

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 Trung tâm thương mại 27 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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 Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;
Căn cứ Nghị định số 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 654/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Ia Kring và phường Diên Hồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 của UBND phường Diên Hồng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt

bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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 1871/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3153/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 thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1104/TTr-SNNMT ngày 31/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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: 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai, phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất an ninh;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ và khu đô thị FLC HillTop Gia Lai;
- Phía Nam và Tây Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng.

1.2. Diện tích: 14.817,1m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được UBND phường Diên Hồng chấp thuận tại Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

1.4. Quy mô dự án:

- Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật trên khu đất có diện tích 14.817,1m². Mật độ xây dựng tối đa 53,1%. Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 1,95. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 33.057,7m², công trình có quy mô tối thiểu 2 tầng và tối đa 5 tầng.

- Quy mô phục vụ của dự án dự kiến khoảng 3.000 khách hàng mỗi ngày, phù hợp với quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được UBND phường Diên Hồng chấp thuận tại Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026. Dự án Trung tâm thương mại diện tích sàn kinh doanh khoảng 28.904,5m² là Trung tâm thương mại hạng III, có các hạng mục công trình đảm bảo các phân khu chức năng tương ứng tiêu

chuẩn quy định tại Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24/9/2004 của Bộ Thương mại (nay là Bộ Công Thương) về việc ban hành quy chế siêu thị, trung tâm thương mại.

- Dự án dự kiến cung cấp các sản phẩm, tiện ích về thương mại - dịch vụ như khu siêu thị; khu trung tâm mua sắm; khu kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng; khu vui chơi, giải trí; rạp chiếu phim; khu kho; khu văn phòng điều hành; khu lưu trữ lạnh và các hạng mục kỹ thuật khác,...

Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến

BẢNG CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC				
Stt	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu theo QHPK	Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị
I	Diện tích toàn khu đất	14.817,1	14.817,1	m²
II	Diện tích phù hợp quy hoạch	14.797,0	14.797,0	m²
1	Diện tích xây dựng	≤ 9.924,7	≤ 7.857,5	m²
	Diện tích xây dựng công trình chính		≤ 5.780,9	m ²
	Diện tích xây dựng bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 2.076,6	m ²
2	Diện tích sàn xây dựng	≤ 178.644,0	≤ 33.057,7	m²
	Diện tích sàn công trình chính		≤ 28.904,5	m ²
	Diện tích sàn bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 4.153,2	m ²
3	Tầng cao xây dựng	≤ 18	2 - 5	Tầng
	Tầng cao xây dựng công trình chính		2 - 5	Tầng
	Tầng cao xây dựng bãi đỗ xe phụ trợ		≤ 2	Tầng
4	Mật độ xây dựng	≤ 68	≤ 53,1	%
5	Hệ số sử dụng đất toàn khu	≤ 12,24	≤ 1,95	Lần

1.5. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai hoàn thiện dự án, đồng bộ kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt và các quy định hiện hành khác.

1.6. Giá khởi điểm: Thực hiện theo Quyết định số 3153/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh.

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

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

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

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến tháng thứ 24 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện công trình và đưa vào khai thác.

1.9. Các yêu cầu khác đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm:

- Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư phối hợp các đơn vị liên quan xem xét, kiểm tra chi tiết các giải pháp kỹ thuật, phương án đấu nối hạ tầng và các nội dung chuyên ngành có liên quan.

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

- 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.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ (xây dựng dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ).

2.2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất:

- Đối với diện tích 14.797,0m²: 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.

- Đối với diện tích đất thuộc đường Nguyễn Văn Cừ, lộ giới 35m, diện tích 20,1m²: Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà đầu tư thực hiện theo điểm 1.4 Khoản 1 Điều này.

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 Văn bản số 61/UBND-KTHTĐT ngày 13/01/2026 của UBND phường Diên Hồng về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm thương mại, 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

3.2. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 27/4/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng.

3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại 27 Nguyễn Văn Cừ, phường Diên Hồng, 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 Diên Hồng 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