

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án
Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh 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 508/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng phường Hội Thương, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chỉnh trang đô thị khu khách sạn Sê San;

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 629/QĐ-UBND ngày 10/2/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3152/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 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 Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1103/TTr-SNNMT ngày 31/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1. Vị trí, diện tích, danh mục loại đất, quy mô dự án, giá khởi điểm, hiện trạng, tiến độ thực hiện dự án và các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư

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

- + Phía Đông : Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố I-OHH.23);
- + Phía Tây : Giáp đường Trần Hưng Đạo, lộ giới 30m;
- + Phía Nam : Giáp đường Hùng Vương, lộ giới 26m;
- + Phía Bắc : Giáp đất nhóm nhà ở (ô phố I-OHH.23).

1.2. Diện tích: 4.680m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được UBND phường Pleiku phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chỉnh trang đô thị khu khách sạn Sê San tại Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 01/12/2025.

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất			
Stt	Chức năng	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	2.750,0	58,8
1	Đất xây dựng công trình chính (gồm khối đế và khối tháp)	2.734,0	58,4
2	Đất xây dựng công trình phụ	16,0	0,3
II	Đất vườn hoa, cảnh quan	486,5	10,4
III	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	1.443,5	30,8
Tổng diện tích khu đất		4.680,0	100,0

1.4. Quy mô dự án:

1.4.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc				
Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị
1	Diện tích khu đất	4.680,0	4.680,0	m²
2	Diện tích xây dựng tối đa		2.734,0	m²
	- Diện tích xây dựng khối đế		2.734,0	m ²
	- Diện tích xây dựng khối tháp		1.568,6	m ²
3	Diện tích sàn tối đa		32.896,4	m²
	- Diện tích sàn khối đế		10.936,0	m ²
	- Diện tích sàn khối tháp		21.960,4	m ²
4	Tầng cao xây dựng tối đa		18,0	Tầng
	- Tầng cao tối đa khối đế		4,0	Tầng
	- Tầng cao tối đa khối tháp		14,0	Tầng
5	Mật độ xây dựng tối đa		58,4	%
	- Mật độ xây dựng tối đa khối đế	≤ 76 (*)	58,4	%
	- Mật độ xây dựng tối đa khối tháp	≤ 71 (*)	33,5	%
6	Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa	≤ 13	7,0	Lần
(*) Tính toán dựa trên quy mô công trình tầng cao theo bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD				

1.4.2. Công suất thiết kế và sản phẩm dịch vụ:

- Xây dựng tổ hợp công trình hỗn hợp với tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) khoảng 32.896,4m².

- Sản phẩm, dịch vụ: Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và khách sạn tiêu chuẩn 4 sao (quy mô tối đa 300 phòng), khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị triển lãm, mua sắm và các dịch vụ khác không hình thành chức năng ở.

1.5. Giá khởi điểm: Thực hiện theo Quyết định số 3152/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh.

1.6. 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).

1.7. Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án hoàn thành trước 36 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền như sau:

- Từ tháng thứ 01 đến hết tháng thứ 03: Thực hiện song song và hoàn thành các thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và phòng cháy chữa cháy và chuẩn bị các điều kiện cần thiết để khởi công dự án.

- Từ tháng 04 đến trước tháng thứ 35: Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành phần thô và công tác hoàn thiện toàn bộ công trình.

- Tháng thứ 36: Hoàn thành dự án và đi vào hoạt động.

1.8. Các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư

- Về điều kiện năng lực nhà đầu tư: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện:

- + Có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư sơ bộ.

- + Phải là nhà đầu tư trong nước hoặc đáp ứng đầy đủ các điều kiện về tiếp cận thị trường và bảo đảm quốc phòng, an ninh theo ý kiến của Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, chấp thuận độ cao tỉnh không và các thủ tục khác có liên quan trước khi triển khai thi công.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai; cụ thể theo bảng cơ cấu sử dụng đất tại điểm 1.3 Khoản 1 Điều này.

2.2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn cho thuê đất là 50 năm.

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

3. Các thông tin về quy hoạch xây dựng chi tiết và pháp lý khác

3.1. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2465/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chỉnh trang đô thị khu khách sạn Sê San.

3.2. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 10/2/2026 của UBND tỉnh, được phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh.

3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 24/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền

sử dụng đất thực hiện dự án Khách sạn, trung tâm mua sắm phức hợp phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

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

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

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

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Quế