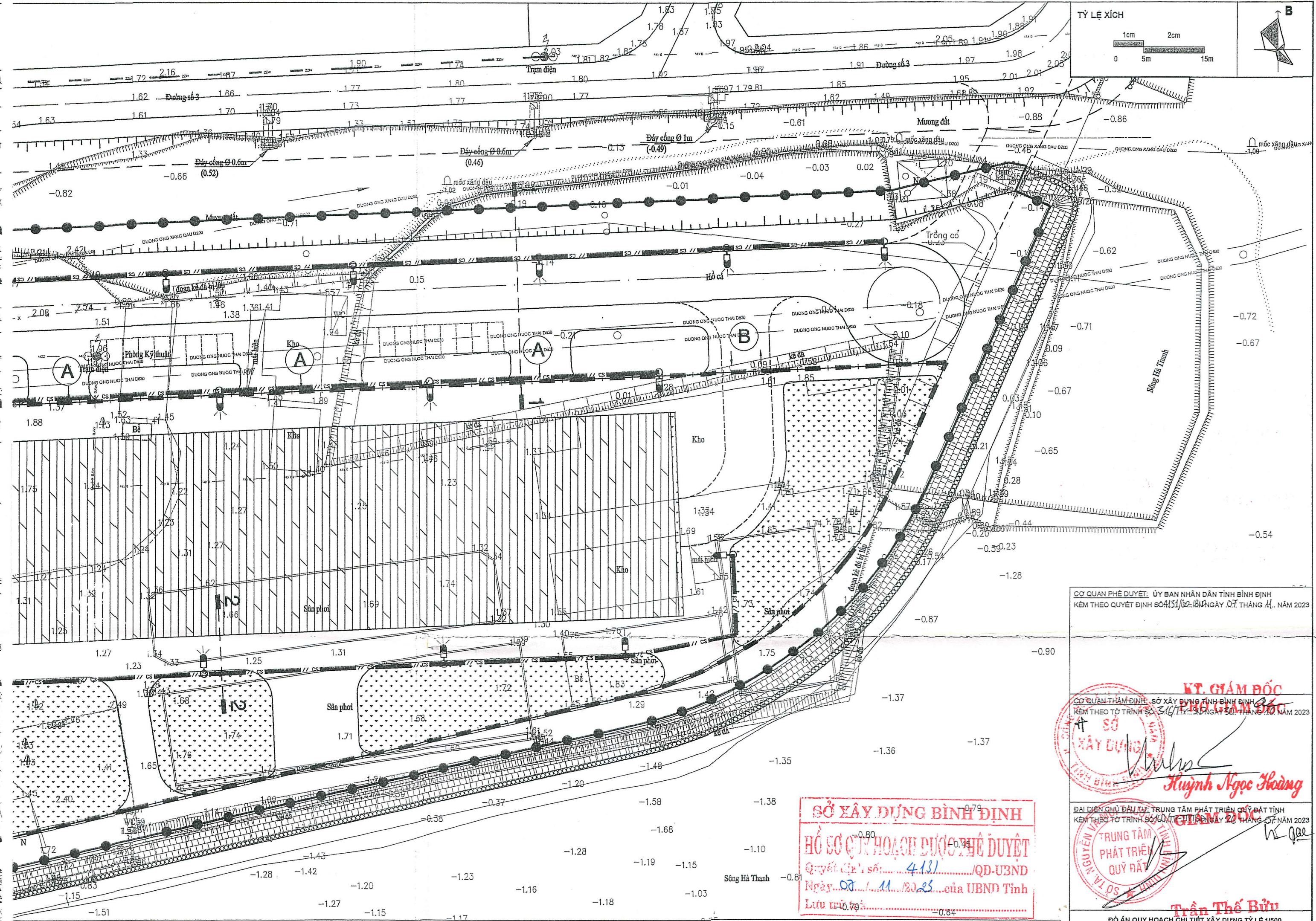
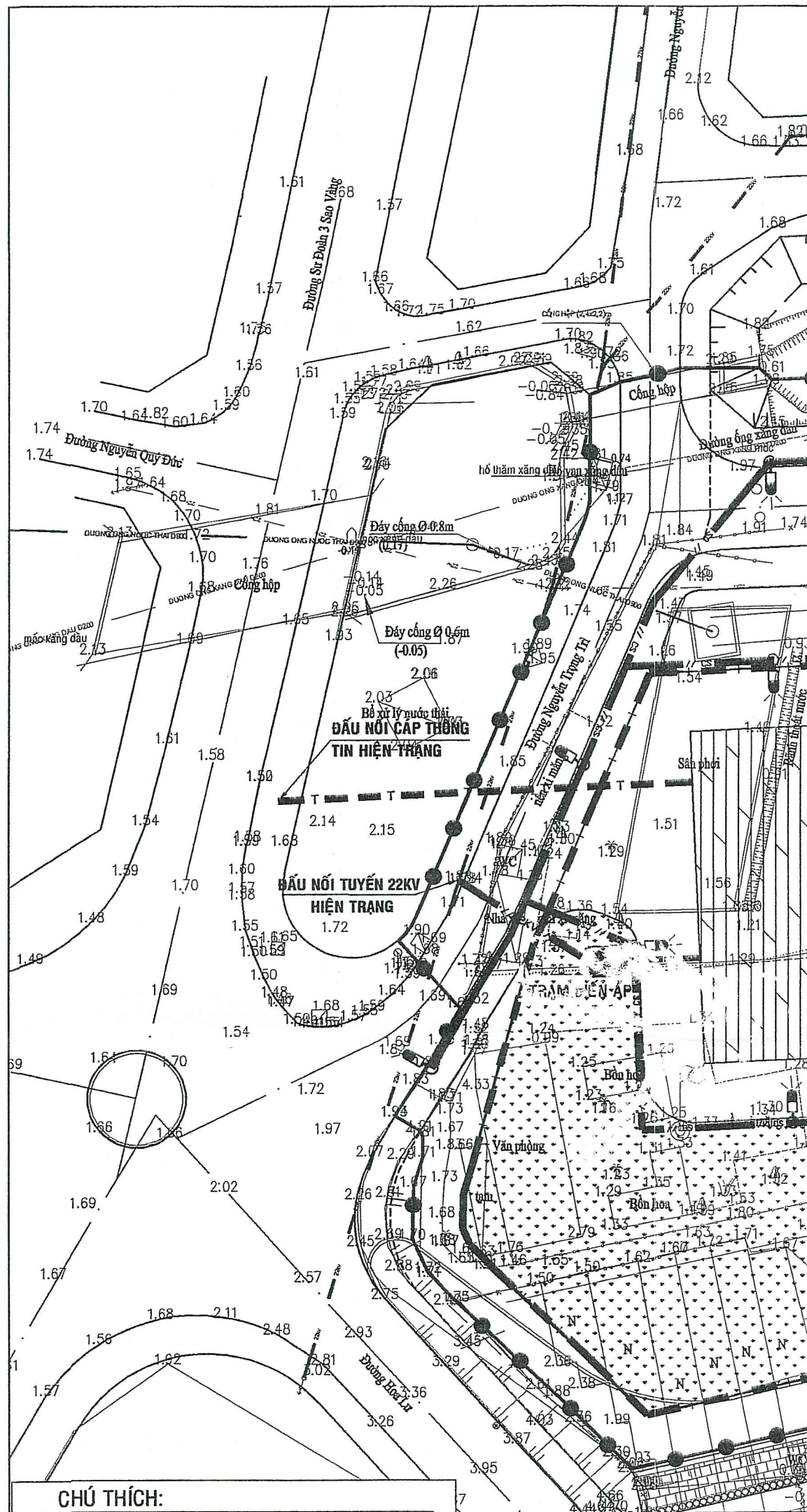
KT. CHẤM ĐỌC
CƠ QUAN TRÁM ĐÌNH: SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 4131/TT-UBND NGÀY 26/10/2023
TRẦN THẾ BỬU
ĐOÀN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG NGUYỄN TRỌNG TRÌ, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN
ĐỊA ĐIỂM: KHU VỰC 1, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ:	
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	
BẢN VẼ QH 03/05	GIẾP: 01 x A2 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: .../.../2023
THỂ HIỆN ĐỒ ÁN	KTS. NGUYỄN TRUNG TÂN
CHỦ TRÌ, THIẾT KẾ	KTS. ĐÀO HOÀNG CHƯƠN
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN	KTS. TRẦN HÀ ANH VŨ
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN XUÂN THANH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG
PHƯƠNG VIẾT QUY NHƠN
ĐỊA CHỈ: SỐ 14 - ĐƯỜNG NGUYỄN PHONG SẮC - P. QUANG TRUNG - TP. QUY NHƠN
TÊN: 033.844.734
ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



11

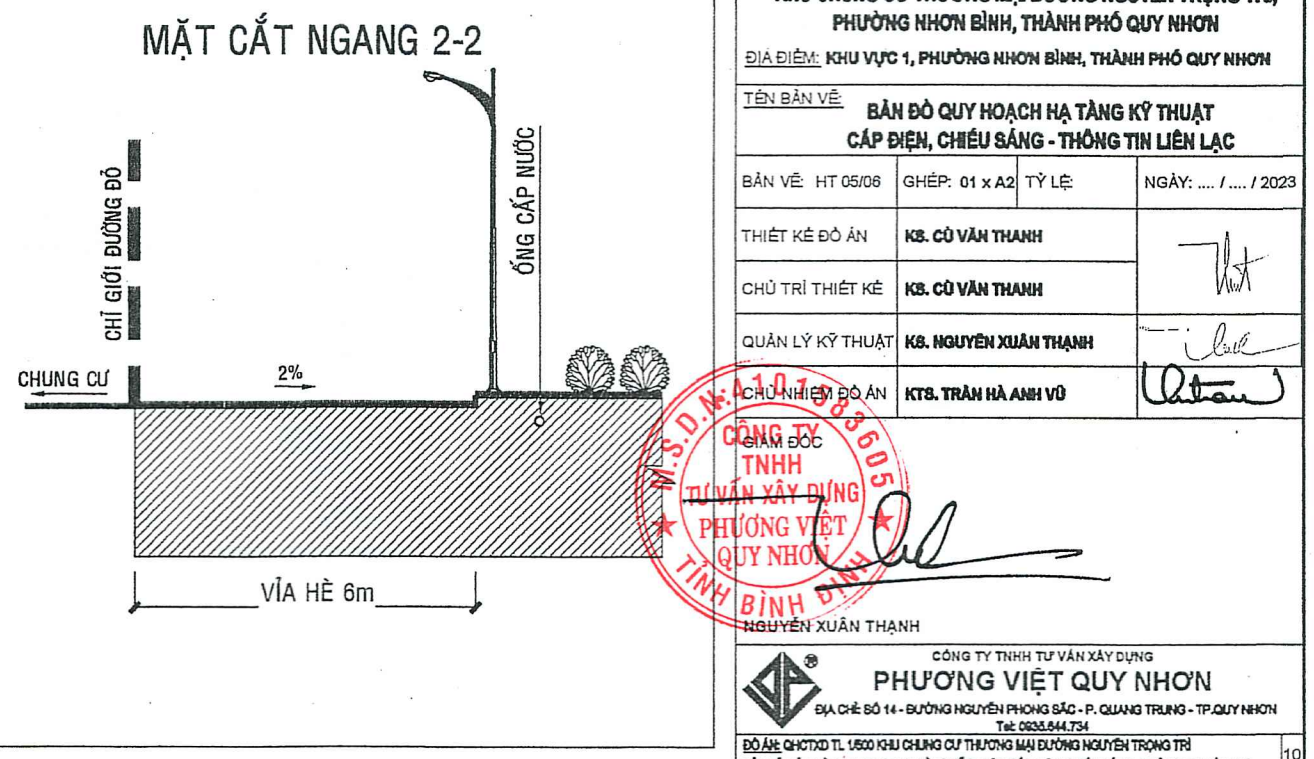
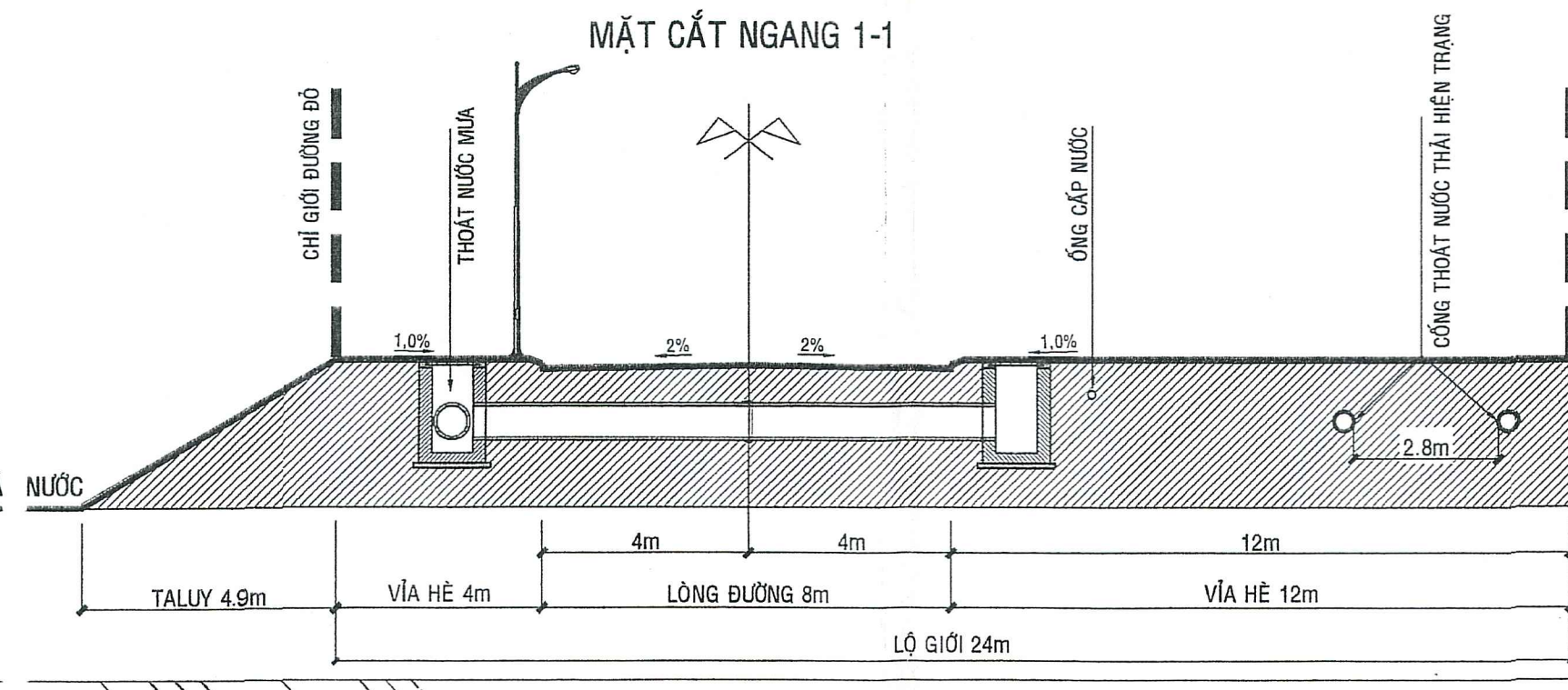


CHÚ THÍCH:

KÝ HIỆU	NỘI DUNG
—//22KV—	TUYẾN ĐIỆN 22KV ĐI NGẦM
—//0.4KV—	TUYẾN ĐIỆN 0.4KV ĐI NGẦM
—//CS—	TUYẾN ĐIỆN CHIẾU SÁNG
○	ĐÈN CHIẾU SÁNG
▲	TRẠM BIẾN ÁP
—T—	ĐƯỜNG ỐNG THÔNG TIN

THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CÁP ĐIỆN

STT	ĐƯỜNG KÍNH	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
01	ĐƯỜNG DÂY 22KV	m	16
02	ĐƯỜNG DÂY 0.4KV	m	08
03	ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG	m	541
04	ĐÈN CHIẾU SÁNG	Bộ	18
05	TRẠM BIẾN ÁP	Trạm	01
06	ĐƯỜNG ỐNG THÔNG TIN	Trạm	41



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
Kèm theo Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023

KT. GIÁM ĐỐC
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
Kèm theo Tờ trình số 34/TTr-SXD ngày 20 tháng 11 năm 2023

SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ CẤP HOẠCH DƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số: 4131/QĐ-UBND
Ngày: 27/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu tại: 079

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ BẮC
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ BẮC BÌNH ĐỊNH
Kèm theo Tờ trình số 34/TTr-SXD ngày 20 tháng 11 năm 2023

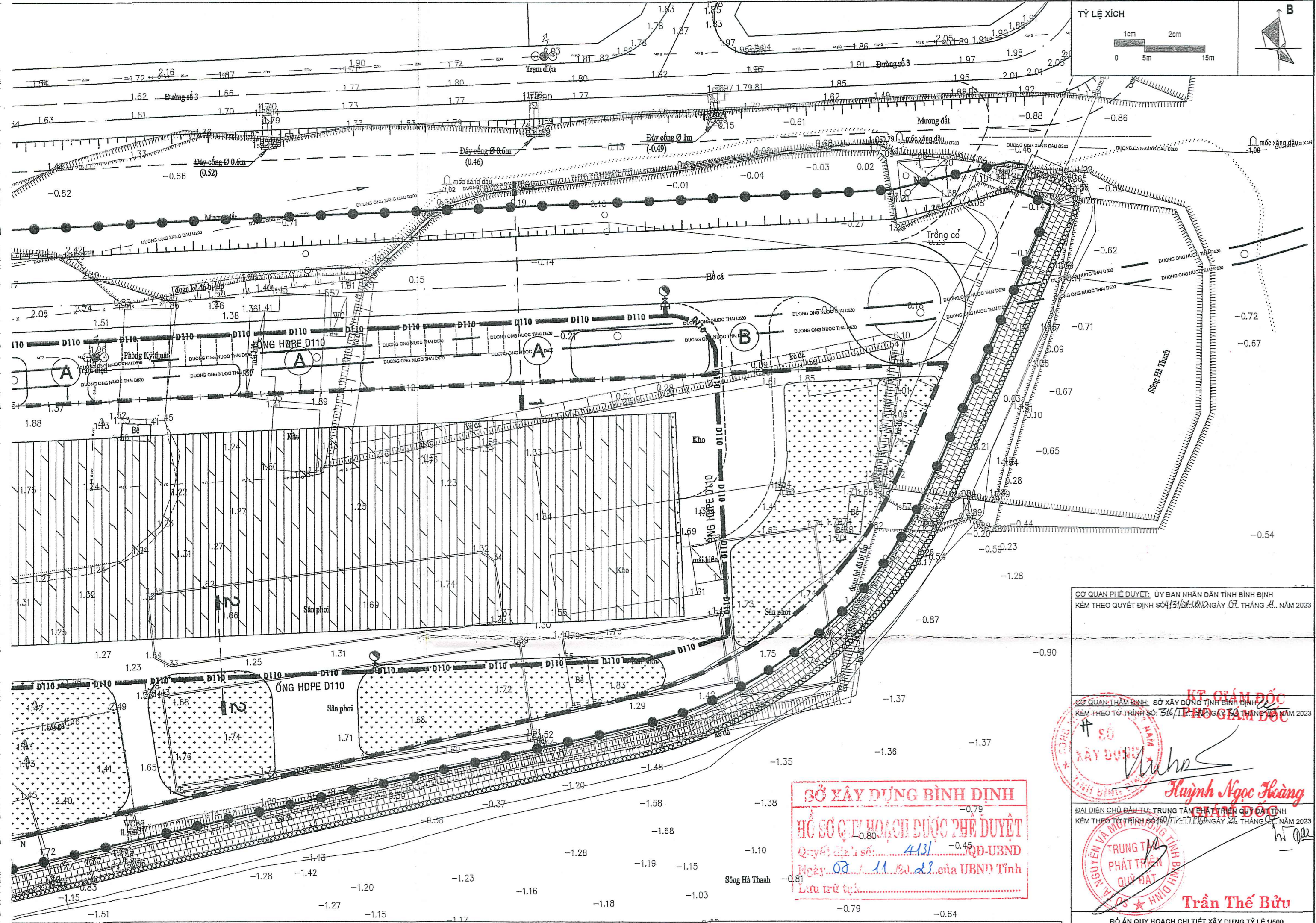
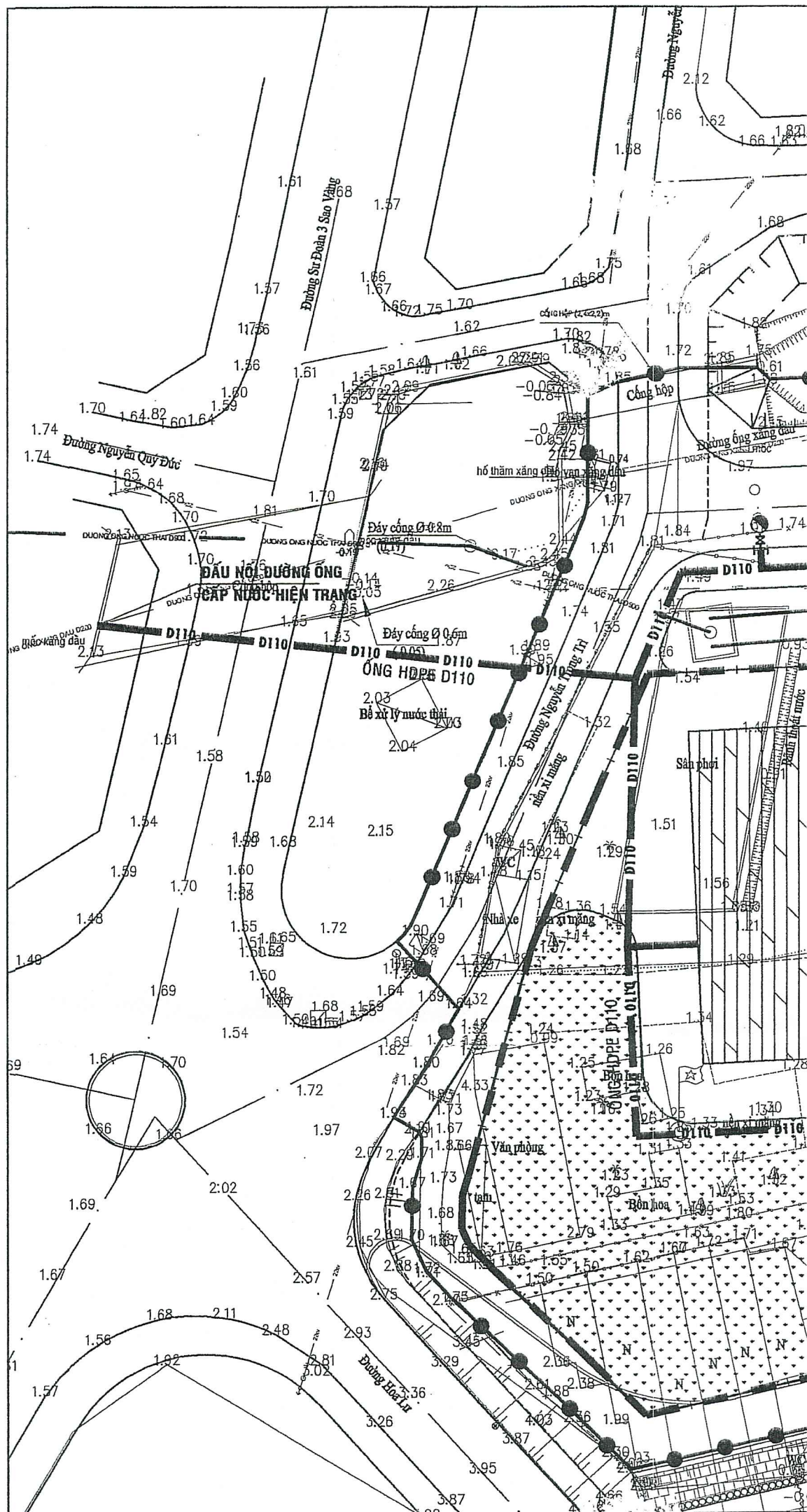
TRẦN THẾ BỬU
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1:500
KHU CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG NGUYỄN TRỌNG TRÌ, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN
ĐỊA ĐIỂM: KHU VỰC 1, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT CẤP ĐIỆN, CHIẾU SÁNG - THÔNG TIN LIÊN LẠC

BẢN VẼ: HT 05/08	GHÉP: 01 x A2	TỶ LỆ:	NGÀY: .../.../2023
THIẾT KẾ ĐỒ ÁN	KS. CÙ VĂN THANH		
CHỦ TRÌ THIẾT KẾ	KS. CÙ VĂN THANH		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN XUÂN THẠNH		
CÁC CHIẾN ĐOÀN	KTS. TRẦN HÀ ANH VŨ		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG PHƯƠNG VIỆT QUY NHƠN
ĐỊA CHỈ: SỐ 14 - ĐƯỜNG NGUYỄN PHONG SẮC - P. QUANG TRUNG - TP. QUY NHƠN
T. 03584.721

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
BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT CẤP ĐIỆN, CHIẾU SÁNG - THÔNG TIN LIÊN LẠC

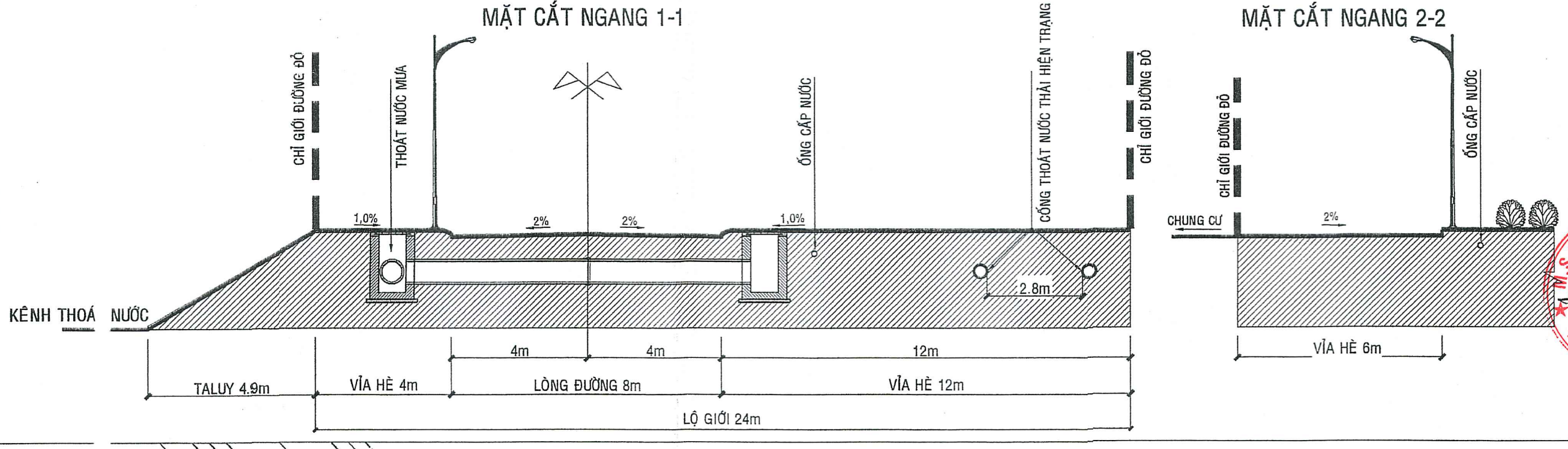


CHÚ THÍCH:

KÝ HIỆU	NỘI DUNG
	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	ỐNG CẤP NƯỚC D110
	TRỤ CỨU HÒA

THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

STT	ĐƯỜNG KÍNH	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
01	ỐNG HOPE 110	m	427
02	TRỤ CỨU HÒA	CÁI	3



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ KỸ THUẬT ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số: 4131/QĐ-UBND
Ngày: 08/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại:

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Định
Kèm theo Quyết định số 4131/QĐ-UBND ngày 08/11/2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

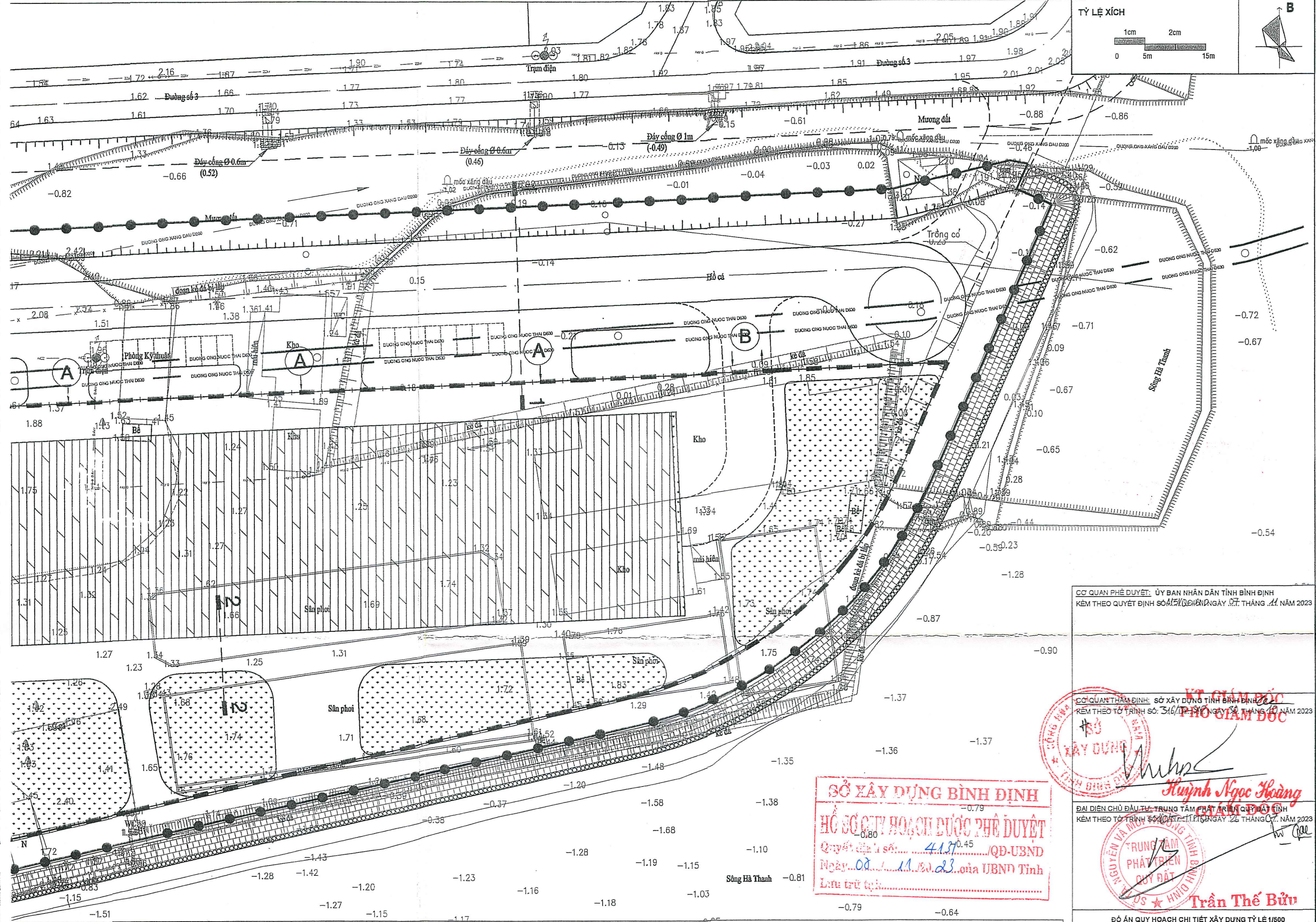
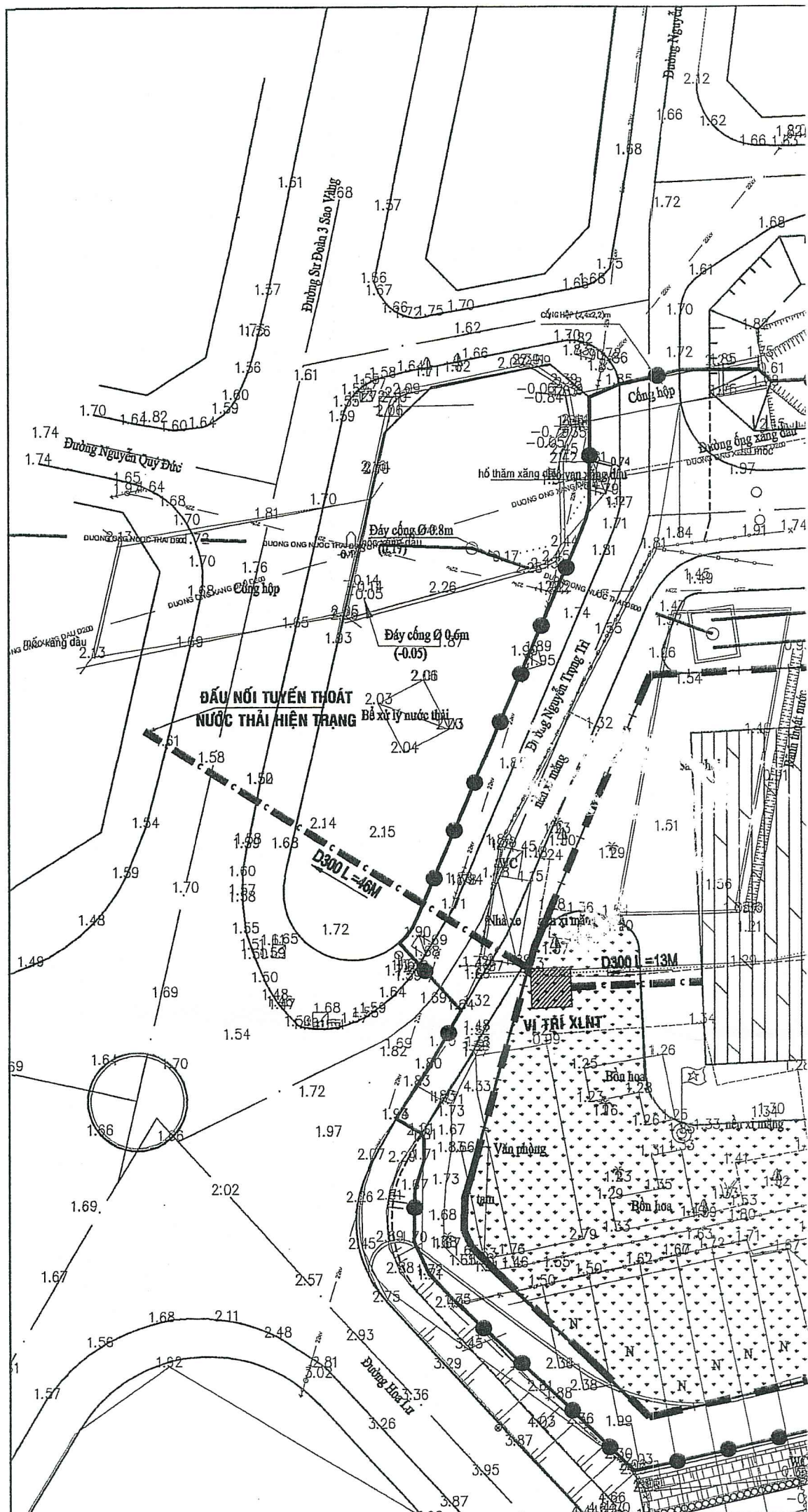
TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

TRẦN THẾ BỬU
ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ, TRƯNG TẦM XÂY DỰNG
Kèm theo Tờ trình số 316/TTr-SXD ngày 26/10/2023

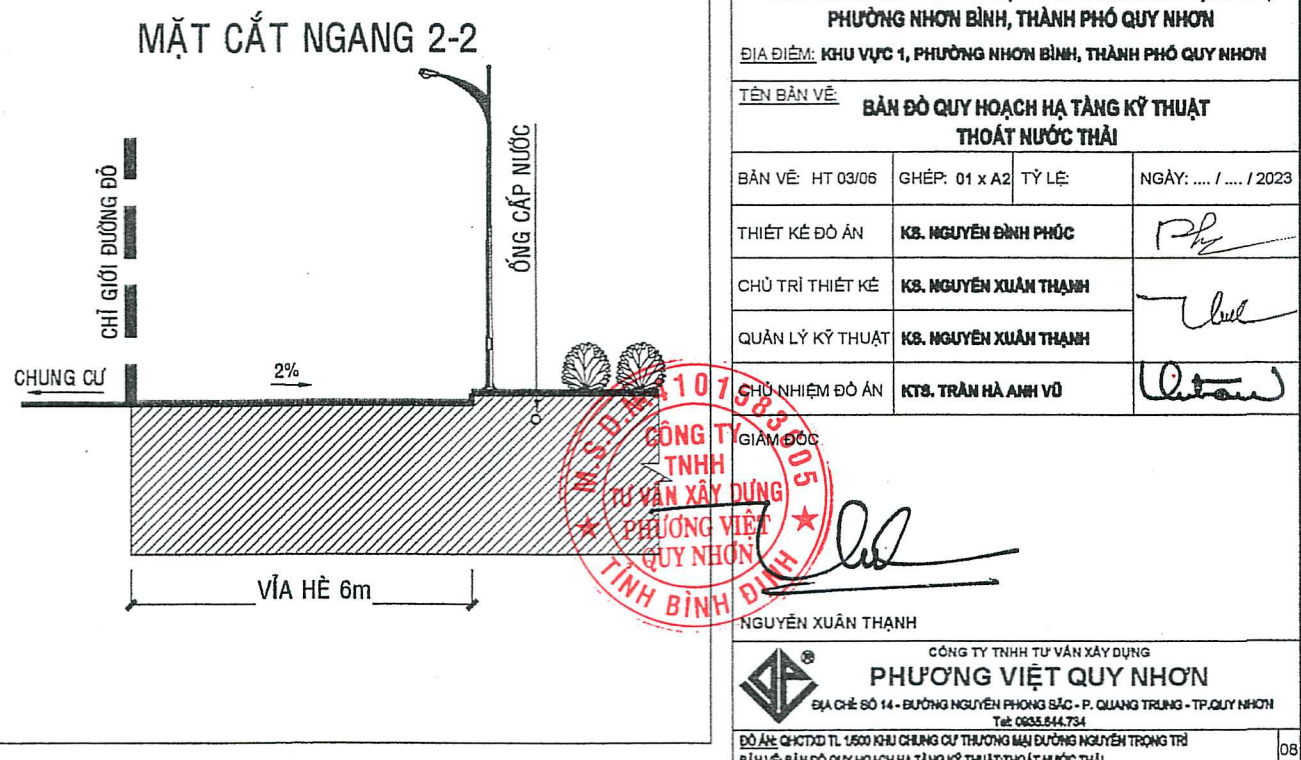
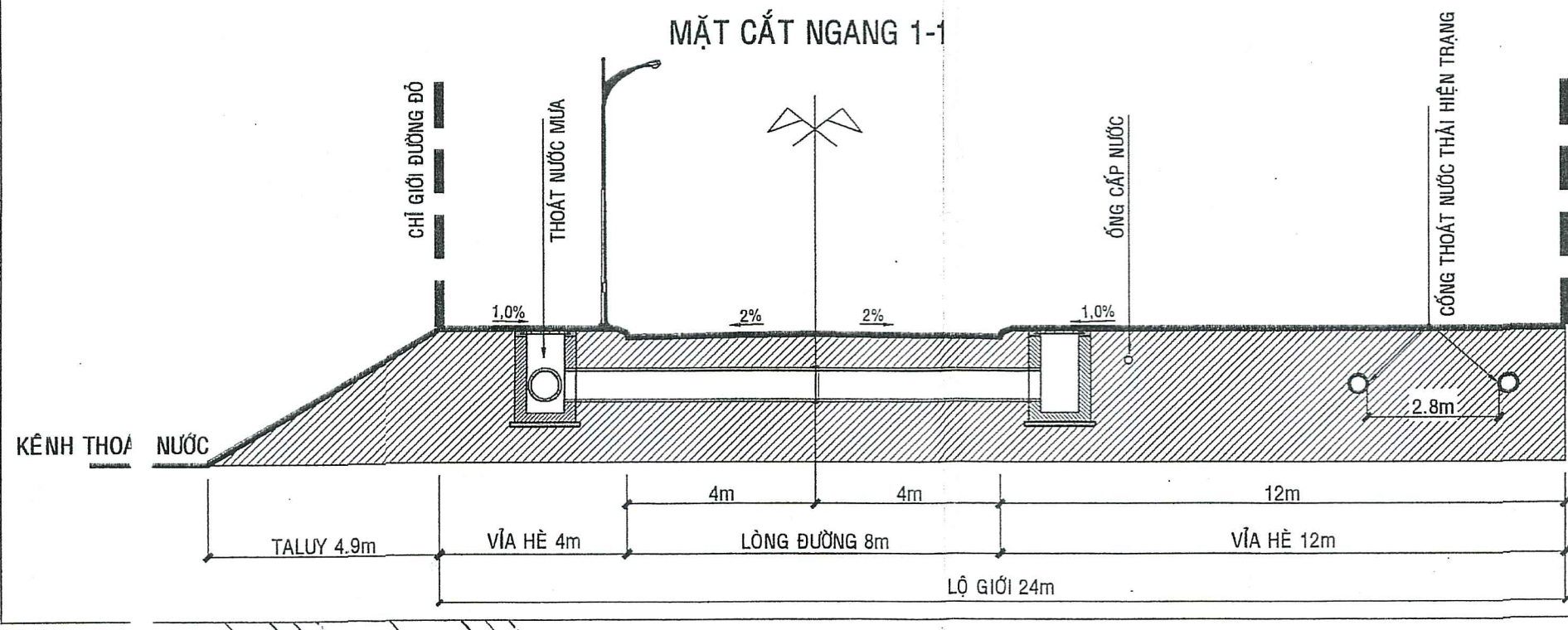


CHÚ THÍCH:

KÝ HIỆU	NỘI DUNG
	PHẠM VI QUY HOẠCH
	TUYẾN THOÁT NƯỚC THẢI D300
	ĐƯỜNG KÍNH; CHIỀU DÀI H. THOÁT NƯỚC

THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	ĐƯỜNG KÍNH	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
01	CỐNG HDPE D300	m	59
02	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	CÁI	1



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
Kèm theo Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 22 tháng 07 năm 2023

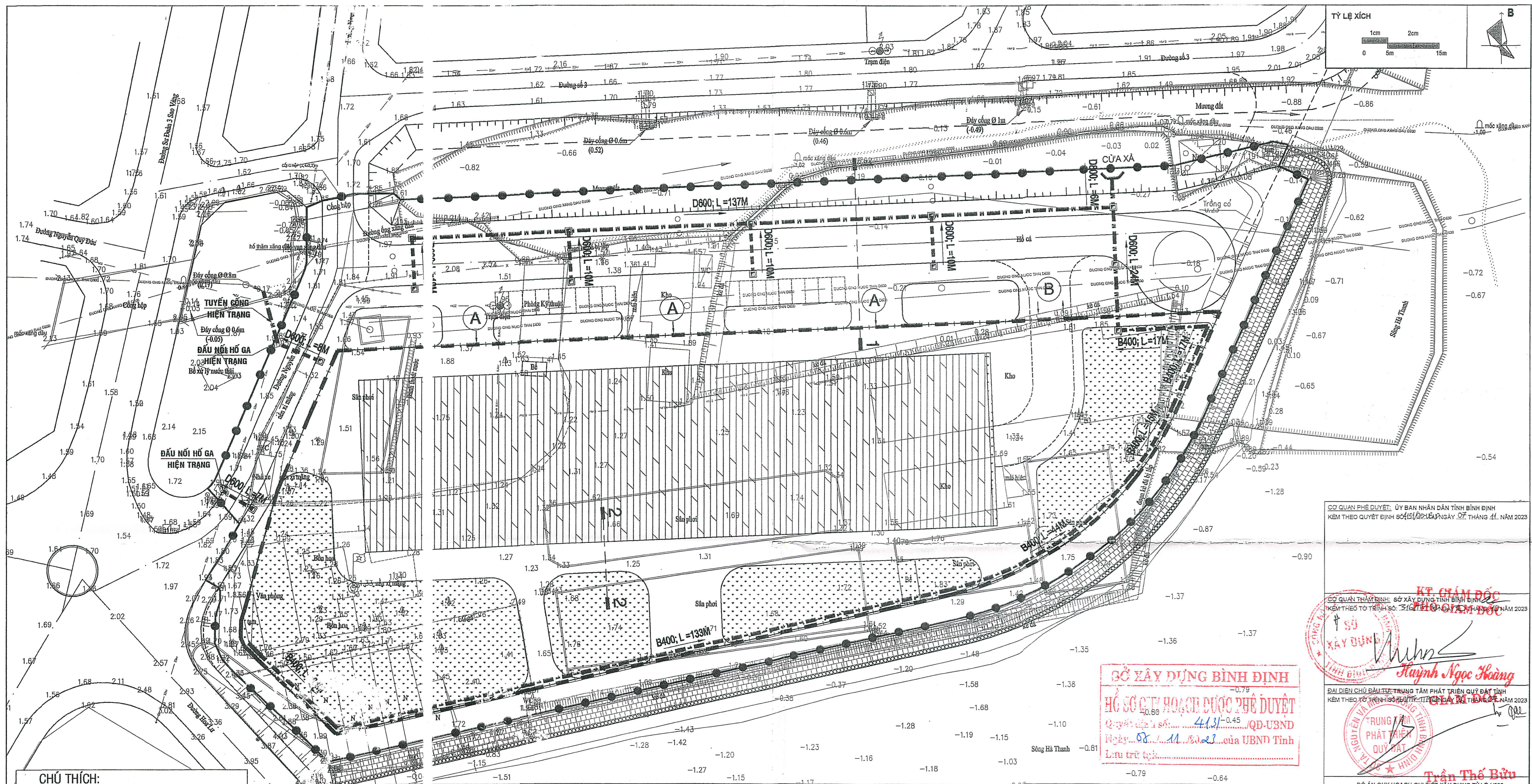
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
Kèm theo Tờ trình số 316/TP-SXD ngày 22 tháng 07 năm 2023

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH
TRẦN THẾ BỬU

BỘ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số 4137/QĐ-UBND
Ngày 08/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại:

BỘ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số 4137/QĐ-UBND
Ngày 08/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại:

BỘ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
HỒ SƠ QUY HOẠCH ĐƯỢC PHÊ DUYỆT
Quyết định số 4137/QĐ-UBND
Ngày 08/11/2023 của UBND Tỉnh
Lưu trữ tại:



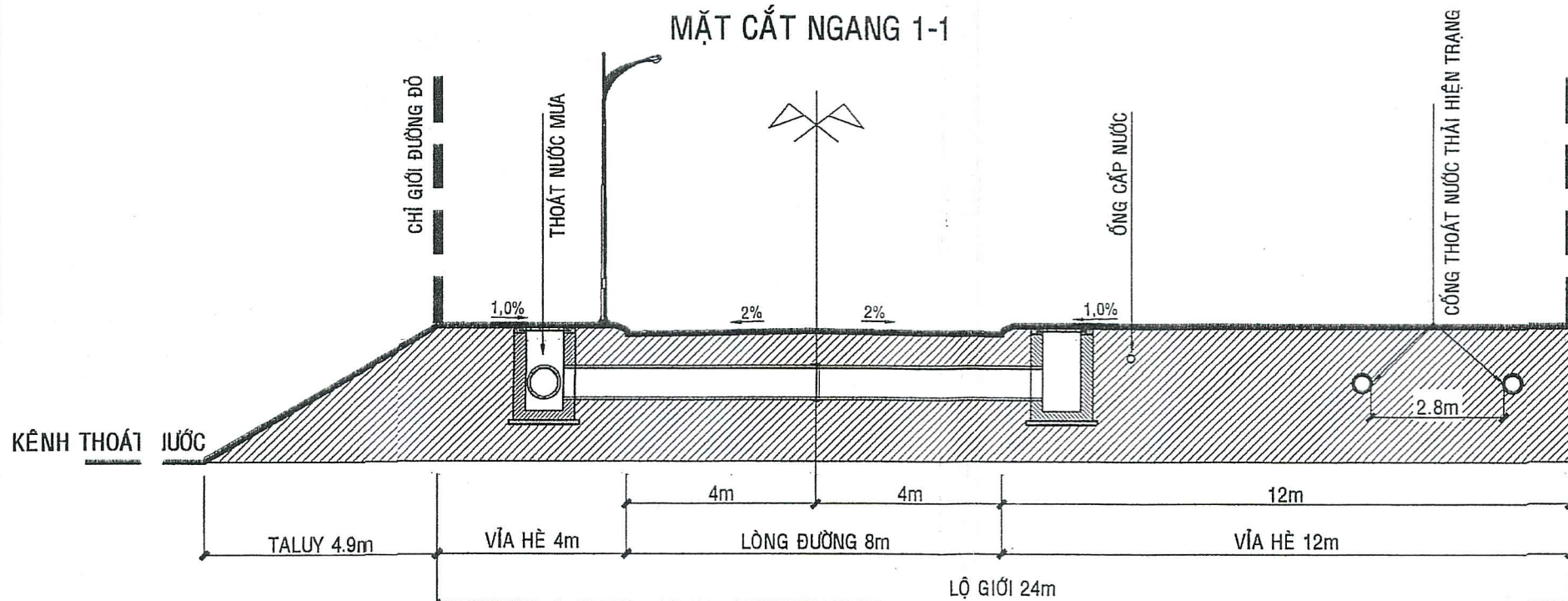
CHÚ THÍCH:

KÝ HIỆU	NỘI DUNG
	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
	MƯƠNG ĐẬP ĐÀN
	CỬA XẢ
	HỐ GA
	ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI H. THOÁT NƯỚC

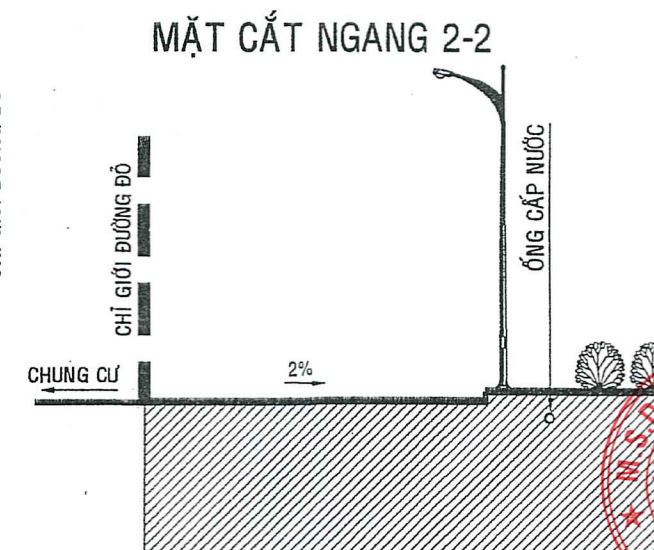
THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	ĐƯỜNG KÍNH	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
01	CỐNG BTLT D800	m	08
02	CỐNG BTLT D600	m	227
03	MƯƠNG ĐẬP ĐÀN B400	m	240
04	HỐ GA	Cái	14

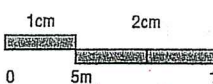
MẶT CẮT NGANG 1-1



MẶT CẮT NGANG 2-2



TỶ LỆ XÍCH



B

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 121/QĐ-UBND NGÀY 11 THÁNG 11 NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 316/T.Đ.Đ. NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2023

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUÝ ĐẤT TỈNH
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 11/T.Đ.Đ. NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2023

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trãi,
Phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn

ĐỊA ĐIỂM: KHU VỰC 1, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT THOÁT NƯỚC MƯA

BẢN VẼ: HT 02/08; GHÉP: 01 X 02; TỶ LỆ: NGAY: ... / ... / 2023

THIẾT KẾ ĐỒ ÁN: K.S. NGUYỄN ĐÌNH PHÚC

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ: K.S. NGUYỄN XUÂN THẠNH

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: K.S. NGUYỄN XUÂN THẠNH

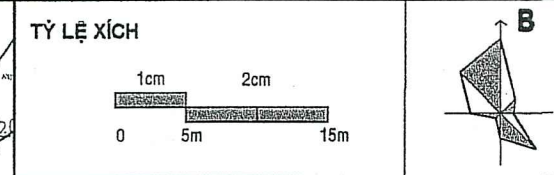
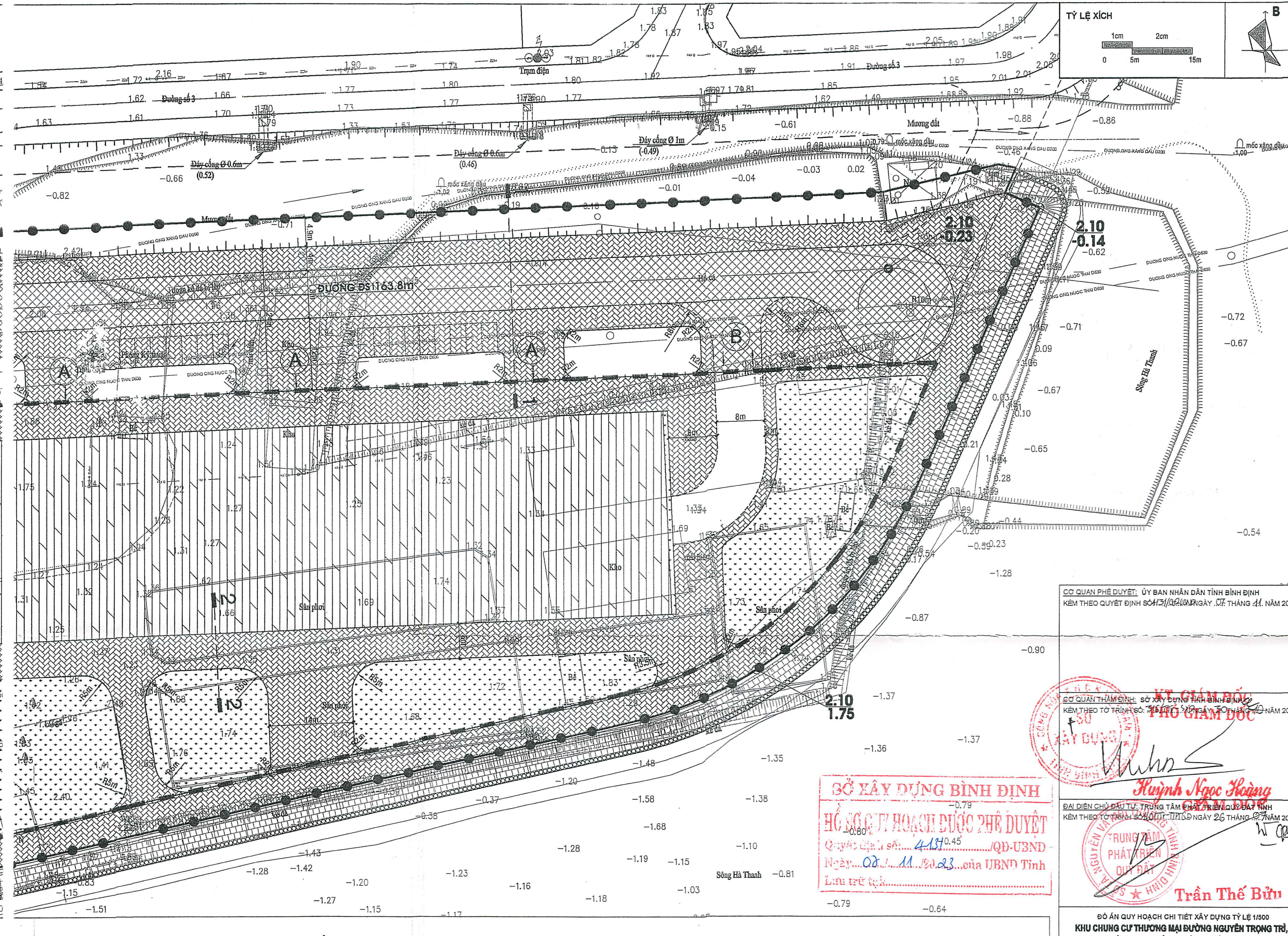
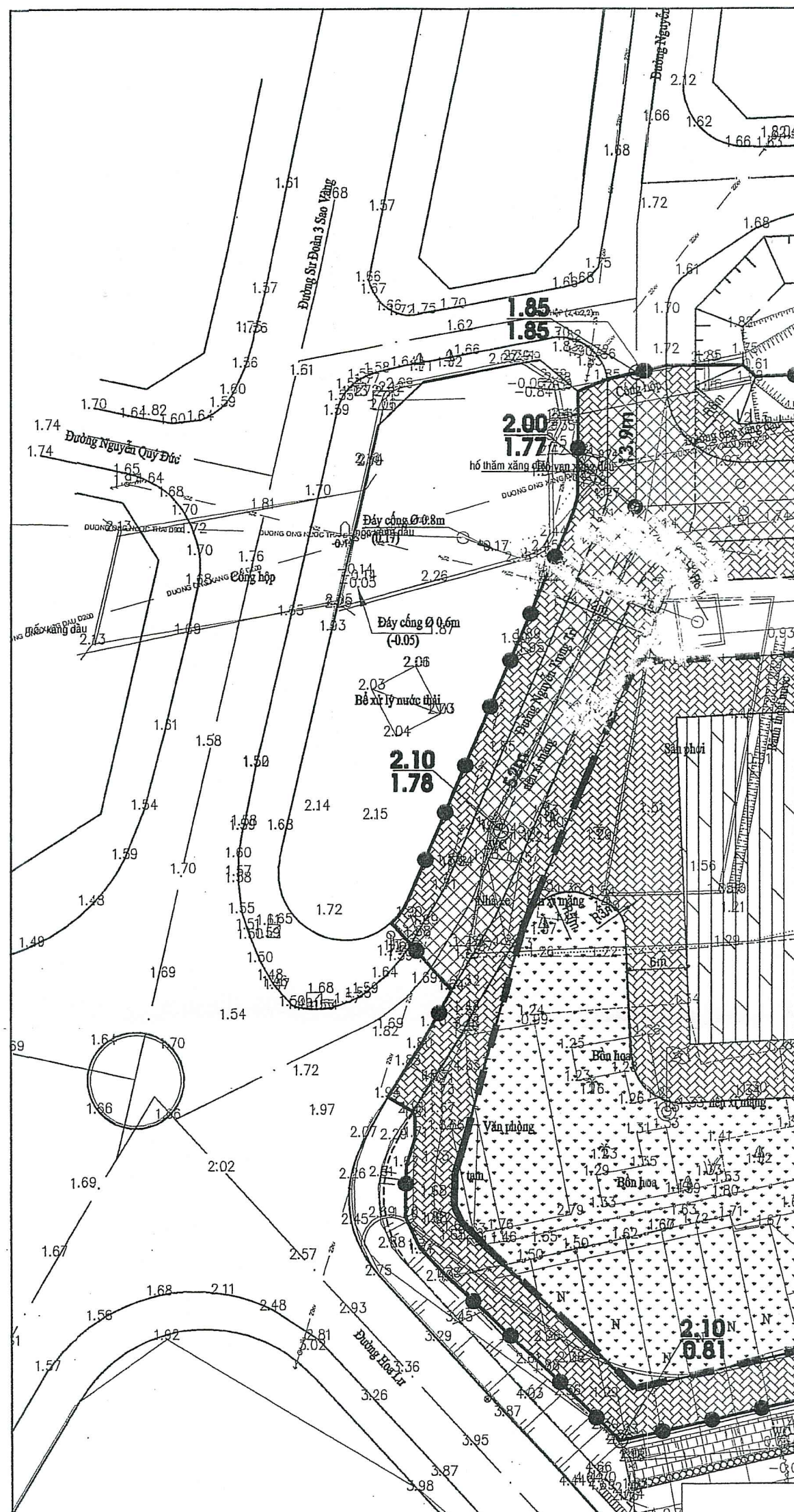
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN: KTS. TRẦN HỮU ANH VŨ

NGUYỄN XUÂN THẠNH

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG PHƯƠNG VIỆT QUY NHƠN

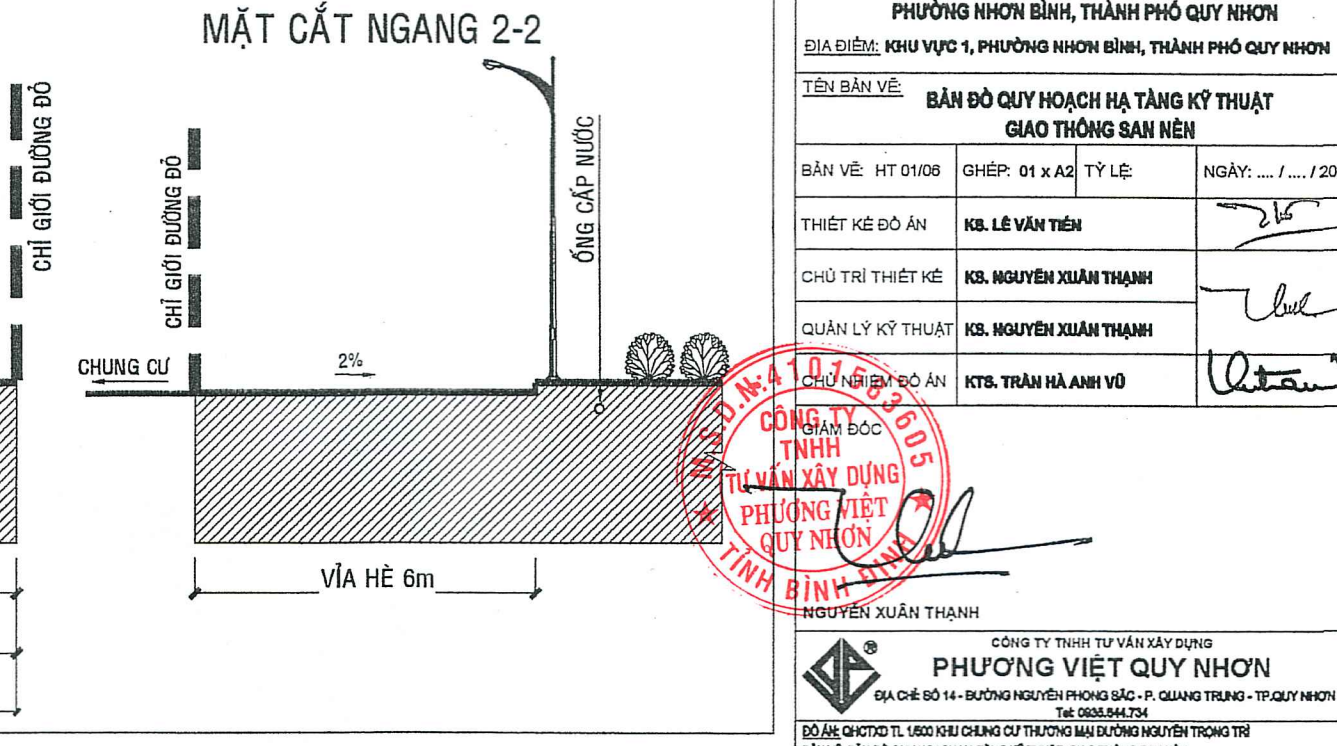
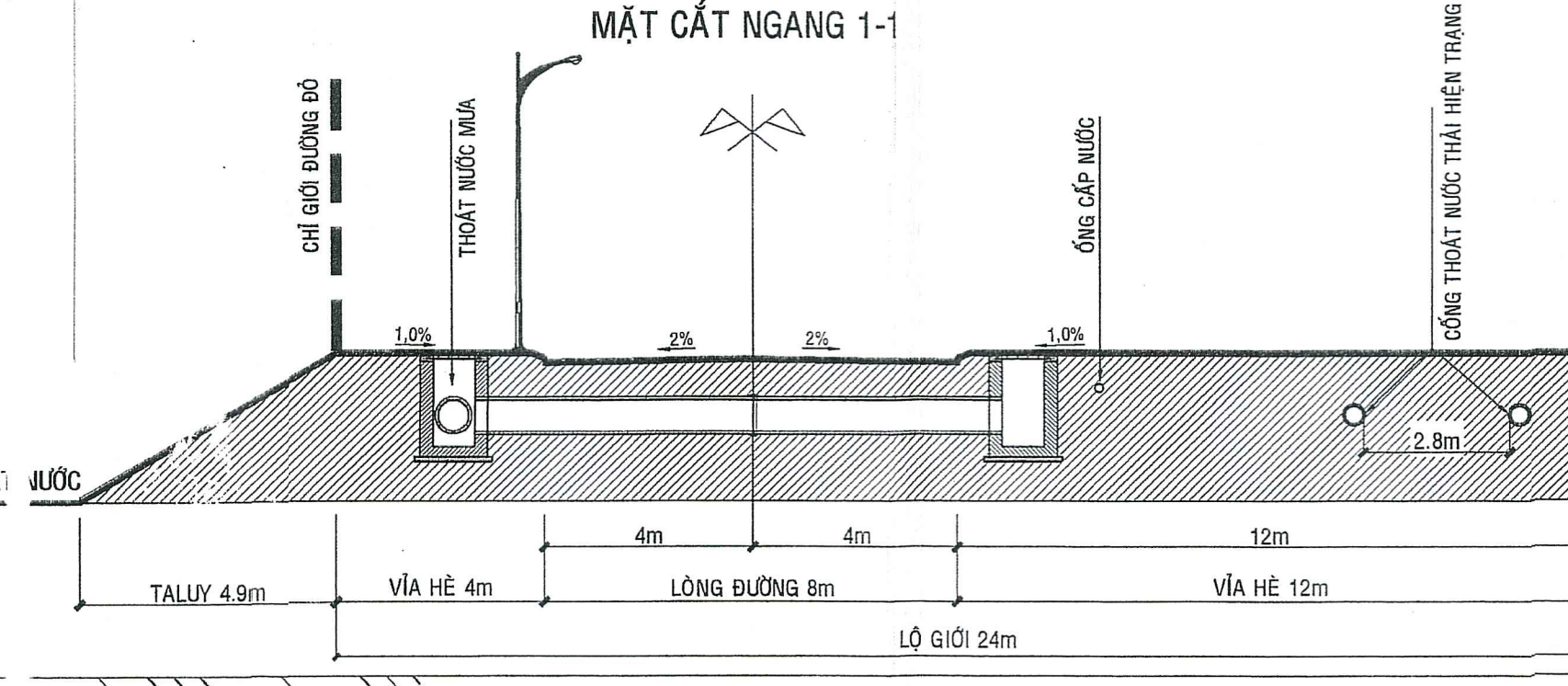
ĐỊA CHỈ: SỐ 14 - ĐƯỜNG NGUYỄN PHONG SẮC - P. QUANG TRUNG - TP. QUY NHƠN

ĐỒ ÁN CHỌN TI. 1500 KHU CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG NGUYỄN TRỌNG TRÃI
BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: THOÁT NƯỚC MƯA



CHÚ THÍCH:

KÝ HIỆU	NỘI DUNG
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	VIA HÈ
	ĐƯỜNG DS1
	TÊN ĐƯỜNG
	GÓC ĐỊNH HƯỚNG
	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	CAO ĐỘ THIẾT KẾ
	CAO ĐỘ HIỆN TRẠNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 43/QUYẾT ĐỊNH NGÀY 26 THÁNG 11 NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 43/TT-HĐ NGÀY 26 THÁNG 11 NĂM 2023

TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

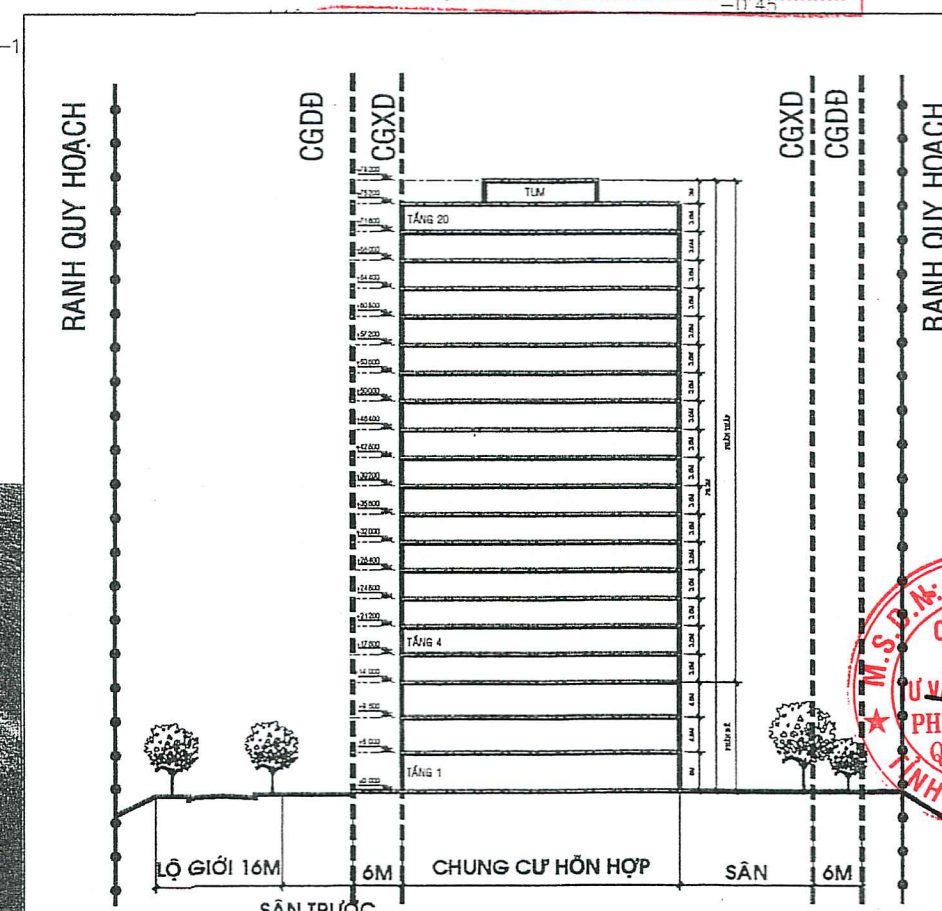
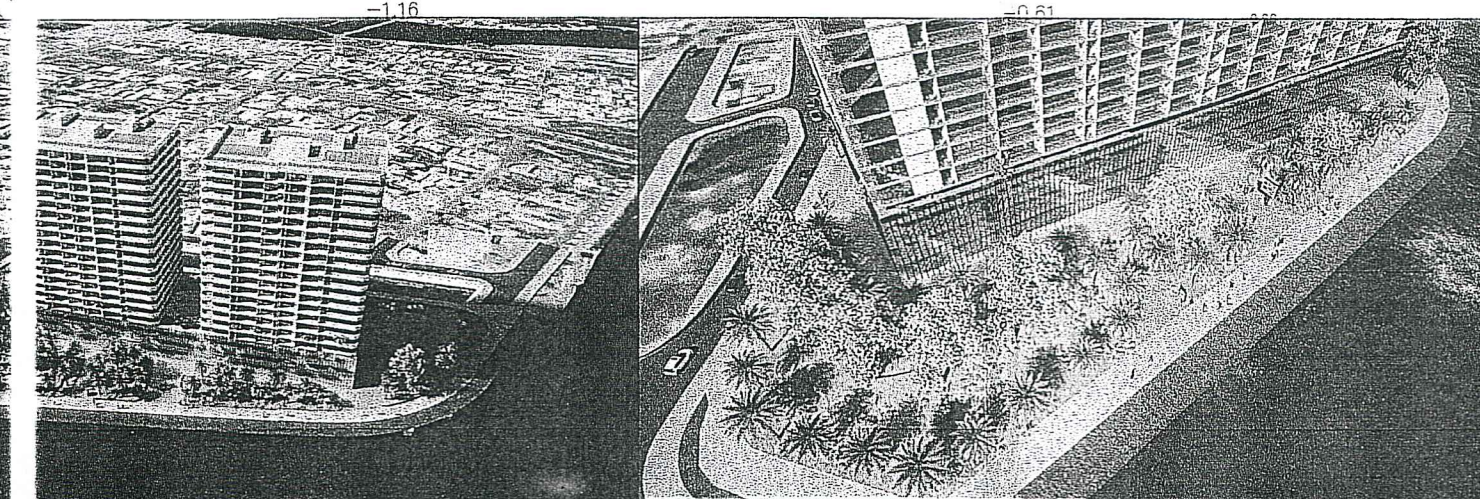
TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

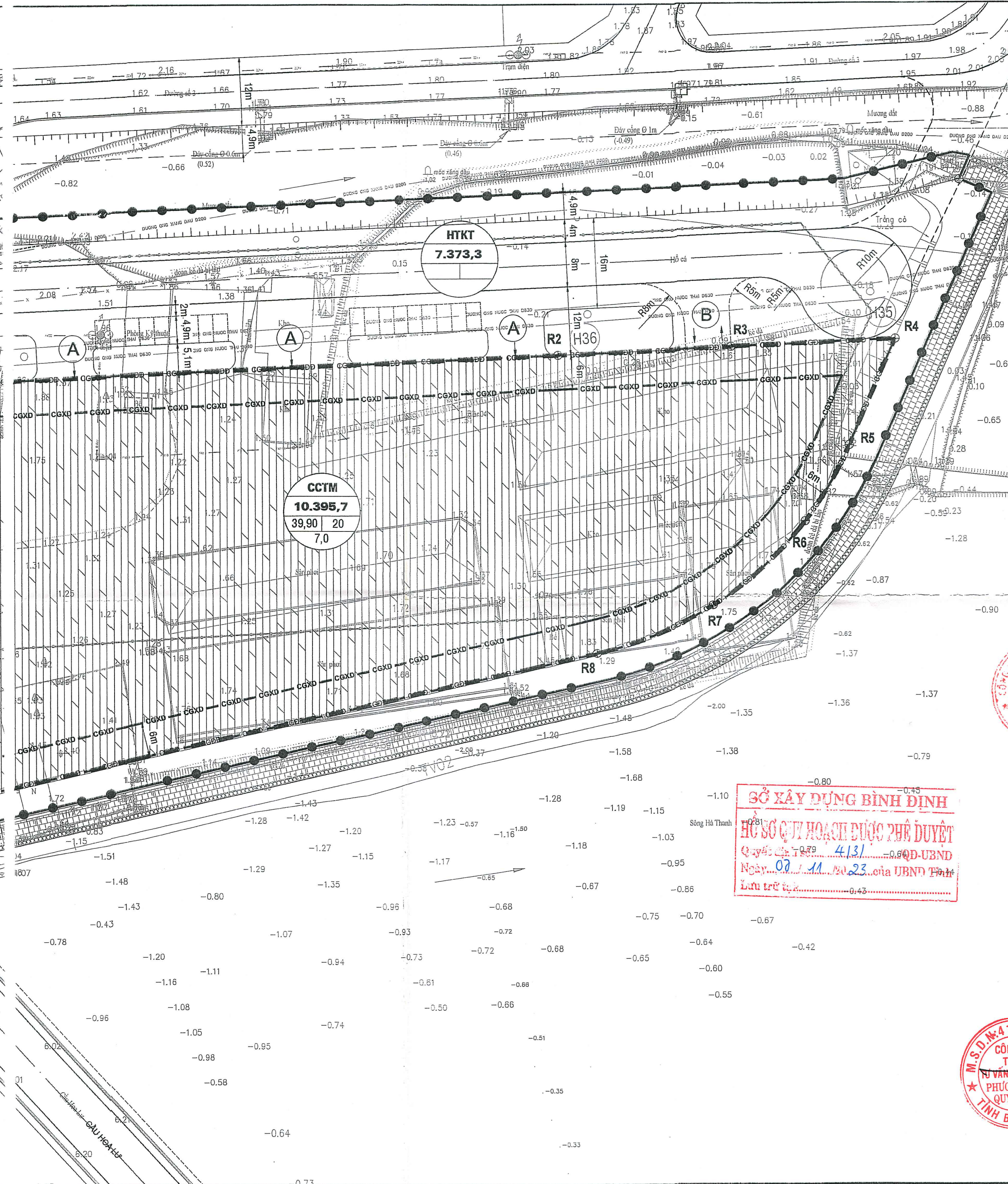
TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN

TRẦN THẾ BURN



</



TỶ LỆ XÍCH			
CHÚ THÍCH:			
1		RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH	
2		RANH GIỚI ĐỒ NHÀ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI	
3		CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
4		ĐẤT Ở ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI	
5		ĐƯỜNG GIAO THÔNG	

KÝ HIỆU LÔ ĐẤT

DIỆN TÍCH (m²)

TÀNG CAO TỐI ĐA

HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT

MIXD TỐI ĐA (%)

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (VÍA HÈ)

CGXD

LÒNG ĐƯỜNG

CGXP

TIM ĐƯỜNG QUY HOẠCH

CGXP

LÒNG ĐƯỜNG

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ (VÍA HÈ)

CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
 KÈM THEO QUẾT ĐỊNH SỐ 131/QĐ-UBND NGÀY 24 THÁNG 04 NĂM 2023

QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA

QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA

QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA

QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA

QUẢN LÝ VÀ KIỂM TRA

KT. GIÁM ĐỐC

(HỌ TÊN VÀ CHỮ KÝ)

NĂM 2023

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ: TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 10/TĐ-TT CÔNG NGÀY 24 THÁNG 04 NĂM 2023

TRẦN THẾ BỬU

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

KHU CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG NGUYỄN TRONG TRÍ,

PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

ĐỊA ĐIỂM: KHU VỰC 1, PHƯỜNG NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

TÊN BẢN VẼ: BẢN DỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

BẢN VẼ QH 04/05	GHEP: 01 x A2	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ... / ... / 2023
THỂ HIỆN ĐỀ ÁN	KTS. NGUYỄN TRUNG TÂN		
CHỦ TRÌ, THIẾT KẾ	KTS. ĐÀO HOÀNG CHƯƠNG		
CHỦ NHIỆM ĐỀ ÁN	KTS. TRẦN HÀNH VŨ		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN XUÂN THANH		

GIÁM ĐỐC

CHỦ ĐẦU TƯ

CHỦ ĐẦU TƯ

CHỦ ĐẦU TƯ

CHỦ ĐẦU TƯ

CHỦ ĐẦU TƯ

PHƯỜNG QUY NHƠN ĐÔNG

TRÍCH ĐO BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH: SỐ 02-2025

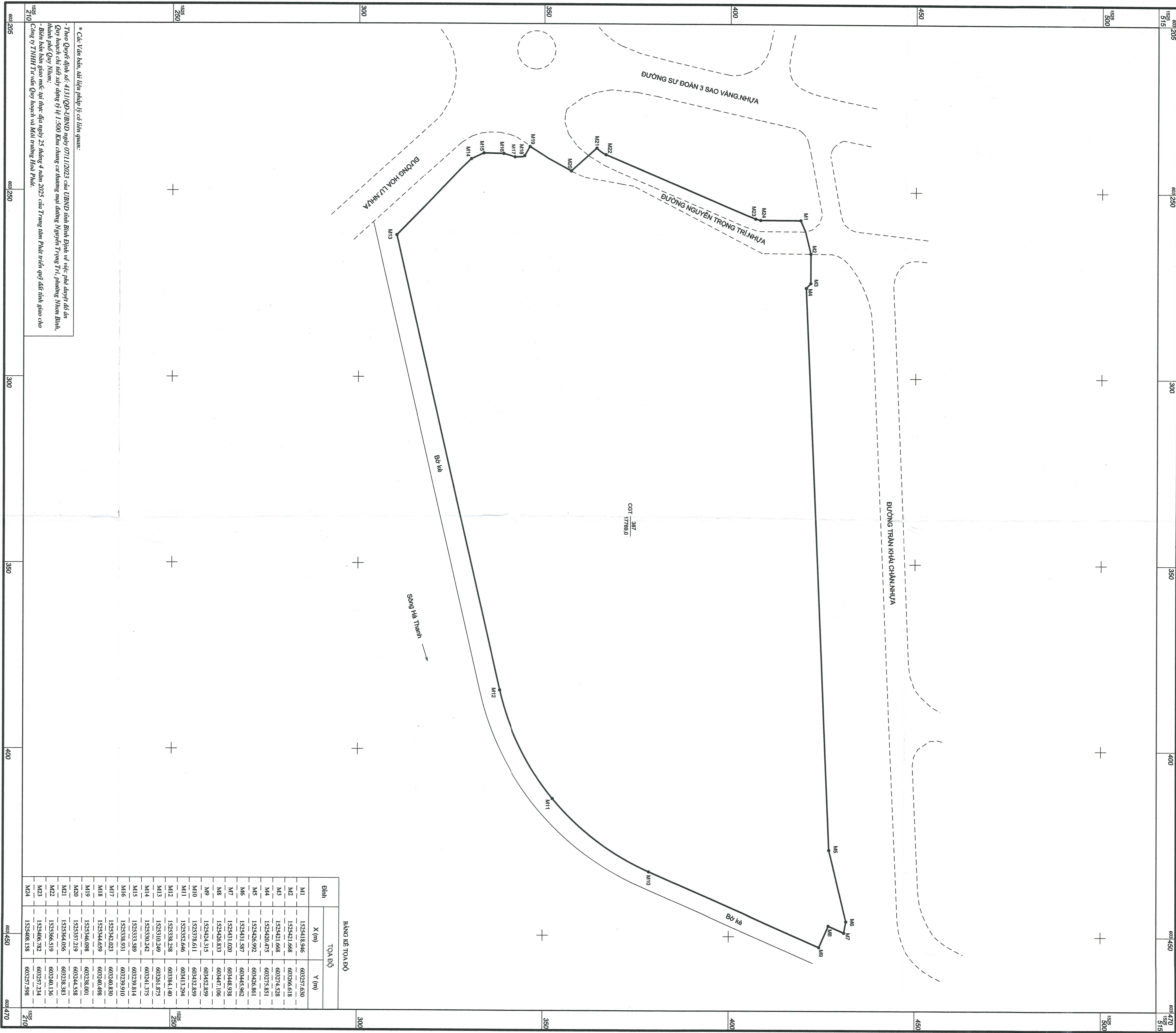
HỆ TOẠ ĐỘ VN2000, KHU PHỐ 1, THUỘC MÃNH 527 628-6-b, TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 159

PHỤC VỤ: ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC QUỸ ĐẤT ĐƯỢC ĐƯA RA ĐẦU GIÁ NĂM 2025

CÔNG TRÌNH: KHU CHUNG CỬ THƯƠNG MẠI ĐƯỜNG NGUYỄN TRỌNG TRÌ, PHƯỜNG QUY NHƠN BÌNH, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

Tỉnh Gia Lai - Phường Quy Nhơn Đông

TĐ02-2025



* Các Văn bản, tài liệu pháp lý có liên quan:
- Theo Quyết định số: 4431/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 Khu chung cư thương mại đường Nguyễn Trọng Trí, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;
- Biên bản hòa giải nội bộ tại thực địa ngày 25 tháng 4 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, giáo cho Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch và Môi trường Hòa Phát.

Ngày 12 tháng 12 năm 2025
Đơn vị đo đạc: Công ty TNHH Tư vấn
Quy hoạch và Môi trường Hòa Phát



Ngày 12 tháng 12 năm 2025
Đơn vị kiến tạo: Công ty TNHH Đo đạc
Thiết kế xây dựng Bảo An



TỶ LỆ 1:500
1cm trên bản đồ bằng 5m trên thực địa
0 5 10 20 30 40m

Định	TỌA ĐỘ	
	X (m)	Y (m)
M1	1525418.946	603257.630
M2	1525421.668	603256.618
M3	1525421.666	603274.528
M4	1525420.473	603275.831
M5	1525426.992	603426.861
M6	1525431.287	603446.992
M7	1525431.020	603448.938
M8	1525426.833	603447.106
M9	1525424.315	603452.839
M10	1525378.611	603432.859
M11	1525352.646	603413.294
M12	1525338.238	603394.140
M13	1525310.249	603261.872
M14	1525300.242	603241.375
M15	1525333.389	603239.814
M16	1525338.931	603239.910
M17	1525342.023	603240.830
M18	1525344.659	603240.498
M19	1525346.098	603238.001
M20	1525357.219	603244.558
M21	1525364.056	603238.383
M22	1525366.519	603240.136
M23	1525406.782	603257.234
M24	1525408.158	603257.398

Duyệt ngày 12 tháng 12 năm 2025
Cơ quan duyệt:

