



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **3286**/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày **30** tháng **12** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam Đê Gi, xã Cát Tiến

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH145; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; Luật Hải quan; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Luật Đầu tư; Luật Đầu tư Công; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 90/2025/QH15;

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; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 25/2023/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;

Thực hiện Kết luận số 57-KL/TU ngày 01/10/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Kết luận số 35-KL/ĐU ngày 22/9/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh và theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 528/BC-STC ngày 26/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam Đê Gi, với các nội dung sau đây:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Tên dự án: Khu dân cư phía Nam Đê Gi.

3. Địa điểm đầu tư: Xã Cát Tiến, tỉnh Gia Lai.

4. Mục tiêu:

- Hình thành một khu dân cư đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các loại hình nhà ở đa dạng kết hợp thương mại dịch vụ, với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ và hiện đại.

- Tăng giá trị sử dụng quỹ đất, đáp ứng nhu cầu về định cư, mua sắm tiêu dùng, giải trí, tạo điều kiện cho người dân mua, thuê, thuê mua bất động sản để ở. Đồng thời,

cụ thể hóa đồ án quy hoạch đồ án quy hoạch Phân khu 2 - khu trung tâm đô thị du lịch biển, Khu vực phía Nam vùng đầm Đê Gi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1477/QĐ-UBND ngày 21/4/2020, được điều chỉnh tại Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 14/01/2025 của UBND tỉnh.

5. Quy mô: Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, thương mại dịch vụ, giáo dục, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, giao thông,...

5.1. Bảng cơ cấu sử dụng đất dự án:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	78.269,39	27,44
1.1	Đất nhà ở liền kề	57.156,07	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	21.113,32	
2	Đất công trình công cộng (y tế, văn hóa...)	3.381,00	1,19
3	Đất giáo dục	25.411,00	8,91
3.1	Trường THCS TH-8	13.400,00	
3.2	Trường tiểu học TH-5	6.005,50	
3.3	Trường mầm non MN-4	6.005,50	
4	Đất thể dục thể thao (CC-13)	9.571,89	3,36
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	48.546,47	17,02
5.1	CX19	9.602,05	
5.2	CX20	28.671,70	
5.3	Công viên cây xanh, mặt nước	10.272,72	
6	Đất thương mại dịch vụ CC-12 (Chợ)	9.653,00	3,38
7	Đất công trình dịch vụ	2.276,54	0,79
8	Đất đường giao thông	103.091,67	36,14
9	Bãi đỗ xe	4.488,49	1,57
10	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	583,75	0,20
	Tổng cộng	285.273,2	100

5.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Sản phẩm công trình nhà ở.
- Sản phẩm công trình thương mại dịch vụ, giáo dục: Công trình trung tâm thương mại, chợ, sân tập luyện TTVH, TDTT, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, công trình dịch vụ khác (nếu có).
- Sản phẩm công trình cây xanh sử dụng công cộng.
- Sản phẩm công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt; hệ thống cấp điện, cấp nước, cứu hỏa, thông tin liên lạc, chiếu sáng; cây xanh, bãi đỗ xe.
- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Các thông số cụ thể (Số lượng căn nhà/hộ, mật độ xây dựng, diện tích sàn xây dựng, tầng cao, tầng hầm (nếu có)) của từng công

trình thuộc dự án sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.3. Quy mô dân số: 2.176 người.

6. Diện tích khu đất dự án: Khoảng 28,5ha.

7. Tổng vốn đầu tư của dự án: 1.045.159.000.000 đồng. Trong đó:

- Sơ bộ tổng chi phí thực hiện dự án: 863.736.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 181.423.000.000 đồng.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ hoàn thành toàn bộ dự án không quá 60 tháng (05 năm) kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.

9. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

10. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, tỷ lệ diện tích nhà đầu tư phải xây dựng nhà ở:

10.1. Sơ bộ cơ cấu, hình thức kinh doanh sản phẩm:

- Công trình nhà ở: Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 78.269,39m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Bán, cho thuê, cho thuê mua theo thương mại, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Công trình công cộng (Đất công cộng, trung tâm thương mại, chợ, sân tập luyện TTVH, TDTT): Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 50.293,45m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất (nếu có) 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.

- Đất giáo dục: Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 25.411m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất (nếu có) 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.

- Cây xanh, công viên: Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 48.546,47m². Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất (nếu có) 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.

- Đất giao thông: Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 107.580,16m².

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện đất xây dựng dự kiến khoảng 583,75m². Gồm hệ thống đường giao thông, cấp điện, cấp nước, cứu hỏa, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, chiếu sáng, cây xanh,... Hình thức kinh doanh sản phẩm: Không kinh doanh, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư.

10.2. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Vị trí đề xuất dự án đầu tư tại xã Cát Tiến nên không thuộc trường hợp dành một phần diện tích đất ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 27/8/2024

của UBND tỉnh. Trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đề nghị xã Cát Tiến căn cứ vào nhu cầu, tình hình thực tế tại địa phương để xem xét, bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp.

10.3. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở:

Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án phải xây dựng phần thô nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tương ứng với diện tích đất ở chiếm tỷ lệ 20% (Vị trí cụ thể sẽ tuân thủ Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 23/10/2024 của UBND tỉnh và phải xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt).

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

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm:

+ Triển khai đầu tư hoàn thiện dự án, đồng bộ kết cấu hạ tầng gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng theo quy hoạch được duyệt và theo tiến độ phù hợp với các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng nhu cầu của người dân đến ở và sinh sống.

+ Tổ chức thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư, quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, kinh doanh bất động sản và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với nhà nước theo quy định.

+ Sau khi công trình/hạng mục hạ tầng kỹ thuật xây dựng hoàn thành, cơ quan nhà nước chấp thuận nghiệm thu, nhà đầu tư tổ chức kiểm toán, quyết toán công trình/hạng mục đó và bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý, vận hành theo quy định.

- Sơ bộ phân hạ tầng đô thị có trách nhiệm bàn giao cho địa phương:

+ Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, cây xanh, mặt nước,...: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ toàn khu dự án, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận, hoàn thành công tác nghiệm thu. Nhà đầu tư bàn giao cho địa phương, cơ quan chức năng quản lý theo quy định. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành công trình chuyển giao theo quy định pháp luật. Phương thức đầu tư và bàn giao, quản lý vận hành được thỏa thuận thống nhất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

+ Khu xử lý nước thải: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng và bàn giao cho cơ quan nhà nước thẩm quyền để vận hành quản lý theo quy định đến khi trạm xử chung theo quy hoạch phân khu Phân khu 2 - Khu trung tâm đô thị du lịch biển, Khu vực phía Nam vùng đầm Đề Gi đi vào hoạt động theo quy hoạch được duyệt.

+ Công trình công cộng, trung tâm thương mại, chợ, sân tập luyện TTVH, TDTT, giáo dục: Nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và bàn giao theo quy định.

+ Về thời điểm bàn giao: Theo Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh ban hành Quy định bàn giao và tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật của các dự án khu đô thị, khu dân cư trên địa bàn tỉnh.

- Công trình hạ tầng xã hội (khu dân cư): Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật và công trình trên

đất (nếu có) 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.

- Về quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án được thực hiện theo quy định Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ, Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 21/9/2024 của UBND tỉnh và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

12. Về các yêu cầu khác có liên quan:

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và tổ chức thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục đấu nối theo quy định tại Điều 22, Điều 27, Điều 29 Nghị định số 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ và các văn bản khác có liên quan.

- Trong quá trình triển khai hồ sơ, thủ tục và khai thác dự án, các cơ quan, đơn vị liên quan và nhà đầu tư phải tuân thủ ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và Bộ Ngoại giao và các Bộ, ngành Trung ương có liên quan.

- Dự án Khu dân cư phía Nam Đê Gi tiếp giáp với dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ Cát Hải đang được triển khai đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, UBND xã Cát Tiến tổ chức quản lý thống nhất phạm vi ranh giới giữa các dự án tiếp giáp với nhau, tuân thủ quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

- Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không được phép chuyển nhượng, mua bán, chuyển quyền sở hữu dự án dưới bất kỳ hình thức nào kể cả cổ phần hoặc phần vốn góp trong Công ty dự án trước khi hoàn thành công trình xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt. Việc chuyển nhượng, mua bán, chuyển quyền sở hữu dưới mọi hình thức bị nghiêm cấm trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản của UBND tỉnh. Trong trường hợp nhà đầu tư cố tình vi phạm quy định này, Dự án có thể bị chấm dứt mà cơ quan chức năng không có bất kỳ nghĩa vụ bồi thường nào.

- Sau 12 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án không thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan quản lý đầu tư mà không có lý do chính đáng sẽ bị xem xét chấm dứt dự án theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao 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. Giao UBND xã Cát Tiến:

- 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. Trong quá trình lập hồ sơ mời thầu cần lưu ý về vấn đề an ninh, quốc phòng khu vực dự án.

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Điều 3. Điều khoản thi hành

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

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Cát Tiến và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được lập thành 03 bản gốc: 01 bản gửi UBND Cát Tiến, 01 bản được lưu tại Sở Tài chính và 01 bản được lưu tại Văn phòng UBND tỉnh Gia Lai. *sh*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVPXD, PVPTH;
- Lưu: VT, T3. *ph*

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



Thanh
Nguyễn Tuấn Thanh