

**QUYẾT ĐỊNH**  
**CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(Cấp lần đầu ngày 27 tháng 4 năm 2026)

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;*

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

*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; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT;*

*Căn cứ Quyết định số 486/QĐ-BTC ngày 16/3/2026 của Bộ Tài chính về công bố các Thông tư hướng dẫn thực hiện các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư tiếp tục được áp dụng một phần hoặc toàn bộ;*

*Căn cứ Nghị quyết số 18/NQ-HĐND ngày 09/02/2026 của HĐND tỉnh về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh;*

*Thực hiện Kết luận số 162-KL/TU ngày 17/4/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Kết luận số 297-KL/ĐU ngày 10/4/2026 và Kết luận số 324-KL/ĐU ngày 14/4/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;*

*Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 300/BC-STC ngày 13/4/2026.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị đường Nguyễn Chí Thanh với nội dung như sau:

**1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (đấu thầu quốc tế).

**2. Tên dự án:** Khu đô thị đường Nguyễn Chí Thanh.

### 3. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng khu đô thị đồng bộ, hiện đại tại khu vực đường Nguyễn Chí Thanh, phường Hội Phú, góp phần chỉnh trang đô thị, sử dụng hiệu quả quỹ đất theo quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ, nâng cao chất lượng sống của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Cụ thể hóa quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh, phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

### 4. Quy mô dự án:

#### 4.1. Quy mô sử dụng đất:

TT	Thành phần đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>105.633</b>	<b>32,36</b>
1.1	Đất ở liền kề	48.678	
1.2	Đất ở biệt thự	43.610	
1.3	Đất ở tái định cư	13.345	
<b>2</b>	<b>Đất giáo dục (trường mầm non)</b>	<b>7.182</b>	<b>2,2</b>
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>7.880</b>	<b>2,41</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>153.249</b>	<b>46,95</b>
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh, công viên</b>	<b>52.456</b>	<b>16,08</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>326.400</b>	<b>100</b>

#### 4.2. Công suất thiết kế:

a) Công trình nhà ở: Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền tổng số 515 căn nhà (369 căn nhà ở liền kề, 146 căn nhà ở biệt thự) với tổng diện tích đất là 92.288m<sup>2</sup>.

- Nhà ở biệt thự:

+ Tổng diện tích đất nhà ở biệt thự 43.610m<sup>2</sup>, chiếm 13,36% trên toàn diện tích đất đề xuất thực hiện dự án.

+ Tầng cao xây dựng: 03 tầng (chưa bao gồm tầng lửng, tầng tum nếu có).

+ Mật độ xây dựng tối đa: Theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Chiều cao tầng trệt là 3,6m-4,2m, chiều cao các tầng còn lại 3,3m-3,6m (chưa bao gồm tầng lửng 2,5m, tầng tum 3,3m nếu có).

+ Chiều cao tối đa của công trình: 16,5m tính từ cốt ±0,00 (cao độ nền tầng trệt hoàn thiện).

+ Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: +0,2m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.

+ Khoảng lùi xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng lùi ≥ 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Nhà ở liền kề:

+ Tổng diện tích đất nhà ở liền kề: 48.678m<sup>2</sup>, chiếm 14,91% trên toàn diện tích đất đề xuất thực hiện dự án.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng (chưa bao gồm tầng lửng, tầng tum nếu có); Chiều cao tầng trệt là 3,6m-4,2m, chiều cao các tầng còn lại 3,3m-3,6m (chưa bao gồm tầng lửng 2,5m, tầng tum 3,3m nếu có).

+ Chiều cao tối đa của công trình: 16,5m tính từ cốt ±0.00 (cao độ nền tầng trệt hoàn thiện).

- + Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: +0,2m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.
- + Khoảng lùi xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng lùi  $\geq 2\text{m}$  so với chỉ giới đường đỏ. Khoảng lùi công trình theo hướng sân trước.

- Nhà ở tái định cư:

+ Tổng diện tích đất  $13.345\text{m}^2$ , chiếm 4,08% trên toàn diện tích đất đề xuất thực hiện dự án.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Tầng cao tối đa: 03 tầng (không kể tầng hầm); chiều cao tầng 01: 4,20m; chiều cao từ tầng 2: 3,60m (chưa bao gồm tầng lửng, tầng tum nếu có).

+ Nhằm tạo không gian xanh thoáng phù hợp với loại hình nhà ở, khoảng lùi công trình theo hướng sân trước tối thiểu 2m.

b) Đất giáo dục (trường mầm non):  $7.182\text{m}^2$ , quy mô 600 cháu.

c) Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích  $153.249\text{m}^2$ , theo hồ sơ Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt.

d) Đất thương mại dịch vụ: Diện tích  $7.880\text{m}^2$  theo hồ sơ Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt.

e) Đất cây xanh, công viên: Diện tích  $52.456\text{m}^2$  theo hồ sơ Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt.

Đất cây xanh, công viên, giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật và đất giáo dục, đất nhà ở tái định cư: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bàn giao quỹ đất và hạ tầng cho nhà nước quản lý, khai thác và sử dụng.

### **4.3. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:**

a) Sản phẩm về hạ tầng kỹ thuật:

- Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích  $153.249\text{m}^2$ , theo hồ sơ Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt.

- Hình thức kinh doanh sản phẩm: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

b) Sản phẩm về hạ tầng xã hội:

- Đất giáo dục (trường mầm non): Diện tích  $7.182\text{m}^2$ , quy mô 600 cháu. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Nhà đầu tư không đầu tư bàn giao lại quỹ đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

- Đất cây xanh, công viên: Diện tích  $52.456\text{m}^2$  theo hồ sơ Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

c) Sản phẩm về nhà ở:

Nhà ở thương mại: Dự án cung cấp dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự. Chủ đầu tư phải xây nhà ở phần thô, hoàn thiện mặt tiền tổng số 515 căn nhà (369 căn nhà ở liền kề, 146 căn nhà ở biệt thự) với tổng diện tích đất là 92.288m<sup>2</sup>. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại.

d) Sản phẩm dịch vụ: Sản phẩm dịch vụ (công trình đa năng): Diện tích 7.880m<sup>2</sup> 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. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Được kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

**4.4. Quy mô dân số:** 3.501 người.

**5. Dự kiến tổng vốn đầu tư của dự án:** 1.651.992.859.000 đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 1.426.472.516.755 đồng (Chưa bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng công trình: Trường mầm non, nhà ở tái định cư).

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sơ bộ: 225.520.342.245 đồng.

**6. Thời hạn hoạt động của dự án:** 50 năm.

**7. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Hội Phú, tỉnh Gia Lai.

**8. Diện tích đất sử dụng:** 326.400 m<sup>2</sup> (32,64ha).

**9. Tiến độ thực hiện dự án:** Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 84 tháng (07 năm) kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực hoặc được công nhận làm Chủ đầu tư dự án, cụ thể từ quý II/2026 - quý II/2033:

- Từ quý II/2026 - quý II/2028: Thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư Hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn thành hạ tầng kỹ thuật tại khu vực bố trí tái định cư đường N2 (đoạn từ đường D1D-D3) để bố trí tái định cư và bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định. Hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt tiền để khai thác một số diện tích nhà ở liền kề (119 căn/369 căn) và nhà ở biệt thự (34 căn/146 căn) gồm các khu: OLK-17; OLK-14; OLK-12; OLK-10; OBT-04; OBT-06; OBT-07.

- Từ quý III/2028 - quý II/2033: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng, triển khai đầu xây dựng hoàn thành các công trình nhà ở (xây thô, hoàn thiện mặt tiền), công trình hạ tầng xã hội, công trình thương mại - dịch vụ,... hoàn thành, bàn giao dự án đưa vào sử dụng.

**10. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng:** Dự án được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và các điều kiện áp dụng theo đúng quy định hiện hành.

**11. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở:**

**11.1. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm và hình thức kinh doanh sản phẩm:**

a) Sản phẩm về nhà ở:

Nhà ở thương mại: Dự án cung cấp dòng sản phẩm bất động sản là nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự. Chủ đầu tư phải xây nhà ở phần thô, hoàn thiện mặt tiền tổng số 515 căn nhà (369 căn nhà ở liền kề, 146 căn nhà ở biệt thự) với tổng diện tích đất là 92.288m<sup>2</sup>. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại.

b) Sản phẩm dịch vụ (công trình đa năng): Diện tích 7.880m<sup>2</sup> 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. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Được kinh doanh theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Sản phẩm về hạ tầng xã hội:

- Đất giáo dục (trường mầm non): Diện tích 7.182m<sup>2</sup> với quy mô 600 cháu. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Nhà đầu tư không đầu tư, bàn giao lại quỹ đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, khai thác sử dụng theo quy định.

- Đất cây xanh, công viên: Diện tích 52.456m<sup>2</sup> theo hồ sơ quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt. Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt theo quy định, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

d) Sản phẩm về hạ tầng kỹ thuật: Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 153.249m<sup>2</sup>, theo hồ sơ quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư đường Nguyễn Chí Thanh được UBND phường Hội Phú phê duyệt. Hình thức kinh doanh sản phẩm: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành công trình theo quy hoạch, hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt, tiến hành bàn giao lại cho Nhà nước để quản lý, sử dụng theo quy định.

**11.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:** Nhà đầu tư nộp khoản 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.

**11.3. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở:** Dự án Khu đô thị Nguyễn Chí Thanh phải xây dựng nhà ở để kinh doanh theo quy định khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

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

**12.1.** Phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án giữ lại để đầu tư kinh doanh: Không.

**12.2.** Phần hạ tầng đô thị Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định: Các công trình đất giáo dục (trường mầm non) diện tích 7.182m<sup>2</sup>; Đất cây xanh, công viên: Diện tích 52.456m<sup>2</sup>; Đất giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 153.249m<sup>2</sup>; đất ở tái định cư tổng diện tích đất 13.345m<sup>2</sup>.

**12.3.** Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị: Thực hiện theo quy định hiện hành.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài chính thực hiện công bố dự án đầu tư kinh doanh và đăng tải Bảng theo dõi tiến độ trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo quy định.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập Bảng theo dõi tiến độ trình UBND tỉnh phê duyệt làm cơ sở để lập Hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và thực hiện các nhiệm vụ thuộc Bên mời thầu đối với dự án.

3. UBND phường Hội Phú thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

4. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Hội Phú, các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng các quy định hiện hành của nhà nước (Lưu ý các nội dung Sở Tài chính đã kiến nghị trong báo cáo thẩm định); hỗ trợ, tạo điều kiện cho nhà đầu tư thực hiện các thủ tục hành chính liên quan theo quy định pháp luật và Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 29/12/2025 của UBND tỉnh về ban hành Quy chế phối hợp giải quyết các thủ tục hành chính về đầu tư, xây dựng, đất đai, lâm nghiệp, môi trường và phòng cháy chữa cháy trên địa bàn tỉnh

#### 5. Trách nhiệm Nhà đầu tư:

- Quá trình triển khai dự án, đề nghị nhà đầu tư thực hiện đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan. Phối hợp chặt chẽ với UBND tỉnh, Quân khu 5 và các đơn vị Quân đội đóng quân trên địa bàn để giải quyết các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh; các quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa bảo vệ vùng trời và các văn bản pháp luật khác có liên quan để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quân sự, quốc phòng trên địa bàn.

- Khu vực quy hoạch dự án hiện có 34 hộ gia đình (hầu hết là người đồng bào dân tộc thiểu số đang lán chiếm diện tích quy hoạch đất rừng thuộc quản lý của Ban Quản lý rừng phòng hộ Bắc Biên Hồ) sinh sống, canh tác (trồng các loại cây cà phê, điều, hoa màu...); do vậy, trong quá trình thực hiện dự án, đề nghị Nhà đầu tư phối hợp với địa phương và các cơ quan liên quan có phương án xử lý để không xảy ra tình trạng phức tạp về an ninh, trật tự tại địa bàn.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp có phát sinh thu hồi khoáng sản trong phạm vi thực hiện dự án, đề nghị nhà đầu tư liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn thủ tục thu hồi khoáng sản theo quy định của Luật Địa chất và khoáng sản năm 2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.

### **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Công an tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Hội Phú và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 05 bản gốc: 01 bản gửi Sở Tài chính, 01 bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, 01 bản gửi Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, 01 bản gửi UBND phường Hội Phú và 01 bản lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP, PVPNN;
- Lưu: VT, T7.



**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hữu Quế**