ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 8523 /UBND-XDCT V/v xin ý kiến thống nhất về điều chỉnh, bổ sung quy mô đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội tại xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.	*Lâm Đồng, ngày 05 tháng 6 năm 2026*

Kính gửi: Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh.

Triển khai Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030; thực hiện Công văn số 773-CV/TU ngày 14/01/2026 của Tỉnh ủy Lâm Đồng. Ngày 27/01/2026, UBND tỉnh có Văn bản số 68/UBND-XDCT UBND tỉnh giao Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính và các địa phương liên quan rà soát các vị trí quỹ đất tại một số khu vực trên địa bàn dành để phát triển nhà ở xã hội, trên cơ sở báo cáo của Sở Xây dựng, UBND tỉnh đã có Công văn số 3601/UBND-XDCT ngày 19/3/2026 báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh. Ngày 30/3/2026, Đảng ủy Ủy Ban nhân dân tỉnh Tờ trình số 303-TTr/ĐU ngày 30/3/2026 trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Tỉnh ủy xem xét, thống nhất chủ trương phê duyệt 02 vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, trong đó có khu đất (ký hiệu 20.2) thuộc Quy hoạch chi tiết Khu Trung tâm hành chính quảng trường huyện Đức Trọng (cũ) đã được phê duyệt (nay thuộc xã Đức Trọng), với tổng diện tích đất 11,43 ha, mật độ xây dựng tối đa 43%, tầng cao tối đa 09 tầng (tương ứng chiều cao tối đa công trình khoảng 40m).

Ngày 06/4/2026, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã thống nhất chủ trương tại Thông báo số 544-KL/TU. Trên cơ sở thống nhất của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đảng ủy UBND tỉnh đã chỉ đạo UBND tỉnh tổ chức thực hiện. Ngày 15/4/2026, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1504/QĐ-UBND phê duyệt danh mục vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2026-2030, trong đó có vị trí đất tại xã Đức Trọng nêu trên. Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện, có một số nội dung liên quan đến định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực và tình hình thực tế, nhu cầu về nhà ở tại khu vực trong thời gian tới nên Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương rà soát và đề nghị UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, thống nhất chủ trương điều chỉnh, bổ sung quy mô đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (tại Công văn số 4303/SXD-QLN ngày 28/5/2026).

Qua xem xét báo cáo, căn cứ Quy chế làm việc của Ban Chấp hành, Ban Thường trực Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nhiệm kỳ 2025-2030 (quy định tại khoản 5, Điều 2 Quy chế số 08-QC/ĐU ngày 16/01/2026 - điểm c, khoản 2, mục V Phụ lục 02 kèm theo quy chế). UBND tỉnh kính đề nghị Ban Thường vụ

Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Tỉnh ủy theo quy định tại điểm 7.5, mục 7 Điều 2 của Quy chế làm việc số 05-QC-QC/TU ngày 19/12/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Lâm Đồng, nhiệm kỳ 2025-2030, cụ thể như sau:

I. Thông tin vị trí khu đất xác định xây dựng nhà ở xã hội

Theo Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 15/4/2026 của UBND tỉnh về phê duyệt danh mục vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2026-2030, trong đó, vị trí quỹ đất có các thông tin cụ thể như sau:

a) Vị trí Khu đất: Khu đất (ký hiệu 20.2) thuộc quy hoạch chi tiết Khu trung tâm hành chính quảng trường huyện Đức Trọng (cũ) đã được phê duyệt (nay thuộc xã Đức Trọng).

b) Mục tiêu: Đầu tư xây dựng NOXH để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

c) Sơ bộ quy mô: Tổng diện tích sử dụng đất khoảng 11,43 ha; tầng cao tối đa 09 tầng (tương ứng chiều cao tối đa công trình khoảng 40m).

d) Sơ bộ hiện trạng sử dụng đất: Đất công do Nhà nước quản lý; hiện trạng một số hộ dân đang sử dụng sản xuất nông nghiệp; phần diện tích 1,32ha/4,97ha đất Nhà nước cho Công ty TNHH Quang Đạt thuê.

đ) Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn: Theo Quy hoạch chi tiết (1/2.000) Khu trung tâm hành chính quảng trường huyện Đức Trọng được UBND huyện Đức Trọng phê duyệt tại Quyết định số 4389/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1673/QĐ-UBND ngày 29/6/2025, thì vị trí khu đất được quy hoạch khu đất ở phát triển theo dự án kinh doanh bất động sản; chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

II. Cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn và sự cần thiết điều chỉnh

1. Cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn:

a) Về cơ sở pháp lý:

Sở Xây dựng đã căn cứ các quy định: khoản 7 Điều 2 và khoản 4 Điều 83 Luật Nhà ở 2023; khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023; khoản 1, khoản 7 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và tiết c, điểm 2, mục III của Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030[(1)] và các quy định của pháp luật có liên quan; đồng thời, căn cứ bảng

---

(1)

- Theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Luật Nhà ở 2023: "*Nhà ở xã hội là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này*".

- Theo khoản 1, khoản 4 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023: "1. *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.*

2.9, mục 2.6.3 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 quy định Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình đối với công trình có chiều cao > 46m, có mật độ tối đa 35%.

b) Cơ sở thực tiễn:

Sở Xây dựng căn cứ Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 15/4/2026 của UBND tỉnh về phê duyệt danh mục vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2026-2030 tổ chức thực hiện.

- Ngày 12/5/2026, Sở Xây dựng có Công văn số 3716/SXD-QLN ngày gửi Cục Tác chiến, Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam - Bộ Quốc phòng xin chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng các hạng mục công trình của dự án để làm cơ sở tổ chức thực hiện. Ngày 15/5/2026, Cục Tác chiến, Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam - Bộ Quốc phòng đã có Văn bản số 495/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại dự án cụ thể: Đồng ý chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại địa chỉ nêu trên, độ cao tối đa 75 (bẩy mươi lăm) mét, tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng trung bình +921 mét (cốt đất sân bay Liên Khương +962 mét) so với mực nước biển trung bình, tọa độ vị trí mốc giới khu đất.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

...

4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này".

- Theo khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản 2023: "*Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật, **bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở**; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao".*

*- Theo khoản 1 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định: "Trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với một phần hoặc toàn bộ diện tích đất của dự án hoặc nhà đầu tư đề xuất dự án chưa được công khai theo quy định tại khoản 2 Điều này, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc **vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội thì thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư**,...".*

*- Theo quy định khoản 7 Điều 7 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định: "**Trường hợp vị trí khu đất chưa có hoặc chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn, chưa có chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở** thì **sau khi quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư**, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm **tổ chức lập, cập nhật, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị và nông thôn** làm cơ sở cho việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và triển khai các bước tiếp theo của dự án".*

- Theo tiết c, điểm 2, mục III Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: "***Tổ chức lập, phê duyệt danh mục vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, các dự án nhà ở xã hội; bố trí đủ quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại các vị trí thuận lợi, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội***".

- Ngày 06/5/2026, UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 6227/KH-UBND triển khai thực hiện chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng năm 2026 có xác định chỉ tiêu dự kiến khởi công nhà ở xã hội tại xã Đức Trọng (thuộc Khu Trung tâm Hành chính quảng trường huyện Đức Trọng cũ).

- Ngày 19/5/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2216/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xác định, định hướng xã Đức Trọng sẽ phát triển nhiều khu đô thị, dự án và Trung tâm hành chính - chính trị mới của tỉnh.

2. Chỉ tiêu, thực trạng, nhu cầu nhà ở xã hội và sự cần thiết điều chỉnh:

- Thực hiện Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026-2030, thì giai đoạn 2025-2030 tỉnh Lâm Đồng được giao 14.502 căn, số căn đã khởi công, đang xây dựng 8.011 căn, như vậy nhu cầu còn thiếu khoảng 6.491 căn.

- Trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Đức Trọng tại Quyết định số 2216/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của UBND tỉnh, dự kiến về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn xã Đức Trọng trong giai đoạn tới là rất lớn để phục vụ cho cán bộ, công chức, viên chức (ước khoảng 3.585 người), người lao động cũng như phục vụ mua, thuê nhà ở xã hội cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà ở vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ (ước khoảng hơn 3.500 người).

Theo chỉ tiêu nêu trên và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Đức Trọng trong thời gian tới Sở Xây dựng đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu xây dựng tại vị trí khu đất thành: Mật độ xây dựng $\leq 35\%$, chiều cao công trình tối đa 75m, với tổng số căn nhà ở xã hội của dự án khoảng gần 7.000 căn, giá thành căn hộ sẽ giảm (do giảm suất đầu tư dự án); đồng thời, các đối tượng cũng như người dân có nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn xã Đức Trọng sẽ dễ tiếp cận hơn, đáp ứng nhu cầu ở cấp thiết cho người dân có thu nhập thấp trong thời gian tới, góp phần hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội được Chính phủ giao cho tỉnh Lâm Đồng trong giai đoạn năm 2026-2030. Việc điều chỉnh chỉ tiêu xây dựng làm tăng hiệu quả sử dụng đất, hiệu quả trong công tác quản lý quy hoạch và thu hút đầu tư.

UBND xã Đức Trọng đã thống nhất điều chỉnh thông tin chỉ tiêu, giảm mật độ xây dựng tại vị trí khu đất (ký hiệu 20.2) để tăng chiều cao công trình tạo điểm nhấn cho khu vực và việc xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực này theo chiều cao tối đa (75m tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng). Tuy nhiên, hiện trạng và định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tại khu vực hiện nay chưa đáp ứng với quy mô dân số của dự án như dự kiến. Trong quá trình lập Đồ án quy hoạch chung xã, UBND xã Đức Trọng có trách nhiệm phối hợp đơn vị tư vấn, các phòng, ban chuyên môn cập nhật, điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tại khu vực cho phù hợp, theo quy định.

III. Đề xuất, kiến nghị

Sở Xây dựng đã căn cứ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn và các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được giao tại Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 của Chính phủ; trên cơ sở định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã Đức Trọng tại Quyết định số 2216/QĐ-UBND ngày 19/5/2026 của UBND tỉnh Lâm Đồng; Văn bản số 495/TC-QC ngày 15/5/2026 của Cục Tác chiến, Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam - Bộ Quốc phòng chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình tại dự án; rà soát nhu cầu, đánh giá về quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, các nội dung liên quan để đề xuất điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu xây dựng công trình khu đất (ký hiệu 20.2) thuộc Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm hành chính quảng trường huyện Đức Trọng (cũ) đã được phê duyệt (nay thuộc xã Đức Trọng), cụ thể: Tổng diện tích đất 11,43 ha; mật độ xây dựng tối đa 35%, chiều cao tối đa công trình là 75m (tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng trung bình +921 mét so với mực nước biển trung bình), tầng cao tối đa là 19 tầng (gồm: 01 tầng hầm và 19 tầng nổi).

Để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, bảo đảm theo quy định và thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội của địa phương đã được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 7/NQ-CP ngày 12/01/2026 và phù hợp với nội dung chỉ đạo của Tỉnh ủy tại Công văn số 773-CV/TU ngày 14/01/2026. UBND tỉnh thống nhất báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Tỉnh ủy xem xét, thống nhất chủ trương điều chỉnh, bổ sung quy mô đầu tư xây dựng tại danh mục vị trí khu đất phát triển nhà ở xã hội tại xã Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (tại Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 15/4/2026 của UBND tỉnh) với nội dung, cụ thể: Tổng diện tích đất 11,43 ha; mật độ xây dựng tối đa 35%, chiều cao tối đa công trình là 75m (tính từ cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng trung bình +921 mét so với mực nước biển trung bình), tầng cao tối đa là 19 tầng (gồm: 01 tầng hầm và 19 tầng nổi). Sau khi được Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Thường trực Tỉnh ủy thống nhất, UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt điều chỉnh và chỉ đạo các sở, ngành, địa phương liên quan tổ chức, thực hiện cụ thể như sau:

1. Giao Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công khai Quyết định này đúng trình tự, thời gian, đầy đủ thông tin bảo đảm theo quy định của pháp luật. Có trách nhiệm thông báo cho các Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ đề xuất đầu tư, căn cứ nội dung điều chỉnh để hoàn thiện nộp hồ sơ bổ sung; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và UBND xã Đức Trọng tổ chức đăng tải thông tin, mời gọi nhà đầu tư, tổ chức thẩm định hồ sơ, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

b) Cập nhật, bổ sung các nội dung điều chỉnh thực hiện dự án phát triển nhà ở xã hội nêu trên vào Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh giai đoạn 2026-2030 bảo đảm theo quy định.

2. Giao UBND xã Đức Trọng:

a) Thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án Nhà ở xã hội xã Đức Trọng bảo đảm theo quy định; hoàn thành trong tháng 8/2026; trong quá trình tổ chức thực hiện có khó khăn, vướng mắc, kịp thời báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, chỉ đạo.

b) Chủ động, tập trung đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch chung xã Đức Trọng, bảo đảm hoàn thành trong Quý II/2026 để làm cơ sở tổ chức lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tại dự án Nhà ở xã hội xã Đức Trọng và các thủ tục liên quan đến xây dựng để tổ chức khởi công công trình. Trong đó cập nhật các chỉ tiêu quy hoạch đã được điều chỉnh, thực hiện quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tại khu vực bảo đảm đáp ứng với quy mô, chỉ tiêu đã được điều chỉnh.

3. Giao Sở Tài chính:

- Cập nhật các chỉ tiêu dự án, khu đất được xác định phát triển nhà ở xã hội vào danh mục các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn 2026-2030 theo quy định.

- Chủ trì thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt, bố trí vốn hỗ trợ bồi thường thu hồi đất (nếu có) bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND xã Đức Trọng;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, XDCT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hồng Hải