

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013, thời điểm điều chỉnh Quyết định cho thuê đất ngày 25/7/2017, ngày 18/8/2025 làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất đối với Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) tại phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng

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 số 31/2024/QH15 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 và 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 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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;

Căn cứ Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi khu đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê

mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park);

Căn cứ Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29/03/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Theo Kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08/5/2025 (Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố) và tại phiên họp ngày 19/3/2026 (Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố);

Theo Công văn số 3950/UBND-SXD ngày 14/5/2026 của UBND thành phố về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013;

Theo Công văn số 2550-CV/ĐU ngày 14/5/2026 của Đảng ủy UBND thành phố về liên quan đến việc phê duyệt giá đất cụ thể đối với dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) tại phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 491/TTr-SNNMT ngày 13/5/2026; ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố tại Công văn số 146/HĐTĐGD ngày 13/5/2026; ý kiến thống nhất của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp UBND thành phố ngày 14/5/2026 (Thông báo số 434/TB-VP ngày 14/5/2026 của Văn phòng UBND thành phố); đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số /SNNMT-KTĐ ngày 15/5/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013, thời điểm điều chỉnh quyết định cho thuê đất ngày 25/7/2017, ngày 18/8/2025 làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất đối với Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) tại phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng; cụ thể như sau:

1. Giá đất cụ thể tại thời điểm bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013, theo Quyết định cho thuê đất số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố), với diện tích 534.993 m², giá đất là 2.626.350 đồng/m² (Bằng chữ: Hai triệu, sáu trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm năm mươi đồng trên mét vuông).

2. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 25/7/2017 theo Quyết định cho thuê đất số 2206/QĐ-UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố (tính theo Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của Chủ tịch UBND thành phố), với diện tích 534.993 m², giá đất là 3.905.078 đồng/m² (Bằng chữ:

Ba triệu, chín trăm lẻ năm nghìn, không trăm bảy mươi tám đồng trên mét vuông).

3. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 25/7/2017 theo Quyết định cho thuê đất số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (tính theo Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của Chủ tịch UBND thành phố), với diện tích 610.769 m², giá đất là 4.788.193 đồng/m² (Bằng chữ: Bốn triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn, một trăm chín mươi ba đồng trên mét vuông).

4. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 18/8/2025 theo Quyết định cho thuê đất số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của Chủ tịch UBND thành phố), với diện tích 610.769 m², giá đất là 5.014.527 đồng/m² (Bằng chữ: Năm triệu, không trăm mười bốn nghìn, năm trăm hai mươi bảy đồng trên mét vuông).

5. Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 18/8/2025 theo Quyết định cho thuê đất số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của Chủ tịch UBND thành phố (tính theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường), với diện tích 242.653,43 m², giá đất là 25.499.123 đồng/m² (Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi chín nghìn, một trăm hai mươi ba đồng trên mét vuông).

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Căn cứ giá đất tại Điều 1 Quyết định này và phương án nghĩa vụ tài chính đã được UBND thành phố thống nhất tại phiên họp ngày 08/5/2025 và phiên họp ngày 19/3/2026 (Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025, Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố):

- 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 nghĩa vụ tài chính.

- Thuế thành phố Đà Nẵng thông báo nghĩa vụ tài chính cho Công ty TNHH Công viên Châu Á theo đúng quy định.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm tham mưu UBND thành phố có văn bản gửi Kiểm toán Nhà nước đề nghị kiểm toán kết quả xác định giá đất dự án nêu trên sau khi UBND thành phố phê duyệt giá đất.

3. Công ty TNHH Công viên Châu Á (Chủ đầu tư) có trách nhiệm.

- Thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nộp bổ sung trong thời gian chưa tính tiền thuê đất (nếu có) theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghiêm túc kết luận của Kiểm toán Nhà nước và nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có) sau khi có kết luận của Kiểm toán Nhà nước.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật khi cung cấp và sử dụng Dự toán xây dựng do tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

(được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) (thứ tự ưu tiên số 2) để xác định chi phí phát triển trong phương án giá đất.

- Thực hiện đúng các nội dung đã Cam kết tại Công văn số 75/2026/CV/APC ngày 14/5/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc liên quan đến xác định giá đất dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

4. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long-T.D.K (Tổ chức tư vấn xác định giá đất thời điểm ngày 10/5/2013, ngày 25/7/2017), Công ty Cổ phần thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (Tổ chức tư vấn xác định giá đất thời điểm ngày 18/8/2025), chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024 và tính chính xác, trung thực của kết quả tư vấn xác định giá đất theo quy định.

5. Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng (Đơn vị tư vấn thẩm tra dự toán) chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra dự toán tại Văn bản số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026, số 89/TVCNHT-03 ngày 02/5/2026 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất; trường hợp phát hiện sai sót ảnh hưởng đến giá đất cụ thể đã được phê duyệt, phải kịp thời báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường và Chủ đầu tư Dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) để rà soát phương án giá đất cụ thể, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

Điều 3. Giá đất cụ thể tại Điều 1 Quyết định này làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất tại các thời điểm: Bàn giao đất thực tế ngày 10/5/2013; thời điểm điều chỉnh Quyết định cho thuê đất ngày 25/7/2017, ngày 18/8/2025.

1. Đơn giá đất được xác định cụ thể theo quyết định này là căn cứ để nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sau khi hoàn thành việc nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định, nhà đầu tư được xác định là đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo theo quy định của pháp luật.

2. Toàn bộ giá đất của dự án sẽ được xác định lại sau khi có kết luận của Kiểm toán Nhà nước (khi Kiểm toán Nhà nước có yêu cầu).

3. Trường hợp chi phí thực tế phát sinh nhỏ hơn chi phí được tính trong phương án giá đất đối với 03 hạng mục công trình chưa có đầy đủ dữ liệu suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành gồm: Hạ tầng kỹ thuật (chưa có quy định suất đầu tư công trình công viên cây xanh), HH1 70 tầng, khu Nhà hát, Chủ đầu tư phải nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước khoản nghĩa vụ tài chính tương ứng với phần chênh lệch giữa chi phí được tính trong phương án giá đất và chi phí thực tế được quyết toán; các khoản chi phí được quy đổi dòng tiền về thời điểm xác định giá đất (năm 2025) để xác định số tiền phải nộp bổ sung. Đồng thời nộp khoản tiền bổ sung theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày

30/7/2024, Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ đối với phần chênh lệch phải nộp bổ sung nêu trên.

Về triển khai việc tính toán thu bổ sung nghĩa vụ tài chính (nếu có) của dự án: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Công ty TNHH Công viên Châu Á chịu trách nhiệm quyết toán và thuê đơn vị kiểm toán độc lập để thẩm tra giá trị quyết toán các hạng mục công trình gồm: Hạ tầng kỹ thuật; HH1 70 tầng; khu Nhà hát để tổng hợp, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện tính toán xác định lại giá trị chênh lệch giữa chi phí được tính trong phương án giá đất và chi phí thực tế được quyết toán theo nội dung và phương pháp nêu trên.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hòa Cường; Giám đốc: Công ty TNHH Công viên Châu Á, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long–T.D.K, Công ty Cổ phần thẩm định giá và Giám định Tiên Phong, Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT và các PCT UBND TP;
- CVP và các PCVP UBND TP;
- Lưu: VT, SNNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Kỳ Minh