

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu Đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 3)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 16/8/2025 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 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn 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;

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quy định một số chỉ tiêu cụ thể, yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 21/5/2026 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1021/TTr-SNNMT ngày 13/10/2026; phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm

định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thẩm định tại Thông báo số 522/TB-HĐTĐGD ngày 06/10/2026; đã được tổ chức thực hiện định giá đất (Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền) tiếp thu, hoàn thiện tại Chứng thư định giá đất số 448/2026/101101/CTTĐG-BM ngày 11/10/2026 và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 448/2026/101101/BCTĐG-BM ngày 11/10/2026; ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND thực hiện Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (đợt 3), cụ thể:

1. Tổng giá trị quyền sử dụng đất 243.849.897.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi ba tỷ tám trăm bốn mươi chín triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng*).

2. Diện tích và đơn giá đất bình quân

a) Đất ở: Diện tích 17.051,4 m²; giá đất bình quân 2.487.123 đồng/m².

b) Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ thuộc đất quy hoạch công trình công cộng, thương mại, dịch vụ: Diện tích 1.931,7 m²; giá đất bình quân 957.719 đồng/m².

c) Đất dịch vụ du lịch: Diện tích 54.376,3 m²; giá đất bình quân 2.141.891 đồng/m².

d) Đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ thuộc đất quy hoạch du lịch: Diện tích 44.250,6 m²; giá đất bình quân 1.878.457 đồng/m².

Đối với các loại đất quy định tại điểm b, c và d khoản này, giá đất được sử dụng làm cơ sở xác định tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định.

3. Cơ sở xác định giá đất

Giá đất cụ thể được xác định trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2024 của UBND huyện Tư Nghĩa, được đính chính tại Quyết định số 4084/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của UBND xã Tư Nghĩa; quyết định giao đất, cho thuê đất; phương án giá đất đã được thẩm định và các hồ sơ, tài liệu có liên quan theo quy định.

Điều 2. Xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính

1. Giá đất cụ thể quy định tại Điều 1 Quyết định này là cơ sở để cơ quan thuế xác định, thông báo và tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện hoặc kết luận có sai sót, chênh lệch trong các thông số, số liệu, chi phí, doanh thu và các yếu

tổ khác làm căn cứ xác định giá đất, ảnh hưởng đến kết quả xác định giá đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật; bảo đảm xác định nghĩa vụ tài chính chính xác, khách quan, công bằng, hài hòa lợi ích của Nhà nước và quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

3. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô, công năng sử dụng đất hoặc các nội dung khác có ảnh hưởng đến nghĩa vụ tài chính về đất đai, việc rà soát, xác định và xử lý nghĩa vụ tài chính phát sinh được thực hiện theo quy định của pháp luật.

4. Đối với diện tích đất cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và các loại đất khác được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư, quản lý, bàn giao theo đúng quy hoạch, hồ sơ dự án được phê duyệt, quyết định giao đất và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chịu trách nhiệm trước pháp luật, UBND tỉnh và Chủ tịch UBND tỉnh về tính đầy đủ, chính xác, hợp pháp của hồ sơ, tài liệu, số liệu, căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục và nội dung tham mưu, đề xuất phê duyệt giá đất cụ thể; bảo đảm phương án giá đất đã được rà soát, hoàn thiện theo ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh và đúng quy định của pháp luật. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các nội dung làm cơ sở xác định giá đất; kịp thời phát hiện, tham mưu xử lý những thay đổi, sai sót hoặc phát sinh ảnh hưởng đến kết quả xác định giá đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của Nhà nước và nhà đầu tư.

2. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định phương án giá đất; tính khách quan, đầy đủ, chính xác của nội dung thẩm định và việc tuân thủ trình tự, thủ tục, nguyên tắc, phương pháp thẩm định theo quy định của pháp luật.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất: Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, khách quan, độc lập, chính xác của chứng thư định giá đất, báo cáo thuyết minh, phương pháp xác định giá đất, các thông số, số liệu đầu vào, căn cứ tính toán và kết quả tư vấn xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND: Có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án đúng quy hoạch được phê duyệt, mục đích sử dụng đất, quy mô đầu tư, các chỉ tiêu quy hoạch và những nội dung có liên quan làm cơ sở xác định giá đất; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đầu tư xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bàn giao công trình và nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trường hợp có điều chỉnh hoặc nội dung sai lệch ảnh hưởng đến kết quả xác định giá đất, nhà đầu tư có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ, phối hợp với các cơ quan chức năng rà soát, xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp

luật. Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của hồ sơ, tài liệu, số liệu và thông tin cung cấp phục vụ việc xác định giá đất; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Sở Xây dựng: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát việc thực hiện quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch, định mức, đơn giá, chi phí đầu tư xây dựng và các nội dung chuyên ngành xây dựng có liên quan đến phương án xác định giá đất; kịp thời phát hiện, kiến nghị xử lý những nội dung chưa phù hợp theo quy định của pháp luật.

6. Sở Tài chính: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát các nội dung thuộc lĩnh vực tài chính có liên quan đến việc xác định giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án; kịp thời báo cáo, đề xuất xử lý những nội dung chưa phù hợp theo quy định.

7. Thuế tỉnh Quảng Ngãi: Căn cứ quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và hồ sơ do cơ quan có thẩm quyền chuyển đến, xác định, thông báo, đôn đốc và tổ chức thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định; xử lý các khoản phải nộp bổ sung hoặc nộp thừa theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và quy định pháp luật.

8. UBND xã Tư Nghĩa: Theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền được giao, phối hợp với các cơ quan liên quan theo dõi, kiểm tra việc sử dụng đất, thực hiện quy hoạch và các nghĩa vụ của nhà đầu tư trên địa bàn; kịp thời phát hiện, báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý các trường hợp vi phạm theo quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thủ trưởng Thuế tỉnh Quảng Ngãi; Chủ tịch UBND xã Tư Nghĩa; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS NHSLAND và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- VPUB: CVP, PCVP, KTTH, NNMT;
- Lưu: VT, CNXD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Sâm