

THÔNG BÁO

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG CHỢ TẠI KHU ĐẤT B1-62 THUỘC KHU ĐÔ THỊ MỚI AN PHÚ THỊNH, PHƯỜNG QUY NHƠN ĐÔNG, TỈNH GIA LAI

- Tài sản đấu giá:** Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, có đặc điểm như sau:
 - Địa điểm thực hiện dự án:** Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), giới cận:
 - Phía Bắc giáp: đường quy hoạch số 3;
 - Phía Nam giáp: đường quy hoạch số 5;
 - Phía Đông giáp: đường quy hoạch số 17;
 - Phía Tây giáp: đường quy hoạch số 16..
 - Diện tích khu đất: 3.703 m²
 - Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.
 - Hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.
 - Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn:
 - Xây dựng chợ đạt tiêu chuẩn chợ Hạng 2 theo quy định tại TCVN 9211:2012, Chợ – Tiêu chuẩn thiết kế.
 - Xây dựng 3 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất là 1,2 lần.
 - Mật độ xây dựng 40%.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến.
- Tiến độ thực hiện dự án:** Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 02 năm (24 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận chủ đầu tư dự án

3. **Mục đích sử dụng đất:** Đất xây dựng chợ.
 4. **Hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn cho thuê đất là 50 năm.
 5. **Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm.
 6. **Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án** (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **48.154.689.381 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi mốt đồng*).
 7. **Tổng vốn đầu tư dự án:** Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá.
 8. **Giá khởi điểm:** **29.940.850.898 đồng** (*Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, tám trăm năm mươi ngàn, tám trăm chín mươi tám đồng*).
 9. **Bước giá:** **598.817.000 đồng** (*Năm trăm chín mươi tám triệu, tám trăm mười bảy ngàn đồng*).
 10. **Tiền đặt trước:** **5.988.170.000 đồng** (*Năm tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, một trăm bảy mươi ngàn đồng*).
- ❖ **Lưu ý:** Tiền đặt trước phải được trích từ tài khoản của đơn vị tham gia đấu giá để nộp, những tổ chức không thực hiện chuyển khoản từ tài khoản Công ty 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: 5806666888 tại BIDV Bình Định
 - Tài khoản số: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài
 - Tài khoản số: 4300 333 666 999 tại Agribank Bình Định

Nội dung: Công ty nộp tiền đặt trước đấu giá dự án chợ B1-62.

- ❖ **Thời gian nộp tiền đặt trước:** Nhà đầu tư tham gia đấu giá sau khi đạt kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực thì Nhà đầu tư 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 10/9/2026** (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng).
11. **Tiền mua hồ sơ đấu giá:** 1.000.000 đồng (nộp bằng chuyển khoản trước khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

Nội dung: Công ty nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia dự án chợ B1-62.

12. Thời gian, địa điểm xem tài sản và hồ sơ, tài liệu dự án:

- Thời gian: Liên tục kể từ ngày **11/8/2026 đến 16h30' ngày 09/9/2026**.
- Địa điểm:
 - + Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (xem hồ sơ, tài liệu dự án).
 - + Tại Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), để xem hiện trạng tài sản.

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. 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 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.

❖ **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 Giấy chứng nhận ĐKKD, giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh và căn cước của người đại diện theo pháp luật.

❖ **Hồ sơ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án:**

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 cho thuê đất theo quy định tại 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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 cho thuê đất quy định tại 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. *Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án* (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **48.154.689.381 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi một đồng).

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

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án (bao gồm: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đấu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

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

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

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

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

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

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

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

** 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 02 quyển, bỏ vào 02 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 xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá để thực hiện dự án.*

14. 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 **26/8/2026** tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định; địa chỉ: Số 120 – Diên Hồng, phường Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai.

15. 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 09/9/2026**.
- 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.

16. 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 10h30' Chủ nhật, ngày 13/9/2026**.
- 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

17. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

18. 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. Tại vòng bỏ phiếu gián tiếp (vòng 1) người tham gia đấu giá phải trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 01 bước giá và phải trả tròn bước giá (*Chi tiết thể hiện trong Quy chế cuộc đấu giá*).

19. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: (theo quy định tại Điều 13 Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của CT UBND tỉnh Gia Lai)

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;
- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

20. Huỷ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: (Thực hiện theo quy định tại Điều 14, Phương án đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của CT UBND tỉnh Gia Lai).

21. 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.

❖ **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 Thông báo:

- UBND tỉnh Gia Lai (để biết);
- Trung tâm PTQĐ tỉnh (lưu hs-niêm yết);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Tài chính Gia Lai (để biết-đăng tải);
- Sở Tư pháp Gia Lai (để biết-đăng tải);
- Sở Xây dựng Gia Lai (để biết);
- UBND phường Quy Nhơn Đông (nơi có tài sản);
- Cty ĐGHD Bình Định (tổ chức hành nghề đấu giá).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

Số: 708/QĐ-ĐGBĐ

Gia Lai, ngày 08 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất
thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới
An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai**

CÔNG TY ĐẦU GIÁ HỢP DANH BÌNH ĐỊNH

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

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

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 26/2026/HĐ-ĐGBĐ ngày 08/8/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (Trung tâm PTQĐ) và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) về việc tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ Văn bản số 1764/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 08/8/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế cuộc đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai do Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định tổ chức đấu giá.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi đấu giá thành công quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai hoặc có Quyết định khác thay thế.

Điều 3: Lãnh đạo các phòng của Công ty và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Trung tâm PTQĐ tỉnh;
- Phổ biến cho KH;
- Lưu VT, HSĐG.



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Thương

DỰ THẢO

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

**Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc
Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai**
(Kèm theo Quyết định số 708/QĐ-ĐGBĐ, ngày 08/8/2026 của Cty Đầu giá Hợp danh Bình Định)

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quy định về đầu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

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

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 26/2026/HĐ-ĐGBĐ ngày 08/8/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (Trung tâm PTQĐ) và Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) về việc tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (gọi tắt là Công ty) 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 địa điểm 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 thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.
- 1.1. Địa điểm thực hiện dự án:** Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), giới cận:
 - + Phía Bắc giáp: đường quy hoạch số 3;
 - + Phía Nam giáp: đường quy hoạch số 5;
 - + Phía Đông giáp: đường quy hoạch số 17;
 - + Phía Tây giáp: đường quy hoạch số 16.
- 1.2. Diện tích khu đất:** 3.703 m².

- 1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.
- 1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn:
- Xây dựng chợ đạt tiêu chuẩn chợ Hạng 2 theo quy định tại TCVN 9211:2012, Chợ – Tiêu chuẩn thiết kế.
 - Xây dựng 3 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất là 1,2 lần.
 - Mật độ xây dựng 40%.
 - Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến.
- 1.5. Hiện trạng, nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.
- 2. Tiến độ thực hiện dự án:** Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 02 năm (24 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận chủ đầu tư dự án.
- 3. Mục đích sử dụng đất:** Đất xây dựng chợ.
- 4. Hình thức cho thuê đất, thời hạn cho thuê đất:** Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn cho thuê đất là 50 năm.
- 5. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm.
- 6. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):** **48.154.689.381 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi một đồng*).
- 7. Hồ sơ Điều kiện năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá; hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**
- 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*) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Thành phần hồ sơ được quy định tại Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch 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; căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật 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 đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá được đóng thành 02 quyển, bỏ vào 02 bì hồ sơ, niêm phong và nộp cho Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định theo đúng thời gian quy định.***

8. 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 **16h30' Thứ 4, ngày 26/8/2026.**
- 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.

9. 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 đăng ký tham gia đấu giá, Công ty sẽ bàn giao cho người có tài sản đấu giá xét duyệt điều kiện của Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

10. 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 **16h30' Thứ 4, ngày 09/9/2026.**
- 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.

11. 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.

12. 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 10h30' Chủ nhật, ngày 13/9/2026.**
- 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

13. Thời gian, địa điểm xem tài sản và hồ sơ, tài liệu dự án:

- Thời gian: Liên tục kể từ ngày **11/8/2026 đến 16h30' ngày 09/9/2026.**
- Địa điểm:
 - + Tại Văn phòng Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định (xem hồ sơ, tài liệu dự án).
 - + Tại Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai) (xem hiện trạng).

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.

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

- **Giá khởi điểm: 29.940.850.898 đồng** (Hai mươi chín tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, tám trăm năm mươi ngàn, tám trăm chín mươi tám đồng).
- **Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 5.988.170.000 đồng** (Năm tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, một trăm bảy mươi ngàn 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 Đấu giá Hợp danh Bình Định kể từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá cho đến **16h00' Thứ 5, ngày 10/9/2026.**

- **Bước giá 2% giá khởi điểm: 598.817.000 đồng** (Năm trăm chín mươi tám triệu, tám trăm mười bảy ngàn đồng chẵn)

15. 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 02 ngày)
- + Website: taisancong.vn của Bộ Tài chính (01 tin)

+ Website: daugiahopdanhbinhdinhh.com

+ Đăng trên Zalo, fanpage của Công ty Đấu giá Hợp danh Bình Định

- 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 Đông (nơi có tài sản đấu giá)

+ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (người có tài sản, 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, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, diện tích, giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước; số tài khoản ngân hàng, hồ sơ đấu giá, điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia 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 tình trạng 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.

- Pháp lý:

+ Các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

+ Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

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

+ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

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) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- *Hồ sơ gồm:*

- Có **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 căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật.

- Trường hợp ủy quyền phải có văn bản ủy quyền (ký, đóng dấu) của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, đơn vị và chữ ký của người được ủy quyền, bản sao 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 đơn đăng ký 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:

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 cho thuê đất theo quy định tại 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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 cho thuê đất quy định tại 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. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **48.154.689.381 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi mốt đồng).*

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

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án (bao gồm: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đấu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

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

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

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

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

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

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

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

**** Nhà đầu tư phải nộp 02 bộ hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Hồ sơ được đóng thành 02 quyển, bỏ vào 02 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 xét hồ sơ năng lực của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu giá 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 các 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 CCCD/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 phiên 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 ít nhất 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 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 trả cao hơn giá khởi điểm ít nhất 1 (một) bước giá và phải trả tròn bước giá.

(Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá, với $n \geq 1$ và 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 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 có mức trả giá cao từ thứ 1 đến phiếu có mức trả giá cao thứ 3 để tiếp tục đấu giá các vòng tiếp theo.

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

+ 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 01 bước giá và phải trả tròn bước giá (Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm của vòng đấu giá đó + n bước giá, với $n \geq 1$ và là số nguyên). Nếu người tham gia đấu giá không muốn tiếp tục đấu giá thì ghi “bỏ” (“bỏ” có nghĩa là “dừng” không đấu giá tiếp).

+ 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 “bỏ” thì người trả giá cao nhất 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 “bỏ” 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 bốc thăm, người có số bốc thăm lớn nhất là người trúng đấu giá.

+ Số vòng đấu giá tối đa là 25 vòng. Tại vòng đấu giá thứ 25 người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Trường hợp tại vòng đấu giá thứ 25 có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau thì đấu giá viên tổ chức cho những người này bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá, người có số bốc thăm cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn người tham gia đấu giá trả giá. Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá 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 “bỏ” tại vòng đấu giá đó và không được đấu giá các vòng tiếp theo.

+ Người tham gia đấu giá đã ghi “bỏ” thì không được tham gia đấu giá vòng sau.

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

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 đăng ký tham gia đấu giá được đóng thành quyển, 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).

- Thông báo kết quả đánh giá điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được gửi riêng cho từng Nhà đầu tư để đảm bảo bí mật người tham gia đấu giá.

- 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 phiên 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 Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Sở Nông nghiệp và Môi trường trực tiếp 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 phiên 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 phiên 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 dìm 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 các 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 chuyển khoản vào tài khoản của Công ty tại Ngân hàng theo khoản 2 điều này chậm nhất đến **16h30' Thứ 4, ngày 26/8/2026**. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản tiền không hoàn trả cho người tham gia đấu giá.

Nội dung nộp tiền: Công ty ... nộp tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá dự án chợ B1-62.

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 từ ngày Niêm yết Thông báo cho đến **16h00' Thứ 5, ngày 10/9/2026**, vào tài khoản mở tại 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**, 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: 5806666888 tại BIDV Bình Định

+ Tài khoản số: 114002776548 tại Vietinbank Phú Tài

+ Tài khoản số: 4300 333 666 999 tại Agribank Bình Định

Nội dung nộp tiền: Công ty nộp tiền đặt trước đấu giá dự án chợ B1-62.

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 đăng ký 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 Khoản 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 tước 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 đăng ký tham gia đấu giá và 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 xét duyệt hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư 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 đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ đó là:

- Nhà đầu tư thực hiện việc nộp phiếu trả giá vòng gián tiếp theo quy định, chậm nhất **16h30’ Thứ 4, ngày 09/9/2026** 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 **5.988.170.000 đồng** (*Năm tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, một trăm bảy mươi ngàn 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’ Thứ 5, ngày 10/9/2026**.

Điều 13: Thời hạn nộp tiền của người trúng đấu giá:

1. 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.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;
- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

3. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

4. 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 thì sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

5. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 14: Hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

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, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền theo quy định mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết thì Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền).

2. Số tiền 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: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày

19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh Gia Lai quyết định ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

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

Theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tại Tờ trình số 125/TTr-TTPTQĐ ngày 15/5/2026 và ý kiến thẩm định đề xuất Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 676/TTr-SNNMT ngày 22/05/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai.

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

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh.

Điều 4. 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 Gia Lai; Chủ tịch UBND phường Quy Nhơn Đông chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

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

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

Căn cứ Quyết định số: 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020, 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số: 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021, 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Quy định tiêu chí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Nghị quyết số 75/2026/NQ-HĐND ngày 15/6/2026 của HĐND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 23/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh quy định tiêu chí đối với từng loại đất và Bảng giá các loại đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 107/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Kết luận số 492-KL/ĐU ngày 25/7/2026 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Hội nghị lần thứ 37 về nội dung kinh tế - xã hội;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1014/TTr-SNNMT ngày 16/7/2026 và đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 7254/STC-QLGCS ngày 20/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

STT	Tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (đồng/m ²)
1	Dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai	3.703	8.085.566

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật có liên quan.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thuế tỉnh Gia Lai;
- PVP TH;
- UBND phường Quy Nhơn Đông;
- Lưu: VT, T3, T4.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh

Số: /QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh,
phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh quyết định ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh; Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh;

Căn cứ Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

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

Căn cứ Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 27/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1099/TTr-SNNMT ngày 31/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu Đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

1. Địa điểm thực hiện dự án, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1.1. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), giới cận:

- + Phía Bắc giáp: đường quy hoạch số 3;
- + Phía Nam giáp: đường quy hoạch số 5;
- + Phía Đông giáp: đường quy hoạch số 17;
- + Phía Tây giáp: đường quy hoạch số 16.

1.2. Diện tích: 3.703 m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.

1.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018, số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và số

242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.

- Xây dựng chợ đạt tiêu chuẩn chợ Hạng 2 theo quy định tại TCVN 9211:2012, Chợ – Tiêu chuẩn thiết kế.

- Xây dựng 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất là 1,2 lần.

- Mật độ xây dựng 40%.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến.

1.5. Giá khởi điểm: Thực hiện theo Quyết định số 3154/QĐ-UBND của UBND tỉnh ngày 27/7/2026.

1.6. Về hiện trạng nguồn gốc đất: Đất trống, hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai quản lý.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 02 năm (24 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận chủ đầu tư dự án.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng chợ.

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

2.3. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (*Kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

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

3.1. Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ quy hoạch được phê duyệt tại các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; được điều chỉnh tại các Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.

3.2. Phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư: Theo Quyết định số 4141/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh; các Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 16/3/2023, số 2023/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

3.3. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 25/05/2026 của UBND tỉnh.

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

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

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCTTT Nguyễn Tuấn Thanh;
- PVPXD, PVPTH;
- Lưu: VT, T4, T3.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Chợ tại khu đất B1-62
thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai**
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND tỉnh)

**PHẦN I
NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

Điều 1. Địa điểm thực hiện dự án, diện tích, danh mục loại đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hiện trạng và tiến độ thực hiện dự án

1. Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất B1-62 thuộc Khu B1, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn (nay là phường Quy Nhơn Đông, tỉnh Gia Lai), giới cận:

- + Phía Bắc giáp : đường quy hoạch số 3;
- + Phía Nam giáp : đường quy hoạch số 5;
- + Phía Đông giáp : đường quy hoạch số 17;
- + Phía Tây giáp : đường quy hoạch số 16.

2. Diện tích: 3.703 m².

3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo các Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 05/6/2018; Quyết định số 2200/QĐ-UBND ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Đồng Đa và Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn và Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đất B1-62 thuộc Khu đô thị mới An Phú Thịnh, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn.

- Xây dựng chợ đạt tiêu chuẩn chợ Hạng 2 theo quy định tại TCVN 9211:2012, Chợ – Tiêu chuẩn thiết kế.

- Xây dựng 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất là 1,2 lần.
- Mật độ xây dựng 40%.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến.

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

6. Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 02 năm (24 tháng) kể từ ngày ký hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận chủ đầu tư dự án.

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

1. Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng chợ.

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

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

Điều 3. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: từ quý II năm 2026.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

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

a) Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024;

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại 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 kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện 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 cho thuê đất quy định tại 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. Sơ bộ về chi phí thực hiện dự án (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): **48.154.689.381 đồng** (*Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu, sáu trăm tám mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi mốt đồng*).

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

a) Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án (bao gồm: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền thuê đất theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất) được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Nhà đầu tư cung cấp báo cáo đã được kiểm toán đối với vốn điều lệ đã góp.

+ Trường hợp nhà đầu tư là cá nhân thì vốn chủ sở hữu được xác định bằng số dư tài khoản ngân hàng.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

+ Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

1. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá và chi phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025

của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

2. Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến và Quyết định số 1311/QĐBTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản và pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

Điều 6. Giá khởi điểm và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

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

2. Các khoản thu khác: Không.

PHẦN II CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 7. Điều kiện được tham gia đấu giá; tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Đối tượng quy định tại Điều 4 của Phương án này được nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá; sau khi đạt kết quả sơ tuyển do các đại diện cơ quan liên ngành thực hiện đánh giá và kiểm tra hồ sơ năng lực nhà đầu tư thì nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024, cụ thể:

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

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

Đối với tổ chức tham gia đấu giá: Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó

hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

Đối với cá nhân tham gia đấu giá: Phải là người đứng tên trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá phải có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, nếu người khác tham gia đấu giá thay thì phải có ủy quyền của người đăng ký tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải được thực hiện bằng văn bản và phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

3. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải mua hồ sơ mời tham gia đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật có liên quan.

b) Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trên cơ sở giá khởi điểm khu đất và mức thu theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá là khoản thu không hoàn trả lại cho các nhà đầu tư khi đăng ký tham gia đấu giá, trừ trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

4. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

4.1. Tiền đặt trước

a) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

Tiền đặt trước được nộp vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn do pháp luật quy định và phải được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

4.2. Việc xử lý tiền đặt trước được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá

Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: (01 bộ lưu tại đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, 01 bộ lưu tại tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

Điều 8. Bước giá

Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề và được áp dụng tại các vòng đấu giá trong trường hợp cuộc đấu giá có bước giá và các vòng đấu giá. Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất và khi tham gia đấu giá người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá.

Điều 9. Hình thức tổ chức phiên đấu giá

Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau đây:

1. Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp phiên đấu giá chỉ có phiếu trả giá cao thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ hai thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

2. Hình thức đấu giá vòng tiếp theo do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyết định bằng hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo phương thức trả giá lên nhưng phải phù hợp theo quy chế đấu giá đã được xây dựng và phải tiến hành ngay sau khi công bố giá cho đến khi có người trúng đấu giá.

3. Tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

Đồng thời được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành và được đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thống nhất bằng văn bản.

Điều 10. Dự kiến thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

1. Dự kiến giá trị thu được: Tăng từ 4% trở lên so với giá khởi điểm được phê duyệt.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Điều 11. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai.

Điều 12. Trách nhiệm của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

1. Thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024; các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

2. Ban hành nội quy, Quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các quy định hiện hành của Nhà nước có liên quan.

3. Niêm yết, công bố thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đầy đủ, minh bạch và kịp thời tại trụ sở đơn vị, trên Báo và phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng có nhu cầu thực sự tiếp cận đầy đủ thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả đấu giá; có biện pháp đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động đấu giá.

5. Bàn giao kết quả đấu giá thành để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện các thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

Điều 13. Nộp tiền trúng đấu giá

1. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025, cụ thể như sau:

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp theo thông báo;

- Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% tổng số tiền phải nộp còn lại theo thông báo.

2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền, không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc nộp tiền không đúng thời hạn thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì sau 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển hồ sơ đến Sở

Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

4. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc sau khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp khi bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Điều 14. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 Điều 4 Quy định này thì Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ trình ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bao gồm:

- a) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu;
- c) Tờ trình kèm theo dự thảo quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung theo quy định pháp luật và các nội dung: Thời hạn hoàn trả tiền cho nhà đầu tư bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đã nộp (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, các cơ quan có liên quan phối hợp thực hiện việc hoàn trả tiền).

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

3. Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án trên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá;

hình thức xử lý vi phạm và thời hiệu xử lý vi phạm thực hiện theo quy định tại Điều 25, 26 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung khác về đấu giá quyền sử dụng đất không quy định tại phương án này thì được thực hiện theo quy định Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Những quy định chưa được quy định trong phương án này được thực hiện theo quy định tại các Văn bản hiện hành có liên quan.

3. Những văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong phương án này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế hiện hành.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm gửi văn bản phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.