

Số:117/QC-TTĐVĐGTSQN

Gia Lai, ngày 02 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm
xã Nhơn Hải (nay là phường Quy Nhơn Đông) (Điểm số 3);

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 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Căn cứ 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; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.21/2026/NQ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ về việc ban hành cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai đấu giá tài sản trực tuyến theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

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 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án Quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn.

Căn cứ Quyết định số 279/QĐ-BQL ngày 27/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-BQL ngày 09/01/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2803/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Quyết định số 3703/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 64/HĐ-DVĐGTSQN ngày 25/9/2026 giữa Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Công văn số 3870/BQL-QLĐT ngày 01/10/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Gia Lai về việc góp ý Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, tiền đặt trước và tiền mua hồ sơ đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (nay là phường Quy Nhơn Đông) (Điểm số 3), cụ thể:

1.1 Vị trí của khu đất: Dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (nay là phường Quy Nhơn Đông) (Điểm số 3), có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp: Khu tái định cư Nhơn Hải.
- Phía Tây giáp: Đồi núi.
- Phía Bắc giáp: Đường Quy Nhơn – Nhơn Hải.
- Phía Nam giáp Chợ Nhơn Hải.

1.2. Diện tích khu đất đấu giá: 109.846 m² (10,98 ha)

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn được

UBND thành phố Quy Nhơn (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021. Theo đó, bảng cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất quy hoạch	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích đất	109.846,00	100
1	Đất ở	20.345,49	18,52
1.1	Đất ở XD nhà ở kết hợp TMDV (93 căn)	10.462,50	
1.2	Đất ở XD nhà ở liên kế (31 căn)	4.464,65	
1.3	Đất ở XD nhà biệt thự (17 căn)	5.418,34	
2	Đất thương mại dịch vụ	5.506,10	5,01
3	Đất giáo dục	10.501,67	9,56
4	Đất cây xanh - Công viên	22.390,01	20,38
4.1	Đất cây xanh công viên	7.743,87	
4.2	Cây xanh cảnh quan	14.646,14	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.227,42	10,22
5.1	Cầu vồng cảnh (đất HTKT đặc biệt)	2.211,23	
5.2	Taluy HTKT	8.439,38	
5.3	Đất trung chuyển rác	576,81	
6	Đất tự nhiên	3.152,56	2,87
	Đất đồi tự nhiên	3.152,56	
7	Đất giao thông	36.722,75	33,43
7.1	Đất giao thông	33.114,90	
7.2	Đất bãi đỗ xe	3.607,85	

1.4. Quy mô dự án:

a. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 109.846 m² (10,98 ha).

b. Công suất thiết kế: Đầu tư xây dựng khu dân cư kết hợp thương mại, dịch vụ du lịch hiện đại với quy mô diện tích khoảng 109.846 m² có nhà ở; có khu thương mại, dịch vụ; đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội theo quy hoạch đã được phê duyệt.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

c.1) Sản phẩm về nhà ở:

- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: (ký hiệu 3.OTM) bao gồm 08 ô quy hoạch ký hiệu 3.OTM1÷3.OTM8, có 93 căn, diện tích bình quân mỗi căn hộ là

112,5m² với tổng diện tích xây dựng là 10.462,50 m².

- Nhà ở liên kế: (ký hiệu 3.O-LK) bao gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu 3.O-LK1÷ 3.O-LK3 với 31 căn, tổng diện tích đất xây dựng là 4.464,65 m².

- Nhà ở biệt thự: Khu đất ký hiệu 3.O-BT bao gồm 02 ô quy hoạch ký hiệu 3.O-BT1÷ 3.O-BT2 với 17 căn, tổng diện tích đất xây dựng là 5.418,34 m².

c.2) Công trình thương mại dịch vụ: (ký hiệu 3.TMDV) bao gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu 3.TMDV1÷3.TMDV3 với diện tích 5.506,10 m² gồm các công trình dịch vụ thương mại như khu thương mại dịch vụ, khu vui chơi giải trí.

c.3) Sản phẩm về hạ tầng xã hội:

- Đất xây dựng công trình công cộng (xây dựng trường trung học cơ sở) khu đất ký hiệu 3.GD2 với diện tích 10.501,67 m². Nhà đầu tư bàn giao lại cho Nhà nước sau khi thực hiện đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật để Nhà nước xây dựng trường học.

- Đất cây xanh – Công viên bao gồm:

- + Đất cây xanh công viên: (ký hiệu 3.CXCV) bao gồm 12 ô quy hoạch ký hiệu 3.CXCV1 ÷ 3.CXCV13 có tổng diện tích: 7.743,87 m². Là các ô đất vườn hoa cây xanh nhóm ở mới, các ô đất được bố trí những dụng cụ tiện ích công cộng thể dục thể thao ngoài trời phục vụ dân cư.

- + Đất cây xanh cảnh quan: (ký hiệu 3.CXCD) bao gồm 01 ô quy hoạch ký hiệu 3.CXCD1 có tổng diện tích: 14.646,14 m² là khu vực cây xanh kết hợp cảnh quan.

c.4) Sản phẩm về hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống đường giao thông.

- Hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải.

- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc.

- Đất Taluy hạ tầng kỹ thuật.

- Đất đồi tự nhiên.

- Đất trung chuyển rác.

- Đất bãi đỗ xe: (ký hiệu P) bao gồm 03 ô quy hoạch ký hiệu P1÷ P3 có tổng diện tích: 3.607,85 m².

- Cầu vồng cảnh (đất hạ tầng kỹ thuật đặc biệt): diện tích 2.211,23 m².

1.5 . Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

Quy mô, kiến trúc xây dựng dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/07/2021.

a. Đất thương mại dịch vụ

- Mật độ xây dựng: 60÷70% (tùy từng vị trí).
- Tầng cao: từ 3 đến 5 tầng (tùy theo từng vị trí).
- Khoảng lùi xây dựng: Lùi từ 3,5m đến 6,0m (tùy theo từng vị trí).
- Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

b. Đất ở kết hợp thương mại

- Mật độ xây dựng: 70÷80%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng. Chiều cao tối đa: 18,0m.
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,2 lần.
- Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sau: Lùi 2m so với ranh giới lô đất.
- Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư

c. Đất ở nhà liền kề

- Mật độ xây dựng: 70÷80%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Chiều cao tối đa: 18,0m.
- Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sau: Lùi 2m so với ranh giới lô đất.

d. Đất ở biệt thự

- Mật độ xây dựng: 50÷65%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Chiều cao tối đa: 15,0m.
- Khoảng lùi trước: Lùi 5m so với ranh giới lô đất.
- Khoảng lùi sau: Lùi 3,5m so với ranh giới lô đất.

e. Đất giáo dục

- Mật độ xây dựng: 40%.
- Tầng cao tối đa: 2 tầng - 04 tầng.
- Khoảng lùi trước: Lùi 3,5m so với chỉ giới đường đỏ.
- Khoảng lùi sau: Lùi 3,5m so với ranh giới lô đất.
- Quy định cụ thể xem xét khi có dự án đầu tư.

g. Đất cây xanh sử dụng công cộng: 2m²/người.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 5,0%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng.

1.6. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

a) Sản phẩm nhà ở gồm:

- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ: Tổng diện tích xây dựng là 10.462,5 m²

- Nhà ở liên kế: Tổng diện tích đất xây dựng là 4.464,65 m².
- Nhà ở biệt thự: Tổng diện tích đất xây dựng là 5.418,34 m².

Nhà đầu tư phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: Chủ đầu tư được quản lý, sử dụng, kinh doanh, bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Dự án thuộc diện không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

b) Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

Dự án không bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (được bổ sung bởi Khoản 1 Điều 1 Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025).

1.7 Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

a) Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:

Đầu tư xây dựng hoàn thiện toàn bộ dự án đảm bảo đồng bộ về nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải đã được UBND thành phố Quy Nhơn phê duyệt tại Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/07/2021; đảm bảo kết nối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án và công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đi qua khu vực của dự án.

b) Về quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Đối với đất xây dựng công trình công cộng (xây dựng trường trung học cơ sở), đất cây xanh, các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, bãi đậu xe...) Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế xây dựng và tiến độ, nội dung dự án được phê duyệt; sau khi hoàn thành đảm bảo các điều kiện, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

- Về quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong phạm vi dự án; cung cấp các dịch vụ đô thị: Thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng

hiện hành và quy định pháp luật khác có liên quan.

- Về bàn giao quản lý trong khu dân cư, khu đô thị: Thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh Gia Lai và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

1.8. Hiện trạng, nguồn gốc đất: Khu vực dự án có tổng diện tích 109.846 m², trong đó bao gồm đất đồi núi, đất thổ mộ do Nhà nước quản lý và đất trong khu quy hoạch tái định cư do Nhà nước quản lý và của hộ dân đang sử dụng. Ban Quản lý Dự án và Giải phóng mặt bằng Khu kinh tế đang triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất thực hiện dự án nhằm bảo đảm điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Giao Ban Quản lý Khu kinh tế triển khai hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trước thời điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất Dự án.

1.9. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng (04 năm) kể từ ngày được công nhận làm Chủ đầu tư dự án. Trong đó tiến độ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án là 24 tháng (02 năm).

1.10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư: Nhà đầu tư được lựa chọn làm Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

- Đầu tư xây dựng công trình, dự án đúng theo quy hoạch và bảo đảm các chỉ tiêu, tiêu chí theo nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn được phê duyệt tại Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND thành phố Quy Nhơn (trước đây).

- Tuân thủ các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, kinh doanh bất động sản, lao động, đăng ký kinh doanh và các quy định của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Nhà đầu tư được lựa chọn không được phép chuyển nhượng dự án, trừ trường hợp được sự chấp thuận của UBND tỉnh.

1.11. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

1.11.1 Mục đích sử dụng đất: Khu đô thị kết hợp thương mại dịch vụ.

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

+ Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng

đất là 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đối với đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

+ Đối với đất cây xanh - công viên, đất hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đất tự nhiên, đất giao thông: Nhà đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành thì Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định. Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

2. Giá khởi điểm của tài sản: 203.496.440.120 đồng (Hai trăm lẻ ba tỷ, bốn trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi nghìn một trăm hai mươi đồng), cụ thể:

Stt	Loại đất	Diện tích (m2)	Đơn giá khởi điểm (đồng/m2)	Giá trị khởi điểm (đồng)
1	Đất ở	20.345,49	9.198.000	187.137.817.020
2	Đất thương mại dịch vụ	5.506,10	2.971.000	16.358.623.100
3	Đất giáo dục	10.501,67	-	-
4	Đất cây xanh – Công viên	22.390,01	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	11.227,42	-	-
6	Đất tự nhiên	3.152,56	-	-
7	Đất giao thông	36.722,75	-	-
Tổng		109.846,00		203.496.440.120

3. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 40.699.288.024 đồng (Bốn mươi tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, không trăm hai mươi bốn đồng) ./.

4. Tiền mua hồ sơ đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải mua hồ sơ đấu giá để đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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.

Điều 2. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản

1. Nguồn gốc: Quyền sử dụng đất nói trên thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Tình trạng pháp lý của tài sản:

Căn cứ Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án Quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn.

Căn cứ Quyết định số 279/QĐ-BQL ngày 27/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-BQL ngày 09/01/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 2803/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Quyết định số 3703/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Căn cứ Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

Điều 3. 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 tắt là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

của Chính phủ:

2.1. Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai năm 2024;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 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;

c) 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;

d) 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, cụ thể là: 40.699.288.024 đồng (Bốn mươi tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, không trăm hai mươi bốn đồng)./.

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

e) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

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

2.2. Đối với cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

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

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

c) Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

3. Chi phí thực hiện dự án:

Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 890.750.000.000 đồng (*Tám trăm chín mươi tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng*).

Tổng mức đầu tư dự án: Chi phí thực hiện dự án cộng với tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án *(bao gồm: tổng mức đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng 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)*, được xác định căn cứ vào các nội dung:

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

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

+ Trường hợp 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 giá 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 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.

4.2. 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).

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

4.4. 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.

4.5. 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.

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

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

4.8. Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại: Điều 8 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025; 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.

4.9. Điều kiện khác: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải được UBND thành phố Quy Nhơn (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021; Quyết định số 279/QĐ-BQL ngày 27/5/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3); Quyết định số 13/QĐ-BQL ngày

09/01/2026 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

5. Điều kiện được tham gia đấu giá: Đối tượng quy định tại Điều 3 của Quy chế 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:

a. 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.

b. 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.

Điều 4. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở phiên đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn và thực trạng tại khu đất nói trên.

Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp tổ chức tham

gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

Điều 5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ năng lực điều kiện của Tổ chức, cá nhân mời tham gia đấu giá:

- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai trong giờ hành chính hoặc sử dụng tài khoản đăng nhập hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/> để thực hiện.

- Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá nộp 02 bộ hồ sơ năng lực, đồng thời, gửi kèm USB lưu toàn bộ nội dung Hồ sơ tham gia đấu giá theo dạng ***.pdf** trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 21/10/2026, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai.

- Trường hợp đấu giá trực tuyến yêu cầu nộp toàn bộ hồ sơ tham gia đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến thì người tham gia đấu giá thực hiện các thao tác theo tài liệu hướng dẫn sử dụng hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an.

*** Đăng ký tham gia đấu giá và tham dự phiên đấu giá:**

- Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản đăng nhập vào hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/> để thực hiện các thao tác theo tài liệu hướng dẫn sử dụng hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an;

+ Bảo đảm trang thiết bị của mình khi tham gia đấu giá; chịu trách nhiệm trong trường hợp hệ thống mạng của mình gặp sự cố dẫn đến không thể tham gia đấu giá, trả giá;

+ Quản lý và bảo mật tài khoản, mật khẩu được cấp. Trường hợp bị mất hoặc phát hiện tài khoản của mình đang bị sử dụng trái phép thì phải thông báo ngay cho cơ quan vận hành hệ thống đấu giá trực tuyến cấp tài khoản, mật khẩu;

+ Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và trung thực của các thông tin đã đăng ký, đăng tải khi đăng nhập bằng tài khoản được cấp.

Điều 6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ mời tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Hồ sơ điều kiện năng lực của Nhà đầu tư tham gia đấu giá đạt (đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá) thì tiếp tục hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá là nộp tiền đặt trước: 40.699.288.024 đồng (Bốn mươi tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, không trăm hai mươi bốn đồng) trước ngày mở phiên đấu giá, nhưng phải chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 03/11/2026, vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn tại các Ngân hàng, sau đây:

- * TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N0&PTNT - CN Bình Định.
- * TK số: 117000021160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.
- * TK số: 117000075999 tại Ngân hàng Công Thương - CN Phú Tài.
- * TK số: 58000929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.
- * TK số: 0431.000.197020 tại Ngân hàng Ngoại Thương - CN Quy Nhơn.
- * TK số: 0051.000.006979 tại Ngân hàng Ngoại Thương - CN Bình Định.

Và nộp chứng từ nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn (*Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng*).

Điều 7. Phương thức, hình thức, trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến

1. Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.

2. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/> của Bộ Công an.

3. Trình tự, thủ tục đấu giá trực tuyến:

3.1. Trình tự tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến:

- Người tham gia đấu giá đăng nhập thực hiện các thao tác theo tài liệu hướng dẫn sử dụng hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an;

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và đăng ký tài khoản truy cập trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/>;

Người tham gia đấu giá sử dụng tài khoản truy cập để được hướng dẫn cách thức mua hồ sơ, nộp hồ sơ tham gia đấu giá trực tuyến, nộp tiền đặt trước, cách thức tham gia đấu giá, trả giá và các nội dung cần thiết khác khi tham gia cuộc đấu giá trực tuyến trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/>;

- Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước hợp lệ thì được sử dụng tài khoản truy cập để tham dự phiên đấu giá theo Quy chế cuộc đấu giá;

Người đủ điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh việc tham dự phiên đấu giá theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá. Người đủ điều kiện tham gia đấu giá trả giá theo mã số riêng;

Trường hợp người đủ điều kiện tham gia đấu giá không truy cập tài khoản đã được cấp để điểm danh theo thời gian quy định trong Quy chế cuộc đấu giá thì được coi là không tham dự phiên đấu giá quy định tại điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản số 01/2026/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Thời gian trả giá của phiên đấu giá: 30 phút (bắt đầu trả giá: 09 giờ; kết thúc việc trả giá: 09 giờ 30 phút. Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trong khoảng thời gian 01 phút trước thời điểm kết thúc phiên đấu giá thì thời gian trả giá được gia hạn thêm 03 phút sau thời điểm kết thúc phiên đấu giá;

- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn phân công đấu giá viên điều hành phiên đấu giá trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/>. Tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá, việc xác nhận người trúng đấu giá được thực hiện như sau: Người trúng đấu giá là người có mức trả giá cao nhất được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận;

Mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá được công bố trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/> ngay sau khi phiên đấu giá kết thúc;

- Kết quả cuộc đấu giá trực tuyến được đăng công khai trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/> và được gửi vào địa chỉ thư điện tử của người tham gia đấu giá đã đăng ký, sau khi mã số của người trúng đấu giá và giá trúng đấu giá được công bố trên hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/>.

3.2. Thông báo kết quả đấu giá trực tuyến:

- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn thông báo kết quả đấu giá cho người trúng đấu giá ngay sau khi cuộc đấu giá kết thúc;

- Thông báo phải ghi rõ các thông tin về tài sản đấu giá, thời điểm bắt đầu và kết thúc việc trả giá, thời điểm hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận mã số trúng đấu giá, giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá trúng đấu giá.

- Biên bản đấu giá trực tuyến phải được lập tại thời điểm kết thúc phiên đấu giá và phải ghi nhận thời điểm bắt đầu tiến hành phiên đấu giá, thời điểm bắt đầu trả giá, kết thúc việc trả giá, số người tham gia đấu giá, giá trúng đấu giá, người trúng đấu giá, nhật ký của phiên đấu giá được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận phải được trích xuất và được đính kèm biên bản đấu giá;

- Việc sử dụng chữ ký số trong biên bản đấu giá trực tuyến được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử. Biên bản đấu giá trực tuyến được trích xuất từ hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiatructuyen.gov.vn/>;

- Người trúng đấu giá phải ký số biên bản để hoàn tất quy trình tham gia đấu giá trên hệ thống chậm nhất đến 23:59:59 ngày tổ chức phiên đấu giá. Nếu quá thời hạn này mà người trúng đấu giá chưa ký biên bản đấu giá thì hệ thống tự động ghi nhận không trúng đấu giá. Trường hợp này người trúng đấu giá thuộc trường hợp từ chối ký biên bản đấu giá, được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Người trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước và được xử lý theo quy định pháp luật.

4. Xử lý trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến:

- Dừng việc tổ chức đấu giá bằng hình thức đấu giá trực tuyến, dừng cuộc đấu giá trực tuyến và thông báo ngay cho Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Gia Lai quyết định thời gian tổ chức đấu giá lại trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến cuộc đấu giá không bắt đầu được hoặc người tham gia đấu giá không trả giá được;

- Thông báo cho Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Gia Lai biết để huỷ cuộc đấu giá trực tuyến trong trường hợp do lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến khiến người tham gia đấu giá không thể trả giá, trả giá hợp lệ nhưng không được hệ thống ghi nhận hoặc ghi nhận sai thời gian trả giá.

5. Bước giá và thời gian mỗi lần trả 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.

- Bước giá đấu giá bằng 2% giá khởi điểm của khu đất và bước giá được làm tròn mức giá đến hàng triệu đồng, tương ứng với số tiền 4.070.000.000 đồng (*Bốn tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng*).

- Khi tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n > 0$ và là số nguyên).

- Số bước giá trả giá: Người tham gia đấu giá thực hiện các thao tác bấm chọn số bước giá theo ý muốn của mình nhưng phải theo đúng quy định hiện hành và Quy chế này.

6. Giá trả hợp lệ, giá trả không hợp lệ:

6.1. Giá trả hợp lệ: được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận.

6.2. Giá trả không hợp lệ: Không được hệ thống đấu giá trực tuyến ghi nhận, trừ trường hợp lỗi kỹ thuật của hệ thống đấu giá trực tuyến.

7. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

7.1 Thời gian:

- Thời gian điểm danh: Bắt đầu từ 09 giờ 00 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 05/11/2026

- Thời gian trả giá: 30 phút, cụ thể:

+ Thời gian bắt đầu trả giá: 09 giờ 30 phút ngày 05/11/2026

+ Thời gian kết thúc việc trả giá: 09 giờ 30 phút, ngày 05/11/2026

7.2 Địa điểm: Hệ thống đấu giá trực tuyến <https://daugiactrutuyen.gov.vn/>

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

Điều 9. Phiên đấu giá không thành

Các trường hợp đấu giá không thành theo Điều 52 của Luật đấu giá tài sản năm 2016, gồm:

- Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá. Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại Điều 59 của Luật đấu giá tài sản;

- Tại phiên đấu giá không có người chấp nhận giá hoặc trả giá. Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên;

- Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản. Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo Điều 50 Luật đấu giá tài sản mà không có người trả giá tiếp;

- Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá, quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản.

Việc xử lý tài sản đấu giá không thành thực hiện theo quy định pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức đấu giá tài sản.

Điều 10. Xử lý tiền đặt trước của Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá

1. Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với các trường hợp sau:

- Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá;

- Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;

- Không trúng đấu giá trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn 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.

2. Tổ chức tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp quy định tại Luật đấu giá tài sản hiện hành và Quyết định số 77/2025/QĐ-UBND ngày 07/12/2025 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai, như sau:

- Đã nộp hồ sơ và tiền đặt trước tham gia đấu giá nhưng không tham gia phiên đấu giá, buổi công bố 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 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, như sau: Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá; Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá; Cản trở hoạt động đấu giá tài

sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá; Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá; Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

Điều 12. 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 Ban Quản lý Khu kinh tế 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 Ban Quản lý Khu kinh tế và 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 13. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan thuế về việc nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy chế 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 12 Quy chế này mà không thành lập tổ chức kinh tế như đã cam kết tại điểm b khoản 2.2 điểm 2 Điều 3 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 (*Ban Quản lý Khu kinh tế 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.

Điều 14. Trách nhiệm của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn, Đấu giá viên và Tổ chức tham gia đấu giá

1. Đối với Trung tâm: Trung tâm thực hiện việc tổ chức đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản hiện hành; Nghị quyết số 66.21/2026/NQ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ về việc ban hành cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai đấu giá tài sản trực tuyến theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành, niêm yết và công khai tại trụ sở.

2. Đối với Đấu giá viên: Đấu giá viên điều hành đấu giá phải phổ biến quy chế đấu giá tài sản, giới thiệu về bản thân, cán bộ giúp việc, các đại biểu, Tổ chức tham gia đấu giá và thông tin về tài sản đấu giá, xử lý kịp thời các tình huống xảy ra trong phiên đấu giá theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện việc kiểm soát tổ chức, cá nhân (người) tham gia đấu giá, không để tình trạng tổ chức, cá nhân không có tên trong danh sách đấu giá tại phiên đấu giá vào hội trường cùng với tổ chức đấu giá để trao đổi, gây mất trật tự phiên đấu giá.

Đấu giá viên thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình trong phiên đấu giá một cách hợp lý, công tâm và chịu trách nhiệm trước pháp luật về phiên đấu giá mà mình thực hiện theo Điều 19 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

3. Đối với Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm tuân thủ đúng Quy chế đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn ban hành và chịu trách nhiệm về việc tự nguyện tham gia đấu giá tài sản của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá .

Điều 15. Xử lý hành vi vi phạm việc đấu giá

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

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

theo quy định pháp luật.

3. Những vấn đề không nêu trong Quy chế này thì thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản hiện hành; Quyết định số 4757/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án Quy hoạch các khu dân cư Trung tâm xã Nhơn Hải, thành phố Quy Nhơn; Quyết định số 279/QĐ-BQL ngày 27/5/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 13/QĐ-BQL ngày 09/01/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư; Quyết định số 2803/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3); Quyết định số 3703/QĐ-UBND ngày 28/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3); Quyết định số 3827/QĐ-UBND ngày 09/9/2026 của UBND tỉnh Gia Lai về việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Khu dân cư trung tâm xã Nhơn Hải (Điểm số 3);

4. Đối với các nội dung chưa rõ liên quan đến công tác đấu giá, Tổ chức tham gia đấu giá liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết.

Điều 16. Điều khoản thi hành

Cán bộ, viên chức, Đấu giá viên, người tham gia đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, cá nhân, tổ chức và cơ quan đơn vị có liên quan thực hiện các quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung của Quy chế này. Nếu cá nhân, tổ chức nào vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có gì khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Quy Nhơn để điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Nơi nhận:

- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Gia Lai;
- Sở Tư pháp tỉnh Gia Lai;
- Sở Tài chính tỉnh Gia Lai;
- Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Gia Lai;
- Giám đốc TTDVĐGTQSN;
- Niêm yết thông báo công khai theo quy định;
- Lưu: HS, VT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Đình Thiện Nhân