



Phụ lục kèm theo Văn bản số 4010/H02-P4 ngày 24/7/2026 của H02

NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ ĐĂNG TẢI THÔNG TIN DỰ ÁN

Được sự đồng ý của lãnh đạo Bộ Công an, Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an kính mời các nhà đầu tư quan tâm, nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân với các thông tin như sau:

1. Tên bên mời quan tâm: Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an.

2. Tên dự án; mục tiêu đầu tư:

2.1. Tên dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thành Nhất, tỉnh Đắk Lắk.

2.2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân (nhà ở xã hội cho cán bộ, chiến sĩ Công an) tại tỉnh Đắk Lắk. Số lượng từng loại căn hộ dành để bán, cho thuê mua, cho thuê thực hiện theo danh sách do Bộ Công an gửi chủ đầu tư thực hiện dự án.

3. Địa điểm thực hiện dự án: Tại lô đất có ký hiệu Khu B thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị mới Trung tâm phường Thành Nhất, tỉnh Đắk Lắk.

4. Sơ bộ quy mô dự án:

a) Diện tích sử dụng đất của dự án: Khoảng 18.900m², dự kiến cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất ở: Khoảng 7.560m², gồm:
 - + Đất nhà ở xã hội: Khoảng 6.049m²;
 - + Đất nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 1.511m².
- Đất cây xanh, sân chơi: Khoảng 6.615m²;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Khoảng 4.725m².

b) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng (nhóm ở): 78%.
- Mật độ xây dựng (gộp): 31,2%.

c) Tổng diện tích sàn công trình chính: Khoảng 59.882m², trong đó: Diện tích sàn nhà ở xã hội: Khoảng 54.442m²; Diện tích sàn nhà ở thương mại: Khoảng 5.440m².

d) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 12 tầng;
- Nhà ở thương mại: 04 tầng;

e) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

f) Tổng số căn hộ: Khoảng 500 căn hộ, trong đó, số căn hộ nhà ở xã hội: Khoảng 485 căn hộ; số căn nhà ở thương mại thấp tầng: Khoảng 15 căn.

g) Quy mô dân số: Khoảng 1.515 người.

(Các thông tin trên sẽ được cập nhật chính xác trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng).



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

5. Hiện trạng, nguồn gốc đất:

Khu đất dự kiến thực hiện dự án có tổng diện tích khoảng 1,89ha (ký hiệu khu B) - mặt tiền đường Thủ Khoa Huân giao với hẻm 56 Thủ Khoa Huân:

- Về hiện trạng: Diện tích đất nêu trên có nguồn gốc đất được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của Công ty TNHH MTV Cà phê Buôn Ma Thuột giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý và Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cũ (nay là Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất) quản lý tại Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 04/01/2017, Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 và đất của hộ gia đình, cá nhân.

Hiện trạng trên đất trồng cây lâu năm (cà phê, tiêu, bơ,...), cây hàng năm; nhà tạm và nhà ở, kho, xưởng ... của người dân.

6. Thông tin về quy hoạch đô thị và nông thôn:

a) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng (nhóm ở): Khoảng 78%.

- Mật độ xây dựng (gộp): Khoảng 31,2%.

b) Tầng cao công trình:

- Chung cư nhà ở xã hội: 12 tầng;

- Nhà ở thương mại: 04 tầng;

c) Số tầng hầm: 0 tầng hầm.

d) Hệ số sử dụng đất: Khoảng 7,92 lần.

e) Dân số: Khoảng 1.515 người.

7. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 869,5 tỷ đồng (*Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi chín tỷ, năm trăm triệu đồng*).

- Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư dự án trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá năng lực nhà đầu tư, số liệu này sẽ tiếp tục được cập nhật theo quy định tại các bước tiếp theo của dự án.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn của nhà đầu tư, vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

(Có các phụ lục tính toán kèm theo)

8. Tiến độ, thời hạn thực hiện dự án:

a) Tiến độ thực hiện dự án:

- Quý III/2026 đến Quý IV/2026: Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư và các thủ tục về giao đất, môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế,... cấp phép xây dựng để khởi công xây dựng.

- Từ Quý IV/2026 đến hết Quý III/2028: Xây dựng hoàn thành chung cư nhà ở xã hội, cung cấp khoảng 485 căn hộ; Xây dựng hoàn thành 15 căn nhà ở thương mại thấp tầng; đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật toàn dự án.

- Quý IV/2028: Hoàn thành thủ tục nghiệm thu, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

b) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

[Chữ ký]

[Chữ ký]

9. Ưu đãi và bảo đảm đầu tư:

Nhà đầu tư được hưởng các ưu đãi đầu tư và đảm bảo đầu tư theo quy định Luật Nhà ở năm 2023, Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

10. Các yêu cầu khác:

Nhà đầu tư được giao làm chủ đầu tư dự án có trách nhiệm:

- Cam kết chịu trách nhiệm về số căn hộ nhà ở xã hội đề xuất đầu tư và thực tế triển khai đầu tư, nếu nhu cầu thực tế tại thời điểm mở bán thấp hơn số căn hộ do dự án cung cấp.

- Đối với phần diện tích đất xây dựng các công trình công cộng (nếu có): Chủ đầu tư đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh các ô đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt, sau khi hoàn thành bàn giao cho tỉnh Đắk Lắk, chính quyền địa phương để quản lý, đầu tư theo quy định.

- Phối hợp Công an tỉnh Đắk Lắk và các cơ quan chức năng tại địa phương để tổ chức lập, trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất nghiên cứu quy hoạch (khoảng 18.900m²). Quá trình triển khai lập hồ sơ quy hoạch chi tiết phải tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan để xác định chính xác diện tích khu đất, tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, cơ cấu sản phẩm căn hộ, phương án bố trí nhà ở và các khu chức năng thương mại, dịch vụ, kỹ thuật, để xe, .v.v. đảm bảo tuân thủ quy định, đảm bảo yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng đô thị tại khu vực; đảm bảo cơ cấu diện tích căn hộ phù hợp với nhu cầu thực tế, đáp ứng nhu cầu sử dụng lâu dài của cán bộ, chiến sĩ Công an tại tỉnh Đắk Lắk.

- Thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định hiện hành và triển khai đầu tư đồng bộ dự án theo Quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức kinh doanh khai thác sau đầu tư hoặc bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý sau đầu tư đối với các công trình tại các khu đất có chức năng sử dụng khác nhau (nếu có) của dự án theo quy định.

- Lập biểu tiến độ thực hiện dự án, định kỳ hàng tháng báo cáo kết quả thực hiện về Công an tỉnh Đắk Lắk để báo cáo về Bộ Công an.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm quy định tại Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan; phối hợp các sở ngành thuộc tỉnh Đắk Lắk và Ủy ban nhân dân phường Thành Nhất giải quyết các thủ tục về quy hoạch kiến trúc, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, phù hợp với chủ trương đầu tư đã được chấp thuận và các văn bản



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

11. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:

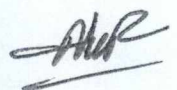
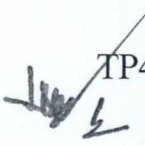
Trước 17 giờ, ngày tháng năm 2026 (ngày đăng tải + 20 ngày)

12. Nhà đầu tư quan tâm, có nhu cầu đăng ký thực hiện dự án thì nộp hồ sơ đề xuất dự án đến Cục Quản lý xây dựng và doanh trại, Bộ Công an:

- Số lượng: 03 bộ hồ sơ (01 bản chính, 02 bản sao có công chứng).

- Địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà B01, trụ sở Bộ Công an, số 47 Phạm Văn Đồng, thành phố Hà Nội.

- Số điện thoại liên hệ: 0902.55.86.68 (Đồng chí Đại tá Nguyễn Văn Long, TP4/H02)/.





Phụ lục 1: CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CHÍNH
Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thành Nhất, tỉnh Đắk Lắk

TT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị	Ghi chú
1	Dự kiến diện tích đất cho các chức năng chính		18.900	Theo Văn bản số 10102/UBND-CN XD ngày 06/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk
-	Đất cây xanh, sân chơi	m2	6.615	
-	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	m2	4.725	
-	Đất ở:	m2	7.560	
+	Đất nhà ở xã hội	m2	6.049	
+	Đất nhà ở thương mại thấp tầng	m2	1.511	Tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở
2	Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chính đối với phần diện tích đất nhóm nhà ở			Theo Văn bản số 10102/UBND-CN XD ngày 06/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk
-	Diện tích đất ở	m2	7.560	
-	Mật độ xây dựng (nhóm ở)	%	78,0%	
-	Mật độ xây dựng (gộp)	%	31,2%	
-	Tầng cao	tầng	12	
-	Tầng hầm	tầng	0	
-	Hệ số sử dụng đất	lần	7,92	
-	Dân số dự kiến	người	1.515	

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.



Phụ lục 2: DỰ KIẾN CÁC THÔNG SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC, QUY MÔ ĐẦU TƯ
Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân tại phường Thành Nhất, tỉnh Đắk Lắk

TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MBXD thuần (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sd căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn	Chi tiêu dân số đề xuất (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MBXD nhóm ở (%)	MBXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
1	Đất ở	7.560													QCVN 01:2021/BXD.
1.1	NOTM thấp tầng	1.511	90%	4	5.440	3.808	100	15	4,0	60	1.360	18,0%	7,2%		
1.2	NOXH	6.049	75%	12	54.442		70	485	3,0	1.455	4.537	60,0%	24,0%		Dự kiến chia làm 02 lô NOXH, mỗi lô khoảng 3.000m2, mật độ xây dựng thuần trong lô theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.
-	Tầng 1 (đề xe)	6.049,0	75%	1	4.537						4.537	60,0%	24,0%		Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định
-	Tầng 2:	6.049,0	75%	1	4.537										
+	Sinh hoạt cộng đồng				560										Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định.
+	Nhà trẻ				920										Đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định
+	Căn hộ				3.057	2.140	70	31	3,0	93					Chi tiêu dân số tạm tính 3 người/căn.



TT	Nội dung	Diện tích đất (m2)	MĐXD thuần (%)	Tầng cao (tầng)	DT sàn XD (m2 sàn)	DT sd căn hộ (m2 sàn)	DT căn hộ điển hình/DT lô đất	Số căn	Chỉ tiêu dân số đề xuất (người/căn)	Dân số	Diện tích xây dựng (m2)	MĐXD nhóm ở (%)	MĐXD gộp (%)	Hệ số SĐĐ	Ghi chú
-	Khối tháp (căn hộ, tầng 3-12)	6.049	75%	10	45.368	31.758	70	454	3,0	1.362					Chỉ tiêu dân số tạm tính 3 người/căn.
Cộng (đất ở)		7.560			59.882			500		1.515	5.897	78,0%	31,2%	7,92 lần	

Handwritten signature and mark

Handwritten signature



Phụ lục 3: DỰ KIẾN SƠ BỘ TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
Dự án: Xây dựng Nhà ở cho lực lượng Công an nhân dân tại phường Thành Nhất, tỉnh Đắk Lắk

TT	Nội dung	Quy mô đầu tư (m2)	Suất vốn đầu tư BXD (1.000 đ/m2)	Hệ số điều chỉnh vùng	Hệ số điều chỉnh thời điểm	Thành tiền (1.000 đ, đã bao gồm VAT)	Ghi chú
I	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	Theo Văn bản số 10102/UBND-CNXD ngày 06/7/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk				0	
II	Chi phí đầu tư xây dựng dự án					802.623.000	
1	Chi phí đầu tư xây dựng					697.933.000	
-	Công trình nhà ở xã hội (12 tầng nổi, 0 tầng hầm)	54.442	11.132	1,048	1,00	635.139.000	Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026
-	Công trình nhà ở thương mại (04 tầng)	5.440	7.630	1,048	1,00	43.496.000	
-	Hạ tầng kỹ thuật chung	18.900	925,7	1,103	1,00	19.298.000	
2	Chi phí dự phòng					104.690.000	
-	Dự phòng khối lượng phát sinh	Tạm tính 10% chi phí xây dựng				69.793.000	
-	Dự phòng trượt giá	Tạm tính 5% chi phí xây dựng				34.897.000	
III	Các chi phí khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực					66.898.700	
1	Lãi vay	Tạm tính lãi vay 7% trong 1 năm với giá trị vay 50% chi phí đầu tư				32.599.000	
2	Tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà ở thương mại	1.511	22.700			34.299.700	
	Cộng (làm tròn)					869.500.000	

Ghi chú:

- Dự kiến sơ bộ tổng vốn đầu tư trong giai đoạn này được sử dụng để làm căn cứ đánh giá điều kiện năng lực của nhà đầu tư, số liệu này sẽ tiếp tục được cập nhật theo quy định tại các bước tiếp theo của dự án.
- Suất vốn đầu tư: Áp dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026, trong đó hệ số điều chỉnh thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư tính bằng 1,0.
- Tiền sử dụng đất: Tạm tính theo Quyết định số 13/2025/QĐ-UB ngày 26/02/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk. Tiền sử dụng đất chính thức của dự án sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.