

THÔNG BÁO

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH QUY NHƠN, PHƯỜNG QUY NHƠN NAM, TỈNH GIA LAI

1. Tài sản đấu giá: Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, có đặc điểm như sau:

❖ **Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất:** Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn thuộc phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định).

❖ **Giới cận:**

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yền.

❖ **Danh mục loại đất:** Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

❖ **Diện tích khu đất:** 3,16 ha

❖ **Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:**

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,3	26,53
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,0	3,41
Tổng cộng		31.642	100

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:

- Diện tích khu đất: 15.524,4 m²;
- Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 17,5 lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);
- Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 03 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

- Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 271.677 m²;
 - Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ;
 - Dân số dự kiến: 7.400 người
- + Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:
- Diện tích khu đất: 8.393,3 m²;
 - Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²;
 - Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - Hệ số sử dụng đất: $\leq 14,5$ lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);
 - Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ lưu trú) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
 - Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 121.702,9 m²;
- + Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:
- Diện tích khu đất: 6.645 m²;
 - Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²;
 - Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
 - Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.
 - Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 40 tầng khối tháp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
 - Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 86.387,6 m²;
- + Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.
- + Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.
- ❖ **Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:** Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt
- ❖ **Hiện trạng khu đất:** Trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước
- 2. Tiến độ thực hiện dự án:** Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất của UBND tỉnh. 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.
- 3. Mục đích sử dụng đất:** Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh; cụ thể theo bảng cơ cấu sử dụng đất.
- 4. Hình thức giao đất, cho thuê đất:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 15.524,4 m²; trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.
- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 (diện tích: 8.393,3 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²); Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 (diện tích: 6.645 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²) và Khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh (diện tích: 1.079,0 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

5. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền).

6. Giá khởi điểm: **1.193.667.628.518 đồng** (Một nghìn, một trăm chín mươi ba tỷ, sáu trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm mười tám đồng)

Trong đó:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm của khu đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)		Giá trị khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất (đồng)
			Đơn giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất	Đơn giá thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê 50 năm	
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,40	52.385.000		813.245.694.000
a	Đất xây dựng công trình	6.209,80			
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	9.314,60			
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,30			
a	Đất xây dựng công trình	3.357,30		39.382.000	132.217.188.600
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	5.036,00		9.846.000	49.584.456.000
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,00			
a	Đất xây dựng công trình	2.658,00		39.382.000	104.677.356.000
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	3.987,00		9.846.000	39.256.002.000
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,00		9.846.000	10.623.834.000
I	Tổng cộng (1+2+3+4)	31.641,70			
II	Diện tích xây dựng công trình nằm vượt ngoài phần diện tích có xây dựng công trình trên đất của khu TMDV (theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)	9.022,90		1.477.000	13.326.823.300
	Tổng cộng (I+II)				1.162.931.353.900

+ Giá trị tài sản trên đất: **30.736.274.618 đồng**

7. Bước giá: 23.873.352.570 đồng (Hai mươi ba tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng).

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

8. Tiền đặt trước: 238.733.525.700 đồng (Hai trăm ba mươi tám tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng)

❖ **Lưu ý:** Tiền đặt trước phải được trích từ tài khoản của người tham gia đấu giá để nộp, những tổ chức, cá nhân không thực hiện chuyển khoản từ tài khoản của người tham gia đấu giá thì không hợp lệ.

❖ Tiền đặt trước nộp vào tài khoản Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tại các Ngân hàng sau:

- Tài khoản số: 0051000097979 tại VCB Bình Định
- Tài khoản số: 1355 777 777 tại VCB Quy Nhơn
- Tài khoản số: 5580858888 tại BIDV Quy Nhơn
- Tài khoản số: 5806666888 tại BIDV Bình Định
- Tài khoản số: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài
- Tài khoản số: 4300333666999 tại Agribank Bình Định

Nội dung nộp tiền: Công tynộp tiền đặt trước đấu giá khu đất dự án Chung cư TM&DVDL Quy Nhơn.

❖ **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước và chuyển chứng từ cho tổ chức hành nghề đấu giá chậm nhất đến **16h00' ngày 17/10/2025** (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng).

9. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng (nộp bằng chuyển khoản vào tài khoản Công ty trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

Nội dung nộp tiền: Công tynộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá khu đất dự án Chung cư TM&DVDL Quy Nhơn

10. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày Thông báo đến **16h30' ngày 16/10/2025**, tại nơi tài sản tọa lạc.

11. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

❖ **Đối tượng tham gia đấu giá:** Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư hoặc người tham gia đấu giá) 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 quy phạm pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

❖ **Hồ sơ mời tham gia đấu giá:** Các đối tượng tham gia đấu giá tự nguyện nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá, gồm:

- Phiếu đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định phát hành.
- Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá theo quy định.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh.
- Bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật.

❖ **Điều kiện năng lực nhà đầu tư tham gia đấu giá:** Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

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. 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.

3. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): 11.645.366.492.000 đồng (Mười một nghìn sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024:

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) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án), 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.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới 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 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) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

- Nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu chung cư.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

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 quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá thực hiện việc đánh giá hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án.***

12. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ điều kiện năng lực và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

Từ ngày Niêm yết Thông báo đến **16h30' ngày 06/10/2025** tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định; địa chỉ: Số 120 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

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

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1): Từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá đến **16 giờ 30 phút, ngày 16/10/2025**.
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 đường Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) phải được bỏ vào bì thư có phủ chất bảo mật, dán, ký niêm phong các mép bì thư và nộp vào thùng tiếp nhận phiếu trả giá. Kết thúc thời gian nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) thùng tiếp nhận phiếu trả giá sẽ được niêm phong có đại diện người có tài sản đấu giá và các Sở, Ngành tham gia giám sát xác nhận trong biên bản.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **Vào lúc 09h00' Thứ 3, ngày 21/10/2025.**
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai
Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

15. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

16. Hình thức đấu giá: Kết hợp đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp và đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (*Chi tiết thể hiện trong Quy chế đấu giá*).

17. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền phải nộp theo kết quả trúng đấu giá (sau khi trừ tiền đặt cọc) và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ- CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai 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 hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

- 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

- Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người 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.

18. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

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

19. Những vấn đề không nêu trong Thông báo đấu giá này thực hiện theo Quy chế đấu giá do Công ty ban hành, các của UBND tỉnh, gồm: Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017; Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019; Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025; Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025; Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025; Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 06/8/2025; Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025; Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 17/9/2025; Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

❖ **Khách hàng cần biết thêm chi tiết liên hệ tại:**

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định

Địa chỉ: 120 – Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

Điện thoại: (0256) 3521281 – 2468386

Xem website: <https://daugiahopdanhbinhdinh.com/>; <https://dgts.moj.gov.vn/> hoặc <https://taisancong.vn/>

Nơi niêm yết và gửi Thông báo:

- UBND tỉnh Gia Lai (để biết);
- Trung tâm PTQĐ tỉnh (lưu hs-niêm yết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết-đăng tải);
- Sở Tài chính (để biết-đăng tải);
- Sở Tư pháp (để biết-đăng tải);
- Sở Xây dựng (để biết-đăng tải);
- Công Đấu giá tài sản Quốc gia (đăng tải);
- Website: taisancong.vn (đăng tải);
- UBND P. Quy Nhơn Nam (niêm yết tại nơi có tài sản);
- Cty ĐGHD Bình Định (niêm yết tại TCHN đấu giá).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

Số: 179 /QĐ-ĐGĐĐ

Gia Lai, ngày 19 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy chế Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH BÌNH ĐỊNH

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 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

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 số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 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 Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn và tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 05/8/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND tỉnh về việc đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/2025/HĐ-ĐGĐĐ ngày 19/9/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (gọi tắt là Trung tâm) và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Văn bản số 800/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 19/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Định về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tổ chức đấu giá.

Điều 2: Lãnh đạo các phòng của Công ty và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi đấu giá thành công quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai/.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Phổ biến cho KH;
- Lưu VT, HSĐG.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

(Kèm theo Quyết định số 179/QĐ-ĐGBĐ, ngày 19/9/2025 của Cty Đấu giá Hợp danh Bình Định)

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 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

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 số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 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 Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/3/2025 của UBND tỉnh Bình 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn và tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 05/8/2025 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đính chính thông tin chi tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND tỉnh về việc đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 08/2025/HĐ-ĐGBĐ ngày 19/9/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (gọi tắt là Trung tâm) và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) về việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định ban hành Quy chế cuộc đấu giá, như sau:

Điều 1: Tài sản đấu giá; kế hoạch tổ chức đấu giá; giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá; thời gian và địa điểm xem tài sản; thời gian và nộp hồ sơ đấu giá; thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá; thời gian thông báo đấu giá:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

1.1. Danh mục loại đất: Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

- Diện tích: 3,16 ha

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn thuộc phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định).

Giới cận:

+ Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.

+ Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.

+ Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.

+ Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến.

1.3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,3	26,53
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,0	3,41
Tổng cộng		31.642	100

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

+ Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:

- Diện tích khu đất: 15.524,4 m²;
- Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²;
- Mật độ xây dựng: ≤ 40%;

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 17,5$ lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);
- Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (*trong đó: 03 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ ở*) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
- Tổng diện tích sàn xây dựng (*Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe*) khoảng: 271.677 m²;
- Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ;
- Dân số dự kiến: 7.400 người

+ Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:

- Diện tích khu đất: 8.393,3 m²;
- Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Hệ số sử dụng đất: $\leq 14,5$ lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);
- Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (*trong đó: 3 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ lưu trú*) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
- Tổng diện tích sàn xây dựng (*Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe*) khoảng: 121.702,9 m²;

+ Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

- Diện tích khu đất: 6.645 m²;
- Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²;
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;
- Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.
- Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (*trong đó: 5 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 40 tầng khối tháp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...*) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
- Tổng diện tích sàn xây dựng (*Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe*) khoảng: 86.387,6 m²;

- + Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.
- + Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.

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

1.5. Hiện trạng khu đất: Trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước

2. **Tiến độ thực hiện dự án:** Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất của UBND tỉnh. 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.
3. **Mục đích sử dụng đất:** Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh; cụ thể theo bảng cơ cấu sử dụng đất.
4. **Hình thức giao đất, cho thuê đất:** Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể:
 - Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 15.524,4m²; trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.
 - Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 (diện tích: 8.393,3 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²); Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 (diện tích: 6.645 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²) và Khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh (diện tích: 1.079,0 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.
5. **Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền).
6. **Hồ sơ năng lực điều kiện tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thời gian:**
 - + Hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư hoặc người tham gia đấu giá) tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá (hồ sơ được đóng thành quyển, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong) theo Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh Gia Lai.

- + Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Gồm: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá phát hành); bản sao Giấy chứng nhận ĐKKD, giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh; bản sao căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật (bản sao phải được chứng thực) và chứng từ nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá.

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá. Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định.***

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

- Thời gian nộp hồ sơ điều kiện năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến **16 giờ 30 phút, ngày 06/10/2025.**
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 Diên Hồng, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

8. Thời gian bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá để đánh giá năng lực:

Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc tiếp nhận hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá, Công ty sẽ gửi 01 bộ hồ sơ được niêm phong của Nhà đầu tư tham gia đấu giá cho người có tài sản đấu giá xét duyệt điều kiện của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

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

- Thời gian nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1): Kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến **16 giờ 30 phút, ngày 16/10/2025.**
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: Số 120 Diên Hồng, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

Phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) phải được bỏ vào bì thư có phủ chất bảo mật, dán, ký niêm phong các mép bì thư và nộp vào thùng tiếp nhận phiếu trả giá. Kết thúc thời gian nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) thùng tiếp nhận phiếu trả giá sẽ được niêm phong có đại diện người có tài sản đấu giá và các Sở, Ngành tham gia giám sát xác nhận trong biên bản.

10. Thời gian thông báo kết quả đánh giá năng lực cho tổ chức hành nghề đấu giá và Thông báo cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá:

- Sau khi nhận bàn giao hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và các thành phần liên quan đánh giá hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện dự án và Thông báo kết quả cho Công ty chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.
- Công ty tiến hành thông báo kết quả đánh giá điều kiện năng lực cho Nhà đầu tư tham gia đấu giá bằng văn bản riêng cho từng Nhà đầu tư 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.

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

- Thời gian tổ chức đấu giá: **Vào lúc 09h00' Thứ 3, ngày 21/10/2025.**
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai
Địa chỉ: Số 210 Diên Hồng, Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai

12. Thời gian và địa điểm xem tài sản: Từ ngày thông báo đến **16h30' ngày 16/10/2025**, tại nơi tài sản tọa lạc.

- Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định không chịu trách nhiệm đối với trường hợp người tham gia đấu giá không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

13. Giá khởi điểm, tiền đặt trước và bước giá:

- **Giá khởi điểm: 1.193.667.628.518 đồng** (Một nghìn, một trăm chín mươi ba tỷ, sáu trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm mười tám đồng).

Trong đó:

+ Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm của khu đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)		Giá trị khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)
			Đơn giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất	Đơn giá thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê 50 năm	
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,40	52.385.000		813.245.694.000
a	Đất xây dựng công trình	6.209,80			
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	9.314,60			
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,30			
a	Đất xây dựng công trình	3.357,30		39.382.000	132.217.188.600
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	5.036,00		9.846.000	49.584.456.000
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,00			
a	Đất xây dựng công trình	2.658,00		39.382.000	104.677.356.000
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	3.987,00		9.846.000	39.256.002.000
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,00		9.846.000	10.623.834.000
I	Tổng cộng (1+2+3+4)	31.641,70			

II	Diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ngoài phần diện tích có xây dựng công trình trên đất của khu TMDV (theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ)	9.022,90		1.477.000	13.326.823.300
	Tổng cộng (I+II)				1.162.931.353.900

+ Giá trị tài sản trên đất: **30.736.274.618 đồng**

- **Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 238.733.525.700 đồng** (Hai trăm ba mươi tám tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty chậm nhất đến **16h00' ngày 17/10/2025**.

- **Bước giá 2% giá khởi điểm: 23.873.352.570 đồng** (Hai mươi ba tỷ, tám trăm bảy mươi ba triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi đồng)

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

14. Thông báo và niêm yết thông báo đấu giá:

- Thông báo công khai việc đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 57 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- + Báo Gia Lai (01 kỳ)
- + Báo Thanh Niên (01 kỳ)
- + Cổng Đấu giá tài sản Quốc gia (02 kỳ cách nhau ít nhất 2 ngày)
- + Website: taisancong.vn của Bộ Tài chính (01 tin)
- + Website: daugiahopdanhbinhdinh.com
- + Đăng trên Zalo, fanpage của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định
- * *Thời gian thông báo đấu giá: Dự kiến ngày 20/9/2025.*

- Niêm yết Thông báo đấu giá tài sản đúng theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, cụ thể:

- + Niêm yết tại Văn phòng Công ty (tổ chức hành nghề đấu giá)
- + UBND phường Quy Nhơn Nam (nơi có tài sản đấu giá)
- + Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (người có tài sản đấu giá, nơi tổ chức đấu giá)

- Nội dung thông báo, niêm yết:

Nội dung Thông báo và niêm yết rất rõ ràng và chi tiết, bao gồm: Thông tin tài sản, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước; số tài khoản ngân hàng, hồ sơ đấu giá, phương thức đấu giá, thời gian và địa điểm nộp hồ sơ và tổ chức đấu giá, v.v..

Điều 2: Nguồn gốc và hồ sơ pháp lý của tài sản:

- Nguồn gốc tài sản: Tài sản trên thuộc quyền quản lý của Nhà nước, được UBND tỉnh Gia Lai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá để tạo nguồn thu Ngân sách tỉnh.

- Hồ sơ pháp lý:

+ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

+ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

+ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

+ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

+ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1502/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND tỉnh về việc đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

+ Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Điều 3: Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án:

1. Đối tượng tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân (gọi chung là Nhà đầu tư hoặc người tham gia đấu giá) 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 quy phạm pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

- *Hồ sơ gồm:*

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

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

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

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Giấy chứng nhận ngành nghề kinh doanh.
- Bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật.
- Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền được ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, đơn vị, được đóng dấu và chữ ký của người được ủy quyền, bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người được ủy quyền.

- + **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 (*kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước*), nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá (*kèm theo bản sao có chứng thực Căn cước công dân/Căn cước của người được ủy quyền*). Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản có cơ quan công chứng chứng thực theo quy định.

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

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

+ Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho Nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá.

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án: Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

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. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): **11.645.366.492.000** đồng (Mười một nghìn sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024:

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) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án), 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.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới 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 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) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

- Nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu chung cư.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

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 quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định. Hồ sơ sẽ được chuyển giao cho Người có tài sản đấu giá để thực hiện việc đánh giá hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án.***

3. Những đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá.

a) 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, người không làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, không làm chủ được hành vi của mình;

b) 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;

c) 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;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

4. Hành vi nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây (theo Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản):

a) 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;

b) 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;

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

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

e) 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;

f) 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;

g) 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;

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

Điều 4: Người tham gia đấu giá phải thực hiện các quy định sau:

1. Người tham gia đấu giá phải có mặt đúng thời gian; địa điểm theo như thông báo và niêm yết công khai; mang theo giấy Căn cước công dân/Căn cước hoặc hộ chiếu để kiểm tra trước khi vào phòng đấu giá.

2. Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham dự đấu giá.

3. Không mang theo vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức đấu giá.

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

5. Những người có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá mới được vào phòng đấu giá, phải ngồi đúng vị trí được nhân viên Công ty hướng dẫn, không đi lại lộn xộn trong phòng đấu giá.

6. Không nói chuyện, trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá.

7. Không tranh luận với đấu giá viên với bất kỳ lý do nào.

8. Chấp nhận toàn bộ Quy chế đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định ban hành và quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Điều 5: Phương thức và hình thức đấu giá:

Phiên đấu giá được tiến hành phải có từ 02 (hai) người đăng ký tham gia đấu giá trở lên, trường hợp chỉ có 01 (một) người đăng ký tham gia đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

1. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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.

- Bước 1: Vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1):

+ Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá bắt buộc phải trả giá và phải trả tròn bước giá. $\text{Giá trả} = \text{Giá khởi điểm} + n \times \text{bước giá}$ (với $n \geq 0$ và n là số nguyên)

+ Vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá phải ghi đầy đủ thông tin tổ chức, cá nhân (người tham gia đấu giá); số tiền trả giá bằng số, bằng chữ, ký đóng dấu và ghi rõ họ tên.

+ Tại phiên đấu giá sẽ tiến hành mở phiếu trả giá đối với những hồ sơ đạt điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá dự án, sẽ chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng tiếp theo.

- Bước 2: Vòng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá (Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi):

+ Tại buổi công bố giá, giá cao nhất của vòng đấu giá trước được chọn làm giá khởi điểm cho vòng đấu giá sau liền kề.

+ Người tham gia đấu giá phải trả giá cao hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá đó ít nhất 1 bước giá và phải trả tròn bước giá.

$\text{Giá trả} = \text{Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó} + n \times \text{bước giá}$, (với $n \geq 1$ và là số nguyên).

Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “dừng”.

+ Cách ghi: Ghi số bước giá cần trả vào phiếu trả giá (bằng số và bằng chữ); ký, ghi rõ họ tên.

- Quy định về trúng đấu giá:

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng đấu giá nào đó nếu còn 1 người trả giá cao nhất đồng thời tất cả những người còn lại đều ghi “dừng” thì người trả giá cao nhất đó là người trúng đấu giá.

+ Từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi, tại vòng đấu giá nào đó mà tất cả những người tham gia đấu giá đều ghi “dừng” thì người trả giá cao nhất của vòng đấu giá trước liền kề là người trúng đấu giá; trường hợp vòng đấu giá trước liền kề có từ 2 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên điều hành phiên đấu giá tiến hành cho những người trả giá cao nhất bằng nhau bốc thăm để chọn người trúng đấu giá, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

+ Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất hoặc người có số bốc thăm cao nhất là người trúng đấu giá.

- Các quy định khác:

+ Thời gian trả giá tối đa từ vòng đấu giá thứ 2 trở đi là: 90 giây. Những phiếu trả giá quá 90 giây xem như “dừng” tại vòng đấu giá đó.

+ Phiếu đấu giá bị xóa, sửa, trả giá không đúng quy định thì không hợp lệ và xem như “dừng” tại vòng đấu giá đó.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “dừng”, phiếu trả giá quá thời gian quy định và phiếu trả giá không hợp lệ thì không được tham gia đấu giá vòng sau.

Điều 6: Quy định về bảo mật; giám sát phiên đấu giá và biên bản đấu giá:

1. Quy định bảo mật:

- Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đấu giá được đóng thành tập, bỏ vào bì hồ sơ và niêm phong trước khi nộp cho Công ty.

- Đến 16h30' ngày cuối cùng tiếp nhận hồ sơ đăng ký đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành lập biên bản về số lượng người tham gia đấu giá nộp hồ sơ (biên bản phải có các thành phần tham dự ký tên).

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá thực hiện nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1) theo đúng thời gian quy định. Đến 16h30' ngày cuối cùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1), đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát và đại diện Công ty tiến hành niêm phong thùng tiếp nhận phiếu trả giá vòng gián tiếp (vòng 1). Việc niêm phong phải được lập thành biên bản, có các thành phần tham dự ký tên.

- Trước giờ tổ chức đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá cùng với Công ty kiểm tra và mở niêm phong, lập danh sách đấu giá.

2. Giám sát phiên đấu giá: Trong quá trình đấu giá, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất, đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát phiên đấu giá. Kết thúc phiên đấu giá phải ký vào biên bản đấu giá.

3. Biên bản đấu giá: Kết thúc phiên đấu giá, toàn bộ diễn biến của phiên đấu giá phải được ghi vào biên bản đấu giá và có đầy đủ chữ ký của người ghi biên bản; người điều hành đấu giá; đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất (người có tài sản đấu giá); đại diện các Sở, Ngành tham gia giám sát; đại diện người tham gia đấu giá và người trúng đấu giá.

Điều 7: Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận:

- Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận thì bị truất quyền tham gia đấu giá.

Điều 8: Từ chối kết quả trúng đấu giá:

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

- Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 9: Những trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

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

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

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

- 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;

- 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;

- 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;

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

Điều 10: Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước:

1. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng tại mục 2 điều này chậm nhất đến **16h30' ngày 06/10/2025**. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản tiền không hoàn trả cho người tham gia đấu giá trừ khi phiên đấu giá không được tổ chức.

Nội dung nộp tiền: Công tynộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá khu đất dự án Chung cư TM&DVDL Quy Nhơn.

2. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước: Nộp đúng số tiền đặt trước theo thông báo của Công ty.
- Thời gian nộp tiền đặt trước: Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước và chuyển chứng từ nộp tiền cho Công ty chậm nhất đến **16h00' ngày 17/10/2025**, vào tài khoản mở tại các Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng)
- Nộp bằng tiền Việt Nam đồng.
- Nộp vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định:
 - + TK: 0051000097979 tại VCB Bình Định
 - + TK: 1355 777 777 tại VCB Quy Nhơn
 - + TK: 5580858888 tại BIDV Quy Nhơn
 - + TK: 5806666888 tại BIDV Bình Định
 - + TK: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài
 - + TK: 4300333666999 tại Agribank Bình Định

Nội dung nộp tiền: Công tynộp tiền đặt trước đấu giá khu đất dự án Chung cư TM&DVDL Quy Nhơn.

3. Người tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước đối với các trường hợp sau:

- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá;
- Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;
- Không trúng đấu giá trừ các trường hợp quy định tại điểm 4 điều này.

Công ty hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

4. Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Nộp hồ sơ đăng ký đấu giá nhưng không đến tham gia phiên đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản (kể cả trường hợp từ chối bốc thăm để xác định người trúng đấu giá);

Điều 12: Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp tiền đặt trước:

Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 3 Quy chế này. Sau khi “**đạt**” kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ điều kiện năng lực nhà đầu tư tham gia đấu giá thì đồng thời hoàn tất thủ tục và điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đó là:

- Nhà đầu tư thực hiện việc bỏ phiếu trả giá gián tiếp theo quy định, chậm nhất **16h30’ ngày 16/10/2025** tại Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định, địa chỉ: số 120 Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

- Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá số tiền là **238.733.525.700 đồng** (*Hai trăm ba mươi tám tỷ, bảy trăm ba mươi ba triệu, năm trăm hai mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng*) vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Công ty, chậm nhất đến **16h00’ ngày 17/10/2025**.

Điều 13: Nộp tiền của người trúng đấu giá:

- Khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trúng đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Công ty có trách nhiệm chuyển vào tài khoản của người có tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền phải nộp theo kết quả trúng đấu giá (sau khi trừ tiền đặt cọc) và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai 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 hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

- 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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.

- Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho người 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:

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 14 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 Điều 5 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 (dự thảo);
- b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

2. Số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc) được hoàn trả (không tính lãi suất, trượt giá).

3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá; hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 15: Trách nhiệm của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá:

1. Đấu giá viên phải bảo đảm bí mật về thông tin về tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, số lượng người tham gia đấu giá, trung thực, minh bạch trong quá trình đấu giá.

2. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá phải phổ biến Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu về mình, nhân viên giúp việc, đại diện người có tài sản đấu giá, đại diện các thành phần tham dự và giám sát phiên đấu giá, điểm danh người tham gia đấu giá và giới thiệu tài sản đấu giá; xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong phiên đấu giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 16: Xử lý hành vi, vi phạm việc đấu giá:

1. Trước và trong phiên đấu giá nghiêm cấm người tham gia đấu giá liên kết, thông đồng, dìm giá. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

2. Người tham gia đấu giá tài sản thực hiện tốt các quy định của pháp luật về đấu giá và Quy chế này, nếu người tham gia đấu giá tài sản nào vi phạm thì xử lý theo quy định.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản; các Quyết định ban hành Tiêu chí, Phương án đấu giá và các văn bản Quy phạm pháp luật có liên quan.

4. Vấn đề gì còn chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, người tham gia đấu giá liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết./.

 **GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tấn Thương

Số: 2346 /QĐ-UBND

Bình Định, ngày 27 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc 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;

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 17/2024/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của UBND tỉnh 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 Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Bình Định giai đoạn 2020 – 2025;

Căn cứ Quyết định số 1464/QĐ-UBND ngày 26/4/2025, Quyết định số 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022, Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020, Quyết định số 2307/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 673-KL/TU ngày 23/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 5667/UBND-KT ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 207/TTr-SXD ngày 25/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn, với nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới điều chỉnh: Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến;

Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch khoảng 3,16ha.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất:

a) Nội dung điều chỉnh cục bộ:

- Điều chỉnh tăng diện tích Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (ký hiệu CCTM, diện tích từ 9.730m² thành 15.524,4 m²).

- Điều chỉnh giảm diện tích Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 (ký hiệu KS1, diện tích từ 11.092m² thành 8.393,3 m²) và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 (ký hiệu KS2, diện tích từ 10.836m² thành 6.645,2 m²), giữ nguyên chức năng công trình khách sạn.

- Bổ sung khu đỗ xe tĩnh và điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số 01:2021/BXD và phù hợp theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành, thành phố Quy Nhơn.

Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh

Stt	Loại đất	Quy hoạch được duyệt	Quy hoạch điều chỉnh	Tỷ lệ
		Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	(%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	9.730	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	11.092	8.393,3	36,53
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	10.836	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	-	1.079,0	3,41%
Tổng cộng		31.642		100

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:
 - + Diện tích khu đất: 15.524,4 m².
 - + Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m².
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 17,5$ lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt).
 - + Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối thấp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 271.677 m².
 - + Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ.
 - + Điều chỉnh tăng dân số dự kiến: Từ 5.400 người thành 7.400 người.
- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:
 - + Diện tích khu đất: 8.393,3 m².
 - + Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m².
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
 - + Hệ số sử dụng đất: $\leq 14,5$ lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt).

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối thấp có chức năng là căn hộ lưu trú) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 121.702,9 m².

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

+ Diện tích khu đất: 6.645 m².

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m².

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 45 tầng khối thấp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 86.387,6 m².

- Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.

- Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai quy hoạch theo quy định.

2. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, chịu trách nhiệm cập nhật theo ngành để quản lý, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức quản lý, thực hiện các nội dung quy hoạch theo quy định, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc triển khai quy hoạch, đầu tư, xây dựng và các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và điều chỉnh, bổ sung các Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 và Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, 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. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K3, K14.

(Signature)

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



(Signature)

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: **857** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **23** tháng **7** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Chấp thuận chủ trương đầu tư

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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 25/2023/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Thực hiện Kết luận số 05-KL/TU ngày 15/7/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 02 về chủ trương các vấn đề kinh tế - xã hội, Kết luận của của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Hội nghị lần thứ 3 vào ngày 14/7/2025; xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 222/TTr-SXD ngày 27/6/2025 và báo cáo thẩm định của Sở Tài chính tại Văn bản số 11/BC-STC ngày 11/7/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, 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 và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

3. Địa điểm đầu tư: Phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

4. Mục tiêu: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh.

5. Quy mô:

a) Cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại,	8.393,3	36,53

	dịch vụ du lịch 01		
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,0	3,41
TỔNG CỘNG		31.642	100

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:

+ Diện tích khu đất: 15.524,4 m²

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 17,5 lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 03 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 271.677 m²;

+ Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ.

+ Dân số dự kiến: 7.400 người.

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:

+ Diện tích khu đất: 8.393,3 m²

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 14,5 lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 03 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ lưu trú) và tối thiểu 03 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 121.702,9 m²;

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

+ Diện tích khu đất: 6.645 m²

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²;

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 05 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 45 tầng khối tháp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 03 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 86.387,6 m²;

- Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.

- Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh.

6. Diện tích dự án: 3,16ha.

7. Tổng vốn đầu tư của dự án: 11.645.366.492.000 đồng, bằng chữ: Mười một nghìn sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất của UBND tỉnh. 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

- Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định giá khởi điểm của khu đất đấu giá; kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và giá khởi điểm, hoàn thành trong tháng 8/2025.

- Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục đối với dự án, các cơ quan, đơn vị liên quan phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quốc phòng, an ninh theo ý kiến của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

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, Công Thương; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND Phường Quy Nhơn Nam 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 04 bản gốc: 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai. *mh*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVPKT, PVP TH;
- Lưu: VT, T3. *gud*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

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: 1039 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 05 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

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 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

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 số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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 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 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp về việc 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 về việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản Quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

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

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 165/TTr-SNNMT ngày 05/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng để giao đất, cho thuê đất đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *anh*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT, PVP TH;
- TTPTQĐ tỉnh;
- Lưu: VT, T3, T4. *anh*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**KT. CHỦ TỊCH****PHÓ CHỦ TỊCH****Nguyễn Tuấn Thanh**



PHƯƠNG AN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án
Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 UBND tỉnh)

**PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Căn cứ pháp lý và phạm vi áp dụng

1. Căn cứ pháp lý

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 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu số 57/2024/QH15;

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 số 90/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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 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 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư Pháp về việc 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 về việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản Quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản Quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

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

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

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

2. Phạm vi áp dụng

Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

Điều 2. Danh mục loại đất, diện tích, vị trí, cơ cấu sử dụng đất, giá khởi điểm, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1. Danh mục loại đất: Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

- Diện tích: 3,16 ha.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: thuộc phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn).

Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến;

3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

3.1 Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,3	36,53
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,0	3,41
Tổng cộng		31.642	100

3.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh.

3.3. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:

- + Diện tích khu đất: 15.524,4 m²;
- + Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²;
- + Mật độ xây dựng: ≤ 40%;
- + Hệ số sử dụng đất: ≤ 17,5 lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 03 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 271.677 m²;

+ Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ;

+ Dân số dự kiến: 7.400 người

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:

+ Diện tích khu đất: 8.393,3 m²;

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²;

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 14,5$ lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ lưu trú) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 121.702,9 m²;

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

+ Diện tích khu đất: 6.645 m²;

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²;

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 40 tầng khối tháp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 86.387,6 m²;

- Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.

- Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.

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

4. 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 thuê tư vấn xác định giá trị tài sản có trên đất.

5. Hiện trạng khu đất: 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 UBND tỉnh. 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 3. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh; cụ thể theo bảng cơ cấu tại khoản 3 Điều 2 Quy định này.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 15.524,4m²; trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 (diện tích: 8.393,3 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3 m²); Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 (diện tích: 6.645 m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1 m²) và Khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh (diện tích: 1.079,0 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

3. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền).

Điều 4. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá: Thời gian dự kiến tổ chức thực hiện đấu giá từ quý III năm 2025.

Điều 5. 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 Đấu giá tài sản, Luật Kinh doanh bất động 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

Thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ:

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

- a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.
 - Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.
 - Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối

với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Chi phí thực hiện dự án (m1) (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê): **11.645.366.492.000** đồng (*Mười một nghìn sáu trăm bốn mươi lăm tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

Tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án: Chi phí thực hiện dự án (m1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

2.4. Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024

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) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án (bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu của dự án), 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.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới 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 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) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (áp dụng đối với tổ chức).

- Nhà đầu tư đã từng tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng khu chung cư.

Tài liệu chứng minh: Văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

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 quy định tại điểm b và điểm l khoản 45 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Điều kiện được tham gia đấu giá; mức thu tiền bán hồ sơ mời nhà đầu tư 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 5 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 Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá 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. Tiền mua hồ sơ đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

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 quyền sử dụng đất 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.

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 tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 bộ lưu tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

Điều 7. 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 8. 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 đấu giá quyền sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất ban hành và được đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản.

Điều 9. 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.

2. Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến và Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

Điều 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. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 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: “Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.

Điều 12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 13. 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 14. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê 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 điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày

30/7/2024 của Chính phủ.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan quản lý đất đai 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 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 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 15. 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 14 Quy định này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 Điều 5 Quy định này thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền 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 (dự thảo);

b) Báo cáo của cơ quan có chức năng quản lý đất đai 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 sử dụng đất, tiền thuê đất cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp; cơ quan chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong từng trường hợp cụ thể.

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 16. 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, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Tư pháp, cơ quan có chức năng quản lý đất đai để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ về quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 48/TTr-SXD ngày 05/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn như sau:

1. Tại điểm a khoản 2 Điều 1, đối với thông số trong bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh, đính chính tỷ lệ khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 từ “**36,53%**” thành “**26,53%**” (*diện tích khu đất không thay đổi (8.393,3m²)*).

2. Tại điểm b khoản 2 Điều 1, đối với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

Đính chính thông tin từ “Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; **45 tầng khối thấp** có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật.” thành “Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối để có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; **40 tầng khối thấp** có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật.”.

Các nội dung khác không thay đổi thực hiện theo Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai thực hiện, hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc nêu trên, tuân thủ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Nam 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;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH




Nguyễn Tự Công Hoàng



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Số: 1511 /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 21 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

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 Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh 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 29/2025/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Quyết định số 65/2019/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số: 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017, 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019, 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 05/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 20-KL/ĐU ngày 06/8/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh tại Hội nghị lần thứ 05 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 231/TTr-SNNMT ngày 20/8/2025; ý kiến đề xuất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Văn bản số 01/HĐTĐGDCT ngày 19/8/2025 (kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 388/2025/08894 ngày 05/8/2025 của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định DHA và Chứng thư thẩm định giá số 219/2025/182/BDS-BĐ ngày 06/8/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Sao Việt).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, cụ thể như sau:

Giá trị khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, với tổng số tiền là **1.193.667.628.518 đồng**, trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm của khu đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng/m ²)		Giá trị khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (đồng)
			Đơn giá đất ở tính thu tiền sử dụng đất	Đơn giá thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê 50 năm	
1	Khu nhà ở chung cư kết hợp TMDV	15.524,40	52.385.000		813.245.694.000
a	Đất xây dựng công trình	6.209,80			
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	9.314,60			
2	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,30			
a	Đất xây dựng công trình	3.357,30		39.382.000	132.217.188.600
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	5.036,00		9.846.000	49.584.456.000
3	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,00			
a	Đất xây dựng công trình	2.658,00		39.382.000	104.677.356.000
b	Đất cây xanh, giao thông, HTKT	3.987,00		9.846.000	39.256.002.000
4	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,00		9.846.000	10.623.834.000
I	Tổng cộng (1+2+3+4)	31.641,70			

II	Diện tích đất xây dựng công trình ngầm vượt ngoài phần diện tích có xây dựng công trình trên đất của khu TMDV (theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ) (2b+3b)	9.022,90		1.477.000	13.326.823.300
Tổng cộng					1.162.931.353.900

- Giá trị tài sản trên đất: 30.736.274.618 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;
- Lưu: VT, T3, T10, T4

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

Số: 1832 /QĐ-UBND

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

Gia Lai, ngày 17 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của 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 25/2023/TTBKHĐT ngày 31/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 185/BC-STC ngày 15/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn như sau:

1. Tại điểm a mục 5 Điều 1 Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh:

“Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01; diện tích 8.393,3m²; tỷ lệ 36,53%” thành “Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01; diện tích 8.393,3m²; tỷ lệ 26,53%”.

2. Tại nội dung các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại điểm b mục 5 Điều 1 Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh:

“Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02. Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 05 tầng khối để có chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích; **45 tầng khối thấp** có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 03 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình)” thành “Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02. Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 05 tầng khối để có chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích; **40 tầng khối thấp** có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 03 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình)”.

Lý do đính chính: Do thay đổi thông tin chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc của Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn theo Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 06/8/2025 của UBND tỉnh.

Các nội dung khác không thay đổi và thực hiện theo Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn.

Điều 2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm triển khai thực hiện, hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến việc phê duyệt đính chính thông tin nêu trên, tuân thủ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND Phường Quy Nhơn Nam và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP XD, PVP TH;
- Lưu: VT, T3. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
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: **1841** /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **18** tháng **9** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn**

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 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

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 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 số 90/2025/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 Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn; số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 của UBND tỉnh phê

duyet Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Quy Nhơn (trước đây);

Căn cứ Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 25/03/2025 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;

Căn cứ Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất (bổ sung) năm 2025 tại quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

Căn cứ Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn; Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 về việc đính chính nội dung Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 5/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 6/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 254/TTr-SNNMT ngày 23/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn, cụ thể như sau:

1. Danh mục, vị trí, diện tích, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật, giá khởi điểm, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1.1. Danh mục: Khu chung cư thương mại và dịch vụ du lịch Quy Nhơn

1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới của khu đất: thuộc phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai (trước đây là phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn).

Giới cận:

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến;

1.3. Diện tích: 3,16 ha.

1.4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ	15.524,4	49,06
02	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01	8.393,3	26,53
03	Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02	6.645,0	21,00
04	Khu đỗ xe tĩnh	1.079,0	3,41
Tổng cộng		31.642	100

1.5. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ:

+ Diện tích khu đất: 15.524,4m²;

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8m²;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 17,5 lần; (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 03 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 271.677m²;

+ Tổng số căn hộ dự kiến: khoảng 2.704 căn hộ;

+ Dân số dự kiến: 7.400 người.

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01:

+ Diện tích khu đất: 8.393,3m²;

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3m²;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 14,5 lần (công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn đô thị theo quy hoạch phân khu được duyệt);

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối tháp có chức năng là căn hộ lưu trú) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện

tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 121.702,9m²;

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02:

+ Diện tích khu đất: 6.645m²;

+ Diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1m²;

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$;

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 13 lần.

+ Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối đế có chức năng thương mại – dịch vụ, tiện ích; 40 tầng khối tháp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ,...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật (trường hợp không bố trí đủ diện tích đỗ xe tầng hầm có thể bố trí trên tầng nổi để đảm bảo phục vụ riêng cho công trình).

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (Không bao gồm hầm, diện tích kỹ thuật, PCCC, gian lánh nạn và đỗ xe) khoảng: 86.387,6m²;

- Khuyến khích bố trí cầu nối giữa các công trình để đảm bảo sự liên kết các chức năng, tiện ích của khu hỗn hợp phục vụ cộng đồng, du khách sử dụng các dịch vụ tiện ích.

- Thiết kế hầm có thể thiết kế riêng cho từng công trình hoặc tích hợp chung giữa các công trình nhằm tối ưu hóa việc khai thác hiệu quả sử dụng đất toàn khu.

1.6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh duyệt tại Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn và các quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019, Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 và Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 6/8/2025.

1.7. Giá khởi điểm: 1.193.667.628.518 đồng (theo Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND tỉnh).

1.8. Hiện trạng khu đất: Trên đất có tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước.

1.9. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất của UBND tỉnh. 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, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư Xây dựng mới Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ, Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 và Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 và khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh; cụ thể theo bảng cơ cấu tại 1.4 khoản 1 Điều này.

2.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể:

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại dịch vụ (diện tích: 15.524,4m²; trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 6.209,8m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01 (diện tích: 8.393,3m²; trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 3.357,3m²); Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02 (diện tích: 6.645m², trong đó, diện tích đất xây dựng công trình: 2.658,1m²) và Khu đỗ xe tĩnh là đất công cộng có mục đích kinh doanh (diện tích: 1.079,0m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

2.3. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền).

3. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và pháp lý khác

3.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 31/3/2023.

3.2. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được UBND tỉnh duyệt tại Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn; các Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 31/7/2019, Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 và Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 6/8/2025 về việc phê duyệt đính chính thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc tại Quyết định số 2346/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh.

3.3. Chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 23/7/2025 của UBND tỉnh.

3.4. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất của dự án tại Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 5/8/2025.

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; 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 Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. *ch*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP XD, PVP TH;
- Lưu: VT, T3. *pad*



Nguyễn Tuấn Thanh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Số: 3383 /QĐ-UBND

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

Bình Định, ngày 11 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 09/8/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn.

Căn cứ Quyết định số 3676/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Không gian du lịch vịnh Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 167-KL/TU ngày 04/8/2017 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương quy hoạch, thu hồi một phần đất của Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn để phục vụ phát triển dịch vụ du lịch;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 159/TTr-SXD ngày 31/8/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn.

(Chữ ký)

2. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ - Du lịch phía Tây đường An Dương Vương, thành phố Quy Nhơn; cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Không gian du lịch vịnh Quy Nhơn;

- Khai thác tiềm năng, lợi thế cảnh quan khu vực để quy hoạch các quỹ đất dịch vụ phát triển du lịch.

- Thông các tuyến giao thông, góp phần chỉnh trang đô thị, kiểm soát phát triển không gian kiến trúc, nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị ven biển theo hướng hiện đại, có đặc trưng riêng.

- Làm cơ sở để quản lý, thực hiện đầu tư hoàn chỉnh cơ sở vật chất, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất dịch vụ du lịch	13.407	32,59
	<i>Khu DV-1</i>	<i>5.621</i>	
	<i>Khu DV-2</i>	<i>5.540</i>	
	<i>Khu DV-3</i>	<i>2.246</i>	
02	Đất ở chỉnh trang đô thị	2.499	6,07
03	Khu Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn	20.486	49,79
04	Đất giao thông – Hạ tầng kỹ thuật	4.749	11,55
	Tổng cộng	41.141	100

**Bảng cân bằng sử dụng đất của Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ
Quy Nhơn sau điều chỉnh**

TT	Loại đất	Diện tích đất quy hoạch (m²)	Số tầng	Tỷ lệ (%)
1	Khối nhà thực nghiệm	2.345	03	11,45
2	- Khối lớp học - Khối nhà điều hành - Khối hội trường	3.138	02 ÷ 06	15,32
3	Khối ký túc xá và các hạng mục phụ trợ	751	05	3,66
4	Giao thông, sân vườn-TDĐT	14.252		69,57
	Tổng cộng	20.486 (*)		100

(*) Diện tích còn lại của Trường sau khi quy hoạch bố trí các hạng mục công trình thực hiện theo dự án mới trên cơ sở tăng hệ số sử dụng đất (tăng chiều cao tầng); quy mô đầu tư xây dựng các hạng mục công trình sẽ được xác định cụ thể theo dự án được duyệt.

5. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Tổ chức hình thức kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan khu vực ven biển thành phố Quy Nhơn.

- Mật độ xây dựng tối đa:

+ Khu dịch vụ du lịch: Tối đa 60%.

+ Khu nhà ở liên kế: Các lô có diện tích từ 100 m² - 200m²: 80%; các lô có diện tích từ 75 m² - 100m²: 90%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Khu dịch vụ du lịch: Thực hiện theo từng dự án cụ thể do UBND tỉnh quyết định (số tầng cao tối thiểu 25 tầng).

+ Khu nhà ở liên kế: Tối đa 6 tầng. Cốt nền xây dựng cao hơn cốt vỉa hè quy hoạch 0,2m (tầng 1 cao 4,1m, các tầng còn lại cao từ 3,2m-3,6m).

Đối với nhà ở liên kế có kết hợp với dịch vụ du lịch (xây dựng khách sạn): Tầng cao tối đa 8 tầng (không bao gồm tầng mái).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khu nhà ở liên kế: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Khu dịch vụ du lịch: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ đường An Dương Vương và 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Bùi Hữu Nghĩa.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền và thoát nước mặt:

- San nền: Thiết kế san nền hướng dốc từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam. Cao độ đối với đường Bùi Hữu Nghĩa 5,25m theo cao độ tim đường hiện trạng; cao độ nối đường An Dương Vương 5,35m theo hiện trạng; cao độ san nền khu dịch vụ du lịch và khu dân cư bằng cao độ vỉa hè hoàn thiện.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Sử dụng cống bê tông ly tâm kích thước Ø600-Ø800 thu gom qua hệ thống các hố ga, đầu nối vào hệ thống thoát chung của thành phố dọc đường Bùi Hữu Nghĩa và đường An Dương Vương.

b) Giao thông: Nối dài đường Bùi Hữu Nghĩa ra đường An Dương Vương lộ giới 20m (5m-10m-5m).

c) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối hệ thống cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn dọc đường An Dương Vương.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 505 m³/ngày-đêm.

d) Cấp điện: Đầu nối đường dây 22kV dọc đường An Dương Vương, bố trí cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm kết hợp dùng trạm búp sen.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 6.350 kVA.

d) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom đầu nối về trạm xử lý nước thải chung thành phố Quy Nhơn dọc đường An Dương Vương.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về bãi chôn lấp chung theo dịch vụ vệ sinh môi trường của thành phố Quy Nhơn.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Quyết định làm căn cứ để quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn, Hiệu trưởng Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ 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;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPCN;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K20. *ph*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Cao Thắng
Phan Cao Thắng

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 495/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3676/QĐ-UBND ngày 18/10/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Không gian du lịch vịnh Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh sử dụng đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn;

Căn cứ Kết luận số 243-KL/TU ngày 25/4/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy và xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 186/TTr-SXD ngày 26/7/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch: Thuộc phường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Quy Nhơn, giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Trường Đại học Quy Nhơn.
- Phía Nam giáp: Đường Bùi Hữu Nghĩa.
- Phía Đông giáp: Đường An Dương Vương.
- Phía Tây giáp: Đường Võ Thị Yến.

Tổng diện tích khu đất quy hoạch 3,16ha.

2. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Khai thác tiềm năng, lợi thế của cảnh quan đất đai vịnh Quy Nhơn, quy hoạch các quỹ đất dịch vụ du lịch, chỉnh trang đô thị, góp phần xây dựng thương hiệu “Du lịch Quy Nhơn”.

- Chỉnh trang đô thị, kiểm soát phát triển không gian kiến trúc, nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị ven biển theo hướng hiện đại, có đặc trưng riêng.

- Làm cơ sở để quản lý, thực hiện đầu tư hoàn chỉnh cơ sở vật chất, đáp ứng nhu cầu phát triển du lịch.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Khu KS1:

- Chức năng sử dụng đất: Là khu thương mại - dịch vụ - khách sạn cao cấp.
- Quy mô diện tích: 11.092 m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng công trình	4.951	44,64
02	Đất cây xanh	1.109,2	10,00
03	Đất sân, bãi, đường nội bộ	5.031,8	45,36
Tổng cộng		11.092	100

b) Khu KS2:

- Chức năng sử dụng đất: Là khu thương mại - dịch vụ - khách sạn cao cấp.
- Quy mô diện tích: 10.836 m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng công trình	4.996,9	46,11
02	Đất cây xanh	1.083,6	10,00
03	Đất sân, bãi, đường nội bộ	4.755,5	43,89

Tổng cộng	10.836	100
------------------	---------------	------------

c) Khu CCTM:

- Chức năng sử dụng đất: Khu nhà ở chung cư thương mại.
- Quy mô diện tích: 9.730 m².
- Quy mô dân số khoảng 5.400 người.

Bảng cân bằng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Đất xây dựng công trình	5.101,1	52,43
02	Đất cây xanh	973	10,00
03	Đất sân, bãi, đường nội bộ	3.655,9	37,57
Tổng cộng		9.730	100

Bảng cân bằng sử dụng đất toàn khu

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
01	Khu KS1	11.092	35,04
02	Khu KS2	10.836	34,23
03	Khu CCTM	9.730	30,73
Tổng cộng		31.658	100

4. Tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Mật độ xây dựng:

+ Khu KS1: 44,6%.

+ Khu KS2: 46,1%.

+ Khu CCTM: 52,4%.

- Tầng cao xây dựng: Thực hiện theo từng dự án cụ thể do UBND tỉnh quyết định (số tầng cao tối thiểu 30 tầng).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Khu KS1: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 25m so với chỉ giới đường đỏ đường An Dương Vương, cách tường rào Trường Đại học Quy Nhơn tối thiểu 10m, cách ranh giới dự án chung cư cao cấp tối thiểu 20m, cách ranh giới dự án khách sạn cao cấp KS2 tối thiểu 15m.

+ Khu KS2: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 25m so với chỉ giới đường đỏ đường An Dương Vương và 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường Bùi Hữu Nghĩa, cách ranh giới dự án chung cư cao cấp tối thiểu 20m, cách ranh giới dự án khách sạn cao cấp KS1 tối thiểu 15m.

+ Khu CCTM: Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Thị Yên và 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường Bùi Hữu

Nghĩa, cách ranh giới dự án khách sạn cao cấp KS1 tối thiểu 20m, cách ranh giới dự án khách sạn cao cấp KS2 tối thiểu 20m.

- Hàng rào: Không xây hàng rào cố định đối với mặt tiếp xúc với đường giao thông (đường An Dương Vương, Võ Thị Yến, Bùi Hữu Nghĩa) và các mặt bên lô đất tiếp giáp giao thông nội bộ khu vực. Đối với không gian giữa các công trình khách sạn và chung cư tổ chức không gian đi bộ (quảng trường nhỏ) rộng 30m kết hợp hành lang thương mại hai bên công trình khách sạn nhằm phục vụ phát triển du lịch.

5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền và thoát nước mặt:

- San nền: Thiết kế san nền hướng dốc từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam. Cao độ đối với đường Bùi Hữu Nghĩa 5.25m theo cao độ tìm đường hiện trạng; cao độ nối đường An Dương Vương 5.35m theo hiện trạng; cao độ san nền bằng cao độ vỉa hè hoàn thiện.

- Quy hoạch thoát nước mưa: Sử dụng cống bê tông ly tâm kích thước P600-P800 thu gom qua hệ thống các hố ga, đầu nối vào hệ thống thoát chung của thành phố dọc đường Bùi Hữu Nghĩa và đường An Dương Vương.

b) Cấp nước:

- Nguồn nước: Đầu nối hệ thống cấp nước chung của thành phố Quy Nhơn dọc đường An Dương Vương.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.205 m³/ngày-đêm.

c) Cấp điện: Đầu nối đường dây 22kV dọc đường An Dương Vương, bố trí cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng đi ngầm kết hợp dùng trạm búp sen.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: 16.128 kVA.

d) Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải đi riêng hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom đầu nối về trạm xử lý nước thải chung thành phố Quy Nhơn dọc đường An Dương Vương.

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về bãi chôn lấp chung theo dịch vụ vệ sinh môi trường của thành phố Quy Nhơn.

6. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ quy hoạch.

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 quy hoạch theo quy định.

2. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ và triển khai quy hoạch theo quy định.

3. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các ngành liên quan xây dựng tiêu chí, tổ chức đấu thầu dự án, đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Nhà nước.

4. Giao các Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm phối hợp, xúc tiến triển khai các công việc liên quan để triển khai quy hoạch đã được phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3383/QĐ-UBND ngày 14/9/2017 của UBND tỉnh.

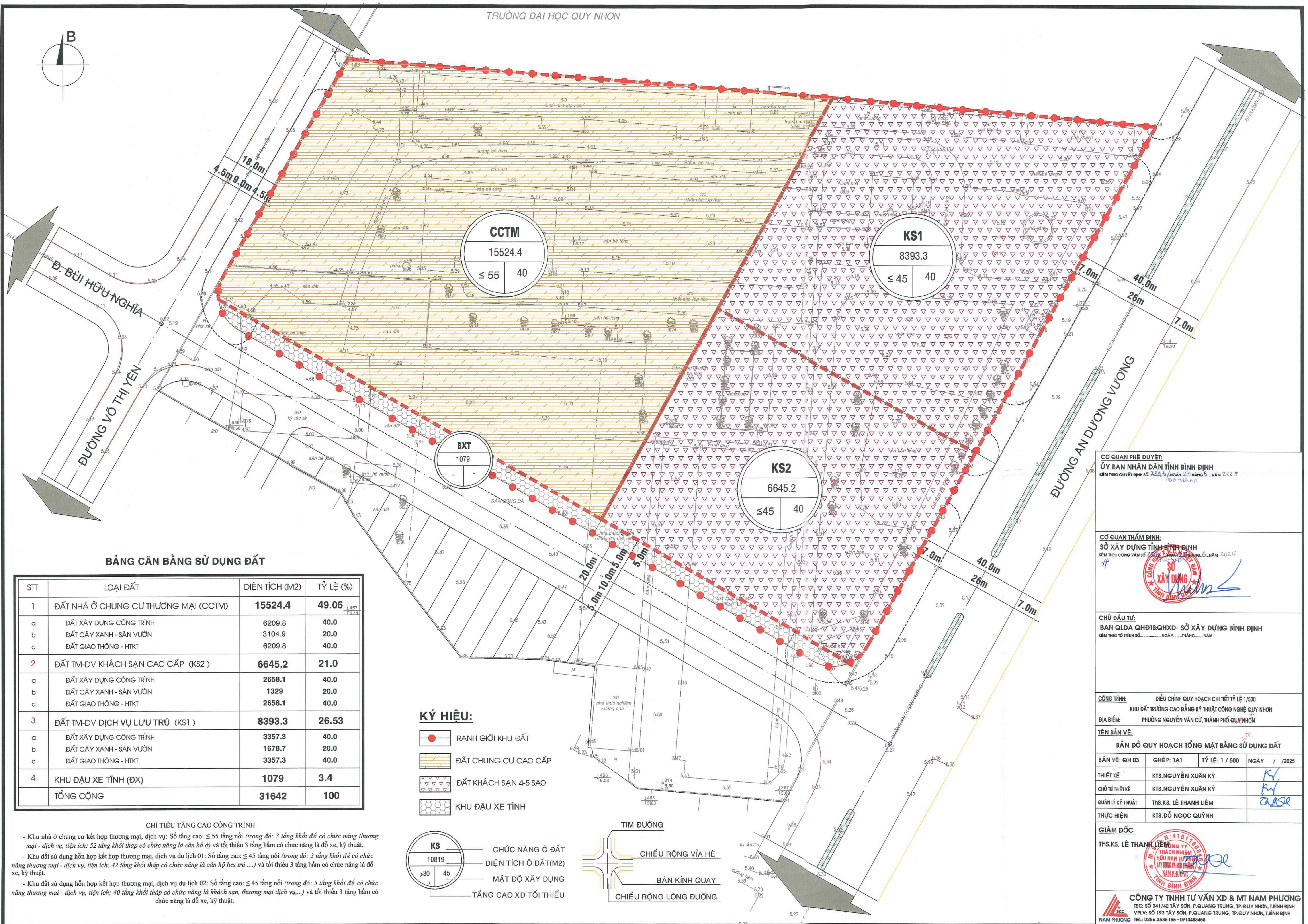
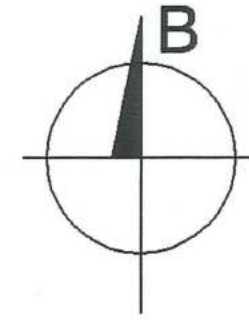
Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Hiệu trưởng Trường Cao đẳng Kỹ thuật công nghệ Quy Nhơn, Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVPKT;
- Lưu: VT, K1, K4, K14, K20.



Phan Cao Thắng



BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

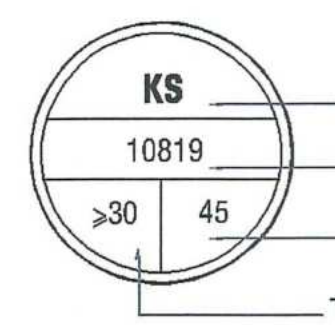
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT NHÀ Ở CHUNG CƯ THƯƠNG MẠI (CCTM)	15524.4	49.06
a	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	6209.8	40.0
b	ĐẤT CÂY XANH - SÂN VƯỜN	3104.9	20.0
c	ĐẤT GIAO THÔNG - HTKT	6209.8	40.0
2	ĐẤT TM-DV KHÁCH SẠN CAO CẤP (KS2)	6645.2	21.0
a	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	2658.1	40.0
b	ĐẤT CÂY XANH - SÂN VƯỜN	1329	20.0
c	ĐẤT GIAO THÔNG - HTKT	2658.1	40.0
3	ĐẤT TM-DV DỊCH VỤ LƯU TRÚ (KS1)	8393.3	26.53
a	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	3357.3	40.0
b	ĐẤT CÂY XANH - SÂN VƯỜN	1678.7	20.0
c	ĐẤT GIAO THÔNG - HTKT	3357.3	40.0
4	KHU ĐẠU XE TÍNH (ĐX)	1079	3.4
	TỔNG CỘNG	31642	100

CHỈ TIÊU TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

- Khu nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ: Số tầng cao: ≤ 55 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối để có chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích; 52 tầng khối thấp có chức năng là căn hộ ở) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật.
- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 01: Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 3 tầng khối để có chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích; 42 tầng khối thấp có chức năng là căn hộ lưu trú ...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật.
- Khu đất sử dụng hỗn hợp kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch 02: Số tầng cao: ≤ 45 tầng nổi (trong đó: 5 tầng khối để có chức năng thương mại - dịch vụ, tiện ích; 40 tầng khối thấp có chức năng là khách sạn, thương mại dịch vụ ...) và tối thiểu 3 tầng hầm có chức năng là đỗ xe, kỹ thuật.

KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI KHU ĐẤT
- ĐẤT CHUNG CƯ CAO CẤP
- ĐẤT KHÁCH SẠN 4-5 SAO
- KHU ĐẠU XE TÍNH



- CHỨC NĂNG Ô ĐẤT
- DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M2)
- MẬT ĐỘ XÂY DỰNG
- TẦNG CAO XD TỐI THIỂU

TIM ĐƯỜNG

CHIỀU RỘNG VÍA HÈ

BÁN KÍNH QUAY

CHIỀU RỘNG LÒNG ĐƯỜNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2.344/QĐ-UBND NGÀY 22 THÁNG 6 NĂM 2025

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ: 2.344/QĐ-UBND NGÀY 22 THÁNG 6 NĂM 2025

CHỦ ĐẦU TƯ:

BAN QLDA QHĐT&QHXD - SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ... NGÀY ... THÁNG ... NĂM ...

CÔNG TRÌNH:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM:

Khu đất trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Quy Nhơn

TÊN BẢN VẼ:

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH 03

GHÉP: 1A1

TỶ LỆ: 1 / 500

NGÀY / / 2025

THIẾT KẾ:

KTS. NGUYỄN XUÂN KỶ

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ:

KTS. NGUYỄN XUÂN KỶ

QUẢN LÝ KỸ THUẬT:

Ths. KS. LÊ THANH LIÊM

THỰC HIỆN:

KTS. ĐỖ NGỌC QUỲNH

GIÁM ĐỐC:

Ths. KS. LÊ THANH LIÊM