

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 3051/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh giá đất ở cụ thể để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định: số 686/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 (đợt 1), số 914/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 (đợt 2), số 1590/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 (đợt 3) và 1550/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 (đợt 4) của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quy hoạch phát triển đất;

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ các Quyết định: số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;



Theo Công văn số 4027/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến, dùng nguồn thu từ mức thu tiền sử dụng đất của dự án để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao;

Theo Công văn số 2322/UBND-KTN ngày 02/5/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 1) đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: số 3700/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 (điều chỉnh lần 2); số 1137/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 (điều chỉnh lần 3) đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc đính chính nội dung tại khoản 10 Điều 1 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3700/QĐ-UBND, điều chỉnh lần thứ 02 ngày 17/12/2021 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 01/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 2823/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ các Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An: số 2002/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 (đợt 1), số 4058/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 (đợt 2), số 796/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 (đợt 3) và số 209/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 (đợt 4);

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc phê duyệt giá đất cụ thể để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định: số 686/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 (đợt 1), số 914/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 (đợt 2), số 1590/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 (đợt 3) và 1550/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 (đợt 4) cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An;

Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 08/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội tại Khu đô thị Cồn Tiến, phường Hội An Đông;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 749/TTr-

SNNMT ngày 06/7/2026 (kèm theo Thông báo số 180/TB-HĐTĐGD ngày 19/6/2026 và Biên bản họp thẩm định ngày 12/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh giá đất ở cụ thể để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định: số 686/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 (đợt 1), số 914/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 (đợt 2), số 1590/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 (đợt 3) và số 1550/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 (đợt 4) của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiến tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, nay là phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

1. Điều chỉnh điểm b, khoản 2 Điều 1, Quyết định số 686/QĐ-UBND ngày 20/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) thành:

“b) Giá đất cụ thể

Stt	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Doanh thu phát triển	2.165.914.677.463
1	Doanh thu bán đất không bao gồm thuế GTGT	1.459.679.711.257
2	Doanh thu bán nhà không bao gồm thuế GTGT	706.234.966.206
II	Chi phí phát triển	0,14 V + 1.047.494.623.372
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	314.424.312.832
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở	667.736.150.659
3	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	4.100.357.347
4	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	14.596.797.113
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	0,14 V + 46.637.005.421
III	Giá trị đất (V)	- 0,14 V + 1.118.420.054.092
		981.070.223.000
IV	Đơn giá đất ở cụ thể (đồng/m²)	10.259.000

(Bằng chữ: Mười triệu hai trăm năm mươi chín nghìn đồng trên mét vuông)

* Giá đất cụ thể nêu trên sử dụng để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở khai thác 50.433,95m² theo Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 18/6/2019 của UBND tỉnh (đợt 1).”

2. Điều chỉnh điểm b, khoản 2 Điều 1, Quyết định số 914/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) thành:

“b) Giá đất cụ thể

Stt	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Doanh thu phát triển	2.167.700.182.744
1	Doanh thu bán đất không bao gồm thuế GTGT	1.460.883.020.815

Stt	Nội dung	Số tiền (đồng)
2	Doanh thu bán nhà không bao gồm thuế GTGT	706.817.161.929
II	Chi phí phát triển	0,14 V + 1.046.903.768.839
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	313.413.194.074
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở	668.282.153.942
3	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	4.102.199.312
4	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	14.608.830.208
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	0,14 V + 46.497.391.303
III	Giá trị đất (V)	- 0,14 V + 1.120.796.413.906
		983.154.749.000
IV	Đơn giá đất ở cụ thể (đồng/m²)	10.281.000

(Bảng chữ: Mười triệu hai trăm tám mươi một nghìn đồng trên mét vuông)

* Giá đất cụ thể nêu trên sử dụng để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở khai thác 17.242,77 m² theo Quyết định số 4058/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh (đợt 2)."

3. Điều chỉnh điểm b, khoản 2 Điều 1, Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) thành:

"b) Giá đất cụ thể:

Stt	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Doanh thu phát triển	2.089.891.488.775
1	Doanh thu bán đất không bao gồm thuế GTGT	1.457.712.874.905
2	Doanh thu bán nhà không bao gồm thuế GTGT	632.178.613.870
II	Chi phí phát triển	0,14 V + 967.815.448.477
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	301.432.007.070
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở	602.300.082.391
3	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	4.618.378.291
4	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	14.577.128.749
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	0,14 V + 44.887.851.976
III	Giá trị đất (V)	- 0,14 V + 1.122.076.040.298
		984.277.228.000
IV	Đơn giá đất ở cụ thể (đồng/m²)	10.320.000

(Bảng chữ: Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng trên mét vuông)

* Đơn giá đất ở cụ thể nêu trên sử dụng để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở khai thác 15.836,58 m² theo Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của UBND tỉnh."

4. Điều chỉnh điểm b, khoản 2 Điều 1, Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) thành:

“b) *Giá đất cụ thể:*

Stt	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Doanh thu phát triển	2.160.847.725.261
1	Doanh thu bán đất không bao gồm thuế GTGT	1.496.036.689.607
2	Doanh thu bán nhà không bao gồm thuế GTGT	664.811.035.654
II	Chi phí phát triển	0,14 V + 1.006.814.847.368
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật	319.473.335.336
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở	619.922.244.173
3	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội	4.945.774.254
4	Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị	14.960.366.896
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	0,14 V + 47.513.126.708
III	Giá trị đất (V)	- 0,14 V + 1.154.032.877.893
		1.012.309.542.000
IV	Đơn giá đất ở cụ thể (đồng/m²)	10.614.000

(Bảng chữ: Mười triệu sáu trăm mười bốn nghìn trên mét vuông)

* Đơn giá đất ở cụ thể nêu trên sử dụng để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở khai thác 8.557,32 m² theo Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh.”

5. Bãi bỏ một số nội dung cụ thể như sau:

5.1. Bãi bỏ nội dung “*đồng thời, theo dõi, tham mưu UBND tỉnh xem xét, hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật là 3.470.546,72 đồng/m² tương ứng với diện tích nhà ở xã hội 699,62 m² theo Quyết định số 209/QĐ- UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh, đúng quy định về pháp luật nhà ở và pháp luật ngân sách Nhà nước sau khi UBND tỉnh phê duyệt quyết toán dự án.*” tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ);

5.2. Bãi bỏ nội dung “*Hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật là 3.273.893,73 đồng/m² tương ứng với diện tích nhà ở xã hội 5.012,85 m² tại Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của UBND tỉnh theo đúng quy định về pháp luật nhà ở và pháp luật ngân sách nhà nước.*” tại gạch đầu dòng thứ 2 khoản 2 Điều 2 Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ).

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan:

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện chuyển thông tin địa chính, hồ sơ kèm theo sang Thuế thành phố Đà Nẵng để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất các đợt 1, 2, 3 và 4 sau khi điều chỉnh đối với dự án

đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng đảm bảo quy định.

- Theo dõi, giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An theo quy định.

2. Giao Thuế thành phố Đà Nẵng căn cứ giá đất ở cụ thể điều chỉnh do UBND thành phố phê duyệt để thông báo, đơn đốc Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An nộp tiền sử dụng đất bổ sung vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định.

3. Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền sử dụng đất bổ sung vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của Thuế thành phố Đà Nẵng.

4. Sở Tài chính: Phối hợp với Thuế thành phố Đà Nẵng, Kho bạc Nhà nước khu vực XIII theo dõi, kiểm tra việc nộp tiền sử dụng đất (nếu có) vào ngân sách theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Giám đốc Kho bạc nhà nước khu vực XIII; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch UBND phường Hội An Đông; Giám đốc Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành. / *Tham*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND TP;
- CPVP UBND TP;
- Lưu: VT, KT, SNNMT.

AA

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Nam Hưng