

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

Số: 3117/QĐ-UBND

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

Quảng Trị, ngày 30 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) (đợt 3)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024;

Căn cứ Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 2312/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Liên danh Tổng công ty Xây dựng số 1-CTCP và Công ty cổ phần xây dựng số 1 Việt Phong để thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới (Đợt 3);

Căn cứ Công văn số 4899/STC-GCSDN ngày 18 tháng 6 năm 2026 của Sở Tài chính Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh họp ngày 18 tháng 6 năm 2026;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1045/TTr-SNNMT ngày 23 tháng 7 năm 2026 và Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh ngày 18 tháng 6 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) (đợt 3), cụ thể như sau:

- Diện tích đất ở tại đô thị tính thu tiền sử dụng đất: 4.302,5 m².
- Tổng giá trị quyền sử dụng đất khu đất (đất ở tại đô thị) để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Đông sông Lệ Kỳ, phường Phú Hải, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) (đợt 3) là: 43.056.217.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, không trăm năm mươi sáu triệu, hai trăm mười bảy nghìn đồng); giá đất ở bình quân: 10.007.256 đồng/m².

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 2. Căn cứ giá đất tại Điều 1 Quyết định này, Thuế tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo cho Liên danh Tổng công ty Xây dựng số 1-CTCP và Công ty cổ phần xây dựng số 1 Việt Phong thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh Quảng Trị; Giám đốc Quỹ phát triển đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Đồng Hới; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị; Giám đốc Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC; Liên danh Tổng công ty Xây dựng số 1-CTCP và Công ty cổ phần xây dựng số 1 Việt Phong và Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Nam

PHỤ LỤC GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ĐỂ TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT NHÀ ĐẦU TƯ PHẢI NỘP KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI PHÍA ĐÔNG SÔNG LỆ KỲ, PHƯỜNG PHÚ HẢI, THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH (NAY LÀ PHƯỜNG ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG TRỊ) (ĐỢT 3)

*(Kèm theo Quyết định số **3117** /QĐ-UBND ngày **30** /**7**/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị)*

TT	Hạng mục chi phí	Diễn giải	Giá trị trước VAT (đồng)	Năm 1	Năm 2	Ghi chú
I	Doanh thu phát triển	$DT = (4) + (5)$	155.666.171.610			
	Tiến độ bán hàng			30%	70%	
	Tỷ lệ điều chỉnh giá (%)			1,94%	1,94%	
1	Doanh thu bán đất có hạ tầng chưa quy về thời điểm định giá			20.180.061.279	48.000.293.759	
2	Doanh thu bán công trình nhà thấp tầng chưa quy về thời điểm định giá			33.338.325.508	79.298.541.052	
3	Hệ số chiết khấu (tỷ lệ chiết khấu 9,24%)	$TLCK = 1/(1+9,24\%)^i (i=1)$		0,9154	0,8380	
4	Doanh thu bán đất thấp tầng có hạ tầng quy về thời điểm định giá		58.696.703.522	18.473.142.877	40.223.560.645	
5	Doanh thu bán công trình xây dựng thấp tầng quy về thời điểm định giá		96.969.468.088	30.518.423.204	66.451.044.885	
II	Tổng Chi phí phát triển	$CF = (2) + (3) + (4) + (5)$	112.609.954.285			
1	Chi phí xây dựng hạ tầng chưa quy về thời điểm định giá		7.439.746.900			
1.1	Chi phí xây dựng công trình nhà thấp tầng chưa quy về thời điểm định giá		95.141.293.521			
1.2	Tiến độ xây dựng hạ tầng			100%	0%	
1.3	Tiến độ xây dựng công trình			30%	70%	
1.4	Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ theo tiến độ	$1.4 = (1) \times (1.2)$		7.439.746.900	-	
1.5	Chi phí xây dựng công trình phân bổ theo tiến độ	$1.5 = (1.1) \times (1.3)$		28.542.388.056	66.598.905.464	
1.6	Chi phí dự phòng trượt giá công trình (tỷ lệ trượt giá công trình 100,85%)			-	530.806.603	
1.7	Hệ số chiết khấu (tỷ lệ chiết khấu 9,24%)	$HSCK = 1/(1+9,24\%)^i (i=1)$		0,9154	0,8380	
2	Chi phí xây dựng hạ tầng quy về thời điểm định giá		6.810.460.363	6.810.460.363	-	
3	Chi phí xây dựng công trình nhà thấp tầng quy về thời điểm định giá		82.381.887.237	26.128.147.250	56.253.739.986	
4	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng	$CFbh = (4.1) + (4.2)$	3.113.323.432			
4.1	Phần hạ tầng	2%	1.173.934.070			
4.2	Phần công trình nhà thấp tầng	2%	1.939.389.362			
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15,0%	20.304.283.254			

5.1	Phần hạ tầng	$LN_{xdht} = 15,0\% \times \{(2) + (4.1)\}$	1.197.659.165			
5.2	Phần công trình nhà thấp tầng	$LN_{xdct} = 15,0\% \times \{(3) + (4.2)\}$	12.648.191.490			DT: 4.302,5m²
5.3	Phần giá trị quyền sử dụng đất của khu đất	$LN_{td} = 15,0\% \times TSDĐ$	6.458.432.599			
III	Giá trị quyền sử dụng đất	GT = (I) - (II)	43.056.217.325			
	Làm tròn		43.056.217.000			
	Đơn giá đất (đồng/m²)		10.007.256			