

Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng 6 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu: ngày tháng 6 năm 2025)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;*

*Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu năm 2023;*

*Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;*

*Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;*

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

*Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

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

*Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.*

*Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định*

số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 19/2/2025 của HĐND tỉnh về danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Nghị quyết số 16/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của HĐND tỉnh thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Kết luận số 1625-KL/TU ngày 17/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Hội nghị lần thứ 123 (chuyên đề) về việc thống nhất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột; Công văn số 607-CV/ĐU ngày 19/6/2025 của Đảng ủy UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Kết luận số 1625-KL/TU ngày 17/6/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 233/TTr-STC ngày 29/5/2025, Báo cáo kết quả thẩm định số 232/BC-STC ngày 19/5/2025 và Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk do Sở Xây dựng lập kèm theo Công văn số 1024/SXD-QLN&TTBDS ngày 04/4/2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với các nội dung như sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

**2. Tên dự án:** Khu dân cư nông thôn mới xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**3. Mục tiêu dự án:**

- Xây dựng khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Thực hiện đầu tư xây dựng, khai thác dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng và các định hướng chương trình phát triển nhà ở, phát triển đô thị; đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

**4. Quy mô dự án:**

a) Quy mô xây dựng: xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Buôn Ma Thuột phê duyệt tại Quyết định số 9173/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 và điều chỉnh tại Quyết định số 1095/QĐ-UBND ngày 04/3/2025.

b) Diện tích đất, mặt bằng dự kiến sử dụng: 269.496,50 m<sup>2</sup>.

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>129.790,93</b>	<b>48,16</b>
1	Đất ở liên kế	79.085,89	29,34
2	Đất ở biệt thự	24.142,31	8,96
3	Đất ở chung cư xã hội	26.562,73	9,86
<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>10.743,90</b>	<b>3,98</b>
1	Đất công cộng	550,68	0,20
2	Đất trung tâm thể thao	7.145,22	2,65
3	Đất giáo dục	3.048,00	1,13
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>28.719,44</b>	<b>10,66</b>
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1.801,47</b>	<b>0,68</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông-bãi đỗ xe</b>	<b>98.440,76</b>	<b>36,53</b>
1	Đất bãi đỗ xe	3.145,33	1,17
2	Đất giao thông	95.295,43	35,36
<b>Tổng</b>		<b>269.496,50</b>	<b>100,00</b>

c) Quy mô dân số: khoảng 4.956 người.

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

- Sản phẩm nhà ở được đầu tư xây dựng kinh doanh (để bán, cho thuê, cho thuê mua) gồm:

+ Diện tích đất xây dựng nhà ở: 64.190,13 m<sup>2</sup>;

+ Diện tích sàn xây dựng nhà ở: Khoảng 148.971,26 m<sup>2</sup>;

+ Loại nhà ở: Nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự đơn lập, nhà ở chung cư xã hội;

+ Số lượng nhà ở liên kế đầu tư xây dựng: 184 căn; Số lượng nhà ở biệt thự đơn lập đầu tư xây dựng: 27 căn; Số lượng căn hộ nhà ở chung cư nhà ở xã hội: Khoảng 800 căn.

- Sản phẩm là đất nền đã đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch:

+ Diện tích đất ở: 65.600,80 m<sup>2</sup>;

+ Loại đất ở: Đất ở liên kế, đất ở biệt thự song lập;

+ Số lượng lô đất ở liên kế: 494 lô; số lượng lô đất ở biệt thự song lập: 34 lô.

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:
- + Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư xã hội: 26.562,73 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư xã hội: Khoảng 79.688,19 m<sup>2</sup>;
- + Số lượng nhà ở chung cư xã hội: Khoảng 800 căn.

đ) Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng khu dân cư trong và ngoài phạm vi dự án:

- Đối với hạ tầng khu dân cư trong phạm vi dự án:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư toàn bộ hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, cây xanh, mặt nước, bãi đỗ xe,...) trong phạm vi dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ thiết kế được phê duyệt. Sau khi hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

+ Đối với các công trình Trường mầm non, Trung tâm thể thao Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, nghiệm thu công trình, quản lý vận hành, khai thác và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Đối với công trình hội trường khu dân cư, Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng, nghiệm thu công trình, bàn giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

- Đối với hạ tầng khu dân cư ngoài phạm vi dự án: Các công trình hạ tầng đô thị ngoài phạm vi dự án do nhà nước quản lý theo quy định.

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

**5. Vốn đầu tư dự kiến:** 1.987.307.000.000 đồng (*Một nghìn, chín trăm tám mươi bảy tỷ, ba trăm lẻ bảy triệu*) đồng, gồm:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư: 1.837.273.348.000 đồng.

- Sơ bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 150.033.652.000 đồng.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm, kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Buôn Kom Leo, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (*phường Tân Lập, tỉnh Đắk Lắk sau khi sắp xếp*).

**8. Tiến độ thực hiện dự án:** 72 tháng, kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư.

**9. Công nghệ áp dụng:** Dự án không sử dụng công nghệ thuộc danh mục công nghệ hạn chế chuyên giao và công nghệ cấm chuyên giao.

- 10. Các ưu đãi đầu tư:** Nhà đầu tư tự xác định ưu đãi đầu tư và thực hiện

thủ tục hưởng ưu đãi đầu tư tại cơ quan thuế.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

### 1. Sở Tài chính:

a) Thực hiện công bố dự án đầu tư kinh doanh trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia làm cơ sở tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để lập, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư; đăng tải bảng theo dõi tiến độ thực hiện các hoạt động lựa chọn nhà đầu tư được phê duyệt trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

c) Giám sát, đánh giá các nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo chức năng, thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư.

### 2. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án; hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật có liên quan;

b) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành; quy định về độ cao được cấp phép xây dựng; kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án đảm bảo thực hiện đúng quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

### 3. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của dự án, hướng dẫn công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; tham mưu UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật.

### 4. UBND thành phố Buôn Ma Thuột (hoặc UBND phường Tân Lập sau sắp xếp):

a) Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án theo quy định của pháp luật; xem xét, bố trí tái định cư cho các trường hợp có đất bị thu hồi, phải di chuyển chỗ ở theo quy định của pháp luật.

b) Phối hợp với các cơ quan có liên quan để kiểm tra, đôn đốc nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

c) Thực hiện việc tiếp nhận khi được bàn giao và quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật.

5. Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh: Căn cứ theo chức năng quản lý nhà nước, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo quy định.

6. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực XIV, UBND thành phố Buôn Ma Thuột (hoặc UBND phường Tân Lập sau sắp xếp): Căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, đơn vị có trách nhiệm phối hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm theo quy định của pháp luật về đấu thầu; kiểm tra, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính theo các quy định hiện hành của pháp luật.

7. Đối với nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư theo quy định về trình tự đầu tư xây dựng theo quy định.

b) Quá trình thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, tài nguyên môi trường và các quy định pháp luật liên quan khác; bố trí đủ vốn góp và vốn huy động theo đúng quy định của pháp luật để thực hiện Dự án theo tiến độ quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; chịu trách nhiệm về hiệu quả đầu tư dự án.

c) Triển khai thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được chấp thuận; trong đó, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

d) Lập hồ sơ chuyển giao hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

đ) Thực hiện quản lý, khai thác, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai, các quy định của pháp luật có liên quan khác.

e) Xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản; có trách nhiệm giám sát việc xây dựng nhà ở của cá nhân theo nội dung dự án đã được phê duyệt và nội dung hợp đồng đã ký kết.

g) Thực hiện đầy đủ công tác giám sát và chế độ báo cáo, giám sát đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan; định kỳ báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Nhà đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND thành phố Buôn Ma Thuột (hoặc UBND phường Tân Lập sau sắp xếp) và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp 01 (một) bản cho Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk, 01 (một) bản cho Sở Tài chính tỉnh Đắk Lắk và 01 (một) bản được lưu tại UBND tỉnh./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 (bản giấy);
- TT Tỉnh ủy; TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Bộ Quốc phòng;
- Bộ Công an;
- Công an tỉnh;
- Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh;
- Chi cục Thuế khu vực XIV;
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Phòng: CNXD, NNMT;
- Lưu: VT, KTTH<sub>(Đ 10b)</sub>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**Q. CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thiên Văn**