

Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng 4 năm 2025

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2023;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số Điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2023;

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 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 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 ý kiến của Đảng ủy UBND tỉnh về thực hiện Thông báo kết luận số 2457-TB/TU ngày 15/4/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số 98/TTr-STC ngày 24/3/2025, Báo cáo kết quả thẩm định số 97/BC-STC ngày 24/3/2025 và Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột do Sở Xây dựng lập kèm theo Công văn số 63/SXD-QLN ngày 06/01/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột với các nội dung như sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Tên dự án: Khu nhà ở thương mại xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột.

3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở; 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.

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 7529/QĐ-UBND ngày 06/12/2024, gồm các nội dung sau:

- Diện tích đất, mặt bằng dự kiến sử dụng: 44.620,27 m²;
- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		21.112,45	47,32
1	Đất ở liên kế thương mại	LKTM-01;...; LKTM-012	16.880,41	37,83
2	Đất ở liên kế xã hội	LKXH-01;...; LKXH-05	4.232,04	9,48
II	Đất công trình công cộng (giáo dục, y tế, hành chính, thương mại dịch vụ...)	TMDV	800,65	1,79
III	Đất cây xanh	CX-01; CX-02; Cây xanh đường dạo	5.137,37	11,51
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật và bãi đậu xe	HTKT01; HTKT02	598,41	1,34
V	Đất giao thông		16.971,39	38,04
Tổng			44.620,27	100,00

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

STT	Hạng mục	Kí hiệu	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất
I	Đất ở				
1	Đất ở liên kế thương mại	LKTM-01;...; LKTM-012	80	3	2,4
2	Đất ở liên kế xã hội	LKXH-01;...; LKXH-05	100	2	2
II	Đất công trình công cộng (giáo dục, y tế, hành chính, thương mại dịch vụ...)	TMDV	60	2	1,2
III	Đất cây xanh				
1	Đất cây xanh kết hợp thể dục thể thao	CX-01; CX-02	5	1	0,05
2	Cây xanh đường dạo		-	-	-
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01; HTKT-02	60	1	0,6
V	Đất giao thông				

- Các chỉ tiêu khác:

STT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về độ vươn ban công của nhà ở liên kế so với chỉ giới xây dựng		
1	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ < 7m	m	0
2	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ từ 7m ÷ 12m		0,9
3	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ > 12m ÷ 15m		1,2
4	Đối với đường có chỉ giới đường đỏ > 15,0m		1,4
II	Chỉ tiêu về chiều cao tầng của nhà ở		
1	Nhà ở liên kế thương mại		
-	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	4,2
-	Chiều các cao tầng còn lại (không kể chiều cao mái)		3,6
2	Nhà ở liên kế xã hội		
-	Chiều cao tầng 1 (tầng trệt)	m	3,6
-	Chiều các cao tầng còn lại (không kể chiều cao mái)		3,3
III	Chỉ tiêu về cao độ nền so với vỉa hè		
1	Nhà ở liên kế xã hội, nhà ở liên kế thương mại	m	0,3

b) Công suất thiết kế: Khu nhà ở được xây dựng các công trình nhà ở đồng bộ với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở với tổng diện tích đất 44.620,27 m².

c) Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Công trình nhà ở liên kế, công trình thương mại dịch vụ và cây xanh hoa viên.

d) 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: 21.112,45 m²;
- Diện tích sàn xây dựng nhà ở: 48.977,06 m²;
- Loại nhà ở: nhà liền kề.
- Số lượng nhà ở: 217 căn;

đ) Quy mô dân số: khoảng 900 người.

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

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở:

Stt	Nội dung	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số nhà ở (căn)	Ghi chú
1	Nhà ở liên kế thương mại	16.880,41	13.504,33	40.512,98	156	Số căn lấy từ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt. Diện tích xây dựng được tính theo mật độ xây dựng tối đa theo chỉ tiêu được duyệt
2	Nhà ở liên kế xã hội	4.232,04	4.232,04	8.464,08	61	
Tổng cộng		21.112,45	17.736,37	48.977,06	217	

- Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Diện tích đất 4.232,04 m², chiếm tỷ lệ 20% tổng diện tích đất ở của dự án (theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở thương mại xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột, được phê duyệt tại quyết định số 7529/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

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

- *Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng:*

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới dự án theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

đã được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ, kết nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án.

+ Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối ngoại tiếp giáp với dự án (đã trừ diện tích hạ tầng kỹ thuật nhà đầu tư đã thực hiện), UBND thành phố Buôn Ma Thuột có trách nhiệm nghiên cứu phương án đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh dự án theo tiến độ triển khai dự án.

- *Quản lý hạ tầng khu dân cư trong và ngoài phạm vi dự án:* Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và chuyển giao cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột quản lý theo đúng quy định.

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

5. Vốn đầu tư dự kiến: 530.715.040.000 đồng (*bằng chữ: Năm trăm ba mươi tỷ, bảy trăm mười lăm triệu, không trăm bốn mươi ngàn 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: Thôn 11, xã Hòa Thắng, thành phố Buôn Ma Thuột.

8. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng, kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

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

10. Các ưu đãi đầu tư: Sau khi UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá, 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

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

a) Đối với các Sở, ngành và UBND thành phố Buôn Ma Thuột.

- Giao Sở Xây dựng phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản và quy định pháp luật có liên quan; 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; 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.

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất, trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định giá đất cụ thể để xác định giá khởi

điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Giao Sở Tài chính, Chi cục Thuế khu vực XIV, UBND thành phố Buôn Ma Thuột, Công an tỉnh, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan có liên quan theo chức năng quản lý nhà nước, giám sát việc triển khai thực hiện dự án theo quy định.

b) Đối với nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án:

- 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.

- 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.

- Tiến hành thủ tục chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

- 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.

- 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.

2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo quy định của pháp luật về đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm xem xét việc đáp ứng các điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và sửa đổi tại Điều 250 Luật Đất đai, khoản 2 Điều 68 Nghị định 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ, có văn bản thông báo cho Sở Tài chính và nhà đầu tư (nếu có) để hướng dẫn thực hiện đầu tư theo quy định Luật Đầu tư, các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Giám đốc Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (bản giấy);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, TC, NNMT;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh;
- Chi cục Thuế khu vực XIV;
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Phòng: CNXD, NNMT;
- Lưu: VT, KTTH._(Đ 10 b)

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

Nguyễn Tuấn Hà