

Số: 3352 /QĐ-UBND

Huế, ngày 23 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định giá đất để đầu tư quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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;

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

Căn cứ Nghị định 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 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 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 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 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 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 2024;

Căn cứ Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 – 2024);

Căn cứ Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024);

Căn cứ Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) ban hành kèm theo Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2019, Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2023 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế;

Căn cứ Nghị quyết số 102/NQ-HĐND ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Hội đồng nhân dân thành phố Huế) về việc phương án sắp xếp cơ sở nhà đất Công an tỉnh do Bộ Tài chính chuyển giao trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế);

Căn cứ Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

Căn cứ Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05 tháng 03 năm 2025 của UBND quận Thuận Hóa về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Huế cũ đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 đường Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND thành phố về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế;

Căn cứ Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 6312/TTr-SNNMT ngày 17 tháng 10 năm 2025 kèm Thông báo thẩm định số 09/TB-HĐTĐGD ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định giá đất để đầu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế như sau:

1. Thông tin chung dự án:

- Tên khu đất: Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Địa điểm: số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Vị trí: Khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 50 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 17, phường Phú Hội (nay là phường Thuận Hóa).

- Diện tích đất khu đầu giá là: 17.213,6 m²

(Theo 03 trích lục bản đồ địa chính hiện trạng 03 khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân, khu đất số 50 Trần Cao Vân và khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai lập hoặc Tờ bản đồ địa chính Khu đất tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 23/7/2025).

+ Diện tích đất giao cho nhà đầu tư để xây dựng và kinh doanh nhà ở thương mại: 13.344,18 m², bao gồm:

Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7633,71 m²

Diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47 m²

+ Diện tích giao cho nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông cây xanh và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý: 3.869,42 m²; trong đó có phần diện tích 608,92 m² quy hoạch đất làm đường giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Mục đích sử dụng đất:

+ Đất ở đô thị: 13.344,18 m²

+ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh: 3.869,42m²; trong đó có phần diện tích 608,92m² đất làm giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND thành phố:

+ Đối với đất ở đô thị, thời hạn giao đất cho nhà đầu tư để hoạt động thực hiện dự án là 50 năm; khi nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài. Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài.

+ Đối với phần diện tích mở rộng công trình ngầm của khối chung hỗn hợp ký hiệu A1 dưới lòng đất của đất giao thông: Thời hạn cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo thời hạn thực hiện dự án được phê duyệt là 50 năm.

- Thông tin quy hoạch: Căn cứ quy định tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế (cũ) và Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 của UBND quận Thuận Hóa.

2. Điều kiện áp dụng giá đất:

- Nhà đầu tư phải đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi khu đất được giao theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thực hiện đầu tư xây dựng các công trình theo quy định. Đơn giá quyền sử dụng đất nêu trên không bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- Suất vốn đầu tư xây dựng được tính toán theo quy định tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 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 2024.

3. Quy định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở (13.344,18 m²): 525.000.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi lăm tỉ đồng*); Tương ứng với giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất ở: 39.342.994 đồng/m².

- Về giá trị quyền sử dụng đất đối với phần mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 (theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt) được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 15% của đơn giá trúng đấu giá đất trên bề mặt (đơn giá trúng đấu giá của khối chung cư ký hiệu A1).

Các mức giá nêu trên chưa bao gồm các loại thuế, phí theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước Ủy ban nhân dân thành phố Huế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Huế, các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và pháp luật về các nội dung báo cáo, thẩm định liên quan việc xác định giá đất cụ thể nêu trên.

2. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố căn cứ mức giá quy định tại Điều 1 để tổ chức, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Trưởng Thuế thành phố Huế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Khu vực XIII; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: CVP và các PCVP UBND thành phố;
- Lưu: VT, TC, NĐ.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phan Quý Phương