

Số: 61-2026/QCĐG-ĐP

Gia Lai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

QUY CHẾ PHIÊN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
V/v đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án
khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

I- CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 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 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 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 Quyết định 1498/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định 286/QĐ-UBND ngày 29/01/2022 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định 494/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai Điều chỉnh tên quy hoạch thành: Quy hoạch chi tiết khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 3249/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 3564/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 4320/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 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 Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 4365/QĐ-UBND ngày 14/10/2026 của UBND tỉnh về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 61/2026/HĐ-ĐGĐĐ ngày 20/10/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (Trung tâm PTQĐ) và Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát (gọi tắt là Doanh nghiệp) về việc tổ chức đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai

Căn cứ Văn bản số 2504/TTPTQĐ-QLPTQĐ ngày 20/10/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai về việc góp ý Quy chế đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

Sau khi thống nhất với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai, Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân Đại Phát ban hành Quy chế đấu giá tài sản, gồm các nội dung sau:

II- NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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 Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

1.1. Vị trí: Thuộc phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có giới cận như sau:

- Phía Bắc : Giáp đất khu tái định cư;
- Phía Nam : Giáp đường Cách Mạng Tháng Tám;
- Phía Tây : Giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông : Giáp đất khu tái định cư.

1.2. Diện tích: 58.587,5 m².

1.3. Danh mục loại đất: Theo hồ sơ quy hoạch được duyệt tại các Quyết định 1498/QĐ-UBND ngày 19/8/2020, Quyết định 286/QĐ-UBND ngày 29/01/2022, Quyết định 494/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND thành phố Pleiku; Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 và Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND phường Pleiku.

Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án như sau:

Stt	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	26.168,6	44,66
1	Đất ở biệt thự	3.727,15	
2	Đất nhà liên kết	22.441,45	
B	Đất hoa viên cây xanh	2.540,7	4,33
C	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.324,3	2,26
1	Đất cây xanh cách ly	678,7	
2	Đất trạm xử lý nước thải	645,6	
D	Đất giao thông đô thị	27.447,1	46,84
E	Đất bãi đậu xe	1.106,8	1,88
	Tổng cộng	58.587,5	100,00

1.4. Quy mô:

1.4.1. Công suất thiết kế:

a) Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên khu đất có diện tích 58.587,5m² đã được UBND phường Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai gồm các hạng mục: San nền; đường giao thông; cấp

nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng; thông tin liên lạc; bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; khu xử lý nước thải; đất hoa viên cây xanh...

b) Công trình nhà ở:

- Nhà biệt thự:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

+ Tầng cao tối đa 3 tầng (không bao gồm tầng hầm hoặc bán hầm và tầng tum).

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2 lần.

- Nhà liên kết:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 85%.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng (không bao gồm tầng hầm hoặc bán hầm và tầng tum).

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 2,75 lần.

1.4.2. Quy mô kiến trúc xây dựng:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất	MĐXD tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSĐĐ tối đa	Diện tích sàn (m ²)	Khoảng lùi (m)
A	Nhà liên kết	22.441,45	158					56.714,0	
I	Khu A	6.310,0	44					15.968,0	
01	A-01	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
02-09	A-02...A-09	150,0	8	80	120,0	3	2,5	375,0x8	3
10	A-10	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
11	A-11	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
12-19	A-12...A-19	150,0	8	80	120,0	3	2,5	375x8	3
20	A-20	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
21-44	A-21...A-44	140,0	24	82	115,0	3	2,55	357x24	3
II	Khu B	6.310,0	44					15.968,0	
01	B-01	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
02-09	B-02...B-09	150,0	8	80	120,0	3	2,5	375,0x8	3
10	B-10	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
11	B-11	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
12-19	B-12...B-19	150,0	8	80	120,0	3	2,5	375x8	3
20	B-20	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
21-44	B-21...B-44	140,0	24	82	115,0	3	2,55	357x24	3
III	Khu C	1.865,3	15					4.945,0	
01	C-01	113,65	1	85	97,0	3	2,65	302,0	0
02-14	C-02...C-14	126,0	13	84,8	107,0	3	2,65	4.341,0	0
15	C-15	113,65	1	85	97,0	3	2,65	302,0	0
IV	Khu D	1.861,84	15					4.935,0	
01	D-01	111,92	1	85	95,0	3	2,65	297,0	0
02-14	D-02...D-14	126,0	13	84,8	107,0	3	2,65	4.341,0	0

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lô đất	MĐXD tối đa (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	HSSDD tối đa	Diện tích sàn (m ²)	Khoảng lùi (m)
15	D-15	111,92	1	85	95,0	3	2,65	297,0	0
V	Khu E	6.094,31	40					14.898,0	
01-19	E-01...E-19	150,0	19	80	120,0	3	2,5	375,0x19 = 7.125,0	3
20	E-20	137,5	1	82,5	113,0	3	2,55	350,0	3
21	E-21	128,89	1	85	114,0	3	2,75	355,0	1,65
22	E-22	142,86	1	85	120,0	3	2,6	372,0x6 = 2.232,0	>1,65
23	E-23	144,34	1	85	120,0	3	2,6		>1,65
24	E-24	145,81	1	85	120,0	3	2,6		>1,65
25	E-25	147,29	1	85	120,0	3	2,6		>1,65
26	E-26	148,77	1	85	120,0	3	2,6		>1,65
27	E-27	150,24	1	85	120,0	3	2,6		>1,65
28	E-28	151,72	1	80	120,0	3	2,5	372,0x13 = 4.836,0	>1,65
29	E-29	153,20	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
30	E-30	154,67	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
31	E-31	157,26	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
32	E-32	158,73	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
33	E-33	160,21	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
34	E-34	161,69	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
35	E-35	163,16	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
36	E-36	164,64	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
37	E-37	166,12	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
38	E-38	167,59	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
39	E-39	169,07	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
40	E-40	170,55	1	80	120,0	3	2,5		>1,65
B	Nhà biệt thự	3.727,15	14					7.080,0	
01	BT-01	302,65	1	60	182,0	3	1,8	540,0	3
02-06	BT-01... BT-06	252,0	5	65	164,0	3	2,0	492 x5	3
07	BT-07	302,65	1	60	182,0	3	1,8	540,0	3
08	BT-08	300,92	1	60	181,0	3	1,8	540,0	3
09-13	BT-09... BT-13	252,0	5	65	164,0	3	2,0	492x5	3
14	BT-14	300,92	1	60	181,0	3	1,8	540,0	3
	Tổng cộng	26.168,6	172					63.794,0	

1.4.3. Sản phẩm của dự án:

Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản nhà ở trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, nội dung đề xuất dự án và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền:
- + Nhà biệt thự: Gồm 14 căn, với tổng diện tích đất là 3.727,15m². Quy mô công trình cao 03 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 7.080m².
- + Nhà liên kế: Gồm 158 căn, với tổng diện tích đất là 22.441,45m². Quy mô công trình cao 03 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 56.714m².

1.5. Về hiện trạng, nguồn gốc đất: Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

1.6. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư và điều kiện đối với nhà đầu tư

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án. Cụ thể:

+ Phần diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 26.168,6m² gồm đất nhà ở.

+ Phần diện tích không đấu giá quyền sử dụng đất: 32.418,9m² gồm các loại đất: Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật; đất bãi đậu xe; đất hoa viên cây xanh,...

- Đối với quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá đóng bằng tiền tương đương giá trị 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Điều kiện đối với nhà đầu tư: Nhà đầu tư phải đáp ứng quy định của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và một số quy định khác của pháp luật có liên quan. Có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

1.7. Nội dung đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

1.7.1. Thuyết minh việc đáp ứng mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:

- Hình thành khu dân cư mới đồng bộ về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, các công trình công cộng, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, nâng cao đời sống nhân dân khu vực và phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được UBND tỉnh Gia Lai phê duyệt tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 và đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng khu dân cư xã Trà Đa được UBND thành phố Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 2723/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; phù hợp với Quyết định 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND phường Pleiku phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Khai thác hiệu quả tài nguyên, đất đai để phát triển đô thị phù hợp với yếu tố bản địa, địa hình, nhu cầu phát triển đô thị, chiến lược phát triển của địa phương.

1.7.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; mục đích, thời hạn sử dụng đất; phương thức giao đất, cho thuê đất; phương án kinh doanh các sản phẩm của dự án:

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm: Dự án cung cấp các dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt tiền) trong phạm vi khu đất thực hiện dự án theo Quy hoạch chi tiết được duyệt và tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Mục đích, thời hạn sử dụng đất, phương thức giao đất, cho thuê đất:

+ Đất ở: Tổng diện tích: 26.168,6m².

+ Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku. Thời hạn giao đất là 50 năm.

+ Phương thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai đóng bằng tiền tương đương giá trị 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Đất công trình công cộng gồm đất giao thông, bãi đậu xe, hạ tầng kỹ thuật, hoa viên cây xanh sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh:

+ Hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư đầu tư hoàn chỉnh và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất, cho thuê tài sản:

+ Bán nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: Nhà đầu tư được phép bán 172 căn nhà ở biệt thự và liền kề sau khi đã hoàn thành việc xây thô và hoàn thiện mặt tiền.

+ Chủ đầu tư chỉ được phép kinh doanh, chuyển nhượng khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

1.7.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

- Phương án đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ phần kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thuộc đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai được UBND phường Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026.

- Quản lý công trình hạ tầng sau khi đầu tư: Đất và các công trình hạ tầng được chuyển giao cho nhà nước: Đất, công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai đã được UBND phường Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 và bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng, bao gồm: Đường giao thông; cấp nước; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp điện và chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; hạ tầng kỹ thuật; trạm xử lý nước thải, cây xanh hè đường; khuôn viên cây xanh, hoa viên cây xanh.

2. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án hoàn thành trước 48 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cấp có thẩm quyền và được phân kỳ đầu tư như sau:

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

- Giai đoạn 2: Từ tháng thứ 13 đến trước tháng thứ 48 kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất: Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền đối với các căn nhà ở thương mại; hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền xây dựng nhà ở xã hội.

3. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư xây dựng Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai. Cụ thể như bảng cơ cấu sử dụng đất nêu trên.

4. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư:

- Đất ở (diện tích: 26.168,6m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất giao cho nhà đầu tư là 50 năm. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất sử dụng ổn định lâu dài thì được sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật đất đai 2024.

- Phần đất hoa viên cây xanh (diện tích: 2.540,7m²); Đất hạ tầng kỹ thuật (diện tích: 1.324,3m²); Đất giao thông đô thị (diện tích: 27.447,1m²) và đất bãi đậu xe (diện tích: 1.106,8m²): Nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND phường Pleiku phê duyệt tại Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026, bàn giao lại cho Nhà nước quản lý, sử dụng (Nhà nước không giao đất, không cho thuê đất và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

5. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh).

6. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất): 409.829.547.656 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ chín tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng: 374.010.418.685 đồng.

- Chi phí dự phòng: 35.819.128.971 đồng.

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

- 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 Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát 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 5, ngày 05/11/2026.**
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, địa chỉ: Số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, 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, Doanh nghiệp 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 18/11/2026.**
- Địa điểm nộp: Tại Văn phòng Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, địa chỉ: Số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, 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 Doanh nghiệp chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Doanh nghiệp 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: **Lúc 14h00' Thứ 7, ngày 21/11/2026.**
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Hội trường Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai; Địa chỉ: Số 03 Trần Hưng Đạo, phường Pleiku, 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 **21/10/2026 đến 16h30' ngày 18/11/2026**.
- Địa điểm:
 - + Tại Văn phòng Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát (xem hồ sơ, tài liệu dự án).
 - + Khu đất tại phường Pleiku, tỉnh Gia Lai (xem hiện trạng).

Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát 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: 106.445.700.196 đồng** (Bằng chữ: Một trăm lẻ sáu tỷ, bốn trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm ngàn, một trăm chín mươi sáu đồng).
- **Tiền đặt trước 20% giá khởi điểm: 21.289.140.000 đồng** (Hai mươi một tỷ, hai trăm tám mươi chín triệu, một trăm bốn mươi ngàn đồng).

Nhà đầu tư tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát kể từ ngày niêm yết Thông báo đấu giá cho đến **16h00' Thứ 5, ngày 19/11/2026**.

- **Bước giá 2% giá khởi điểm: 2.128.914.000 đồng** (Hai tỷ, một trăm hai mươi tám triệu, chín trăm mười bốn ngàn đồng).

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: daugiadaiphat.com

+ Đăng trên Zalo, fanpage của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát

- 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 Doanh nghiệp (Tổ chức hành nghề đấu giá)
- + UBND phường Pleiku (nơi có tài sản đấu giá)
- + Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (người có tài sản)
- + Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai (nơi tổ chức phiên 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:

+ Quyết định 1498/QĐ-UBND ngày 19/8/2020 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định 286/QĐ-UBND ngày 29/01/2022 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định 494/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND thành phố Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

+ Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 31/10/2025 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay phường Pleiku), tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

+ Quyết định số 747/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND phường Pleiku về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại xã Trà Đa, thành phố Pleiku (nay là phường Pleiku), tỉnh Gia Lai Điều chỉnh tên quy hoạch thành: Quy hoạch chi tiết khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 3249/QĐ-UBND ngày 03/8/2026 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

+ Quyết định số 3564/QĐ-UBND ngày 20/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 4320/QĐ-UBND ngày 12/10/2026 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 Trà Đa, phường Pleiku, tỉnh Gia Lai;

+ Quyết định số 4365/QĐ-UBND ngày 14/10/2026 của UBND tỉnh về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu dân cư Trà Đa, phường Pleiku, 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 Đấu giá tài sản, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- *Hồ sơ gồm:*

- 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 cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư (gồm: vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án và vốn vay nhà đầu tư phải huy động) và thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

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

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

- Bản sao có chứng thực căn cước công dân/căn cước của người đại diện theo pháp luật.

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

- + Đối với cá nhân tham gia đấu giá: phải là người đứng tên trong 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 năng lực 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:

1.1. 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 nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

1.2. 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.

1.3. Tổng vốn đầu tư của dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất):
409.829.547.656 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ chín tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi sáu đồng). Trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng: 374.010.418.685 đồng.

- Chi phí dự phòng: 35.819.128.971 đồng.

(Tổng vốn đầu tư dự kiến đã bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng; xây dựng nhà ở; xây dựng công trình thương mại dịch vụ; chi phí quản lý dự án; chi

phí tư vấn; chi phí khác; chi phí dự phòng và thuế VAT; chưa bao gồm tiền quỹ đất nhà ở xã hội phải nộp).

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

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

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (bao gồm: Tổng vốn đầu tư của dự án cộng với tiền sử dụng 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) Điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư.

- Nhà đầu tư đã từng là nhà đầu tư đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án (trong trường hợp nhà đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là cổ đông sáng lập (trong trường hợp nhà đầu tư thành lập tổ chức kinh tế để triển khai thực hiện dự án), hoặc là nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của cổ đông sáng lập trước khi dự án khai thác vận hành, hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập, hoặc Doanh nghiệp tham gia đấu giá (hoặc Công ty mẹ của Doanh nghiệp tham gia đấu giá, hoặc thành viên góp vốn thành lập doanh nghiệp tham gia đấu giá) đã từng là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư tương tự (thuộc một trong các lĩnh vực như: Trung tâm thương mại, khách sạn, kinh doanh bất động sản, thương mại dịch vụ, khu dân cư, khu đô thị).

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

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

d) Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

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

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

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

h) Nhà đầu tư không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

*** 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 Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát 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 phải trả ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn khởi điểm nhưng phải trả tròn bước giá.

(Ví dụ: Giá trả = Giá khởi điểm + $n \times$ bước giá, với $n \geq 0$ 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 + $n \times$ 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 Doanh nghiệp.

- 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân Đại Phát tại Ngân hàng theo khoản 2 điều này chậm nhất đến **16h30' Thứ 5, ngày 05/11/2026.** 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 KDC Trà Đa.

2. Tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước: Nộp đúng số tiền đặt trước theo thông báo của Doanh nghiệp.

- 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 19/11/2026,** vào tài khoản mở tại Ngân hàng của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát (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 **DOANH NGHIỆP ĐẤU GIÁ TƯ NHÂN ĐẠI PHÁT,** tại Ngân hàng sau:

+ Tài khoản số: **119002866956** tại **Vietinbank chi nhánh Gia Lai**

+ *Nội dung nộp tiền: Công ty nộp tiền đặt trước đấu giá dự án KDC Trà Đa.*

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.

Doanh nghiệp Đấu giá tư nhân Đại Phát hoàn trả tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá;

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

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

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

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

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

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của

Luật Đấu giá tài sản (kể cả trường hợp từ chối bốc thăm để xác định người trúng đấu giá);

Điều 12: Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục điều kiện còn lại của hồ sơ 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 18/11/2026** tại Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát, địa chỉ: số 239A Duy Tân, phường Diên Hồng, tỉnh Gia Lai.

- Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá số tiền là **21.289.140.000 đồng** vào tài khoản của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát và chuyển chứng từ nộp tiền đặt trước cho Doanh nghiệp, chậm nhất đến **16h00’ Thứ 5, ngày 19/11/2026**.

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, Doanh nghiệp 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 Doanh nghiệp đấu giá tư nhân Đại Phát trước ngày tổ chức phiên đấu giá để được hướng dẫn và giải quyết./.

Nơi nhận:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Gia Lai;
- Website ĐGTS;
- Niêm yết theo quy định;
- Lưu HS - DNĐGTNDP.



Trương Thái Tú Lam

