

## Dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng

(Kèm theo Văn bản số ...../SXD-QLN&TTBĐS ngày ...../...../2026 của Sở Xây dựng)

UBND TỈNH ĐẮK LẮK  
**SỞ XÂY DỰNG**

Số: /TTr-SXD

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

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

### TỜ TRÌNH

**Dự thảo Quyết định quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, với một số nội dung, như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

##### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, trích:

*“4. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đối với các khu vực còn lại thì căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. Tại đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư”.*

Vì vậy, UBND tỉnh ban hành Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk đối với các khu vực ngoài đô thị là cần thiết.

##### 2. Cơ sở thực tiễn

- Hiện nay, trên địa bàn tỉnh các dự án nhà ở hầu hết nằm tại khu vực đô thị, cụ thể: Có 27 dự án nhà ở (24 dự án nhà ở thương mại, 03 dự án nhà ở xã hội) đã lựa chọn nhà đầu tư, đang triển khai đầu tư xây dựng; trong đó, 26 dự án nằm tại khu vực đô thị, 01 dự án nằm tại khu vực nông thôn (Nhà ở liên kế Thương mại xã Pong Drang, huyện Krông Búk, nay thuộc xã Krông Búk); hơn 27 dự án nhà ở đang thu hút đầu tư đều nằm tại khu vực đô thị.

- Tại khu vực nông thôn, dân cư ở phân tán, việc phát triển nhà ở chủ yếu theo hình thức người dân tự xây dựng nhà ở trên đất ở có sẵn hoặc đất ở do nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, gây ra một số bất cập, cụ thể:

+ Việc nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội gặp nhiều khó khăn (do dân cư phân tán), chưa đầu tư đồng bộ (đặc biệt là cấp nước sạch, xử lý nước thải, trường mầm non, công viên cây xanh...);

+ Xây dựng nhà ở không đúng mục đích, không đảm bảo quy hoạch được duyệt, gây mất mỹ quan và khó khăn trong công tác quản lý trật tự xây dựng.

+ Người dân không xây dựng nhà ở.

- Tỷ lệ đô thị hóa năm 2025<sup>1</sup> ước khoảng 27% và tiếp tục tăng theo từng năm, vì vậy cần đảm bảo hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ để phục vụ phát triển đô thị. Tuy nhiên, nguồn lực của tỉnh còn hạn chế, chủ yếu ưu tiên xây dựng hạ tầng giao thông và cấp nước.

- Dân số đô thị của tỉnh hình thành và phát triển từ các trục giao thông động lực (đường Quốc lộ); dân số nông thôn hiện trạng tập trung chủ yếu khu vực trung tâm xã và bám theo các tuyến đường tỉnh, đường xã. Các khu vực quy hoạch phát triển đô thị chủ yếu là khu vực tiếp giáp với các đô thị hiện hữu.

- Yêu cầu phát triển khu dân cư tập trung để thu hút đầu tư vào Khu kinh tế Nam Phú Yên (xã Hòa Xuân), Khu ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao (xã Phú Hòa 2), các khu công nghiệp (xã Hòa Phú, Cư Bao,...) ...

\* Từ những lý do trên, để việc phát triển nhà ở khu vực ngoài đô thị đồng bộ phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo đầy đủ tiêu chuẩn phục vụ nhu cầu đô thị hóa và giảm áp lực ngân sách nhà nước thì cần thiết phải ban hành chính sách để đẩy mạnh phát triển nhà ở theo dự án tại khu vực nông thôn.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH VĂN BẢN, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

Làm cơ sở pháp lý để UBND các xã tích cực phát triển nhà ở theo dự án, hình thành các khu ở tập trung đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, từng bước hình thành nếp sống văn minh, hiện đại.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

- Bảo đảm phù hợp điều kiện, định hướng phát triển kinh tế - xã hội, đặc điểm phân bố dân cư và mức độ đô thị hóa của tỉnh.

<sup>1</sup> Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 13/01/2026 của UBND tỉnh.

- Ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực có khả năng phát triển dân cư tập trung, lựa chọn hình thức phát triển nhà ở theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở về hình thức phát triển nhà ở theo dự án: “c) 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”.

- Sở Xây dựng đang tham mưu UBND điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021-2030 (dự kiến trình trong Quý III), trong đó đã có nội dung “Xác định các khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt”; đồng thời trong Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2026-2030 (dự kiến trình UBND tỉnh phê duyệt trong Quý IV) có Danh mục dự án phát triển nhà ở. Vì vậy, nội dung Quyết định quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk của UBND tỉnh là cơ sở để UBND cấp xã xác định cụ thể dự án nhà ở trong quá trình lập, điều chỉnh đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và đưa vào Danh mục dự án phát triển nhà ở của tỉnh.

- Hạn chế tình trạng phân lô nhỏ lẻ, phát triển dân cư tự phát ngoài quy hoạch.

- Nội dung dự thảo bám sát quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) và các quy định khác liên quan.

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Triển khai Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 13/04/2026 của UBND tỉnh về việc ban hành danh mục văn bản quy định chi tiết và nội dung giao quy định thuộc thẩm quyền ban hành của UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định theo quy định, cụ thể:

(1) Tổ chức xây dựng dự thảo;

(2) Đăng tải hồ sơ dự thảo trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng và gửi về Văn phòng UBND tỉnh (Trung tâm Công nghệ và Cổng thông tin điện tử tỉnh Đắk Lắk) để đăng tải dự thảo Quyết định nêu trên lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh trong thời gian ít nhất 10 ngày để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến tại Văn bản số .../SXD-QLN&TTBĐS ngày .../...../2026.

- Tổ chức lấy ý kiến các sở, ban ngành, đơn vị, địa phương có liên quan (trong đó có Sở Tài chính, Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Khoa học và Công nghệ), thời gian góp ý là 10 ngày.

- Gửi hồ sơ đến Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh để thực hiện phản biện xã hội.

- Tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý, phản biện xã hội và hoàn thiện hồ sơ dự thảo văn bản.

(3) Ngày .../.../2026, Sở Xây dựng có Văn bản số .../SXD-QLN&TTBDS đề nghị Sở Tư pháp tổ chức thẩm định (kèm theo Hồ sơ dự thảo) và đăng tải trên Trang thông tin điện tử Sở Xây dựng.

- Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số .../BCTĐ-STP ngày .../.../2026.

(4) Sở Xây dựng tiếp thu, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và có Tờ trình số .../TTr-SXD ngày .../.../2026 đề nghị UBND tỉnh ban hành dự thảo Quyết định.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO**

### **1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

#### **a) Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định chi tiết Khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 về các địa điểm, vị trí ngoài khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk phải phát triển nhà ở theo dự án.

#### **b) Đối tượng áp dụng**

- Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn tỉnh.

- Các sở, ban ngành, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác quản lý đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

- Nhà đầu tư, chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư, phát triển dự án nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng đối với các loại hình nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

### **2. Bố cục của dự thảo văn bản**

Dự thảo Quyết định gồm 5 Điều:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng;

- Điều 2. Nguyên tắc áp dụng;

- Điều 3. Quy định các địa điểm, vị trí ngoài khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án;

- Điều 4. Tổ chức thực hiện;

- Điều 5. Điều khoản thi hành.

### **3. Nội dung cơ bản**

Quyết định này quy định cụ thể các địa điểm, vị trí ngoài khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk phải phát triển nhà ở theo dự án, làm cơ sở pháp lý để các địa phương phát triển nhà ở đúng quy định của Luật nhà ở, hình thành các khu dân cư đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Cụ thể: Các khu vực ngoài đô thị được định hướng là khu vực phát triển đô thị, khu trung tâm xã, khu vực tiếp giáp với các tuyến đường giao thông động lực, khu dân cư tập trung phục vụ phát triển khu kinh tế, khu công nghiệp, ...

**V. NHỮNG NỘI DUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (nếu có):** Không

**VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HIỆN VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH BAN HÀNH**

- Các sở, ban ngành, UBND các phường, xã sử dụng nguồn lực và điều kiện hiện có để đảm bảo thi hành Quyết định này.

- Dự kiến trình UBND tỉnh ban hành trong tháng 6/2026.

Trên đây là Tờ trình dự thảo Quyết định quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

\* **Đính kèm:** Dự thảo Quyết định, các văn bản có liên quan.

**GIÁM ĐỐC**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để t/đ);
- GĐ, các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VP, QL.N.