

Số: 925 /TTr-SNNMT

Hung Yên, ngày 10 tháng 9 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê tại xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, cụ thể như sau:

1. Hồ sơ phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh, gồm:

- Tờ trình phương án giá đất;
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Chứng thư định giá đất;
- Văn bản thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;
- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê tại xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Căn cứ pháp lý

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 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 số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Nghị quyết 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;

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 12/6/2024 về việc quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật 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 30/7/2024 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; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 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;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024; số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên quy định một số nội dung về xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

Căn cứ Thông báo số 153/TB-SXD ngày 26/7/2017 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án đầu tư kèm theo Bản vẽ Mặt bằng quy hoạch tổng thể;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên: số 197/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 Quyết định chủ trương đầu tư; số 1720/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang; số 112/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 24/10/2024;

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 66/HĐ-TĐ ngày 15/6/2022 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD ngày 28/5/2019 và Giấy phép xây dựng số 182/GPXD-SXD ngày 21/6/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09/9/2026 kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị tư vấn).

4. Thông tin về khu đất cần định giá

4.1. Về Quy hoạch chi tiết xây dựng

Căn cứ Thông báo số 153/TB-SXD ngày 26/7/2017 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án đầu tư kèm theo Bản vẽ Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài, trong đó cơ cấu sử dụng đất cụ thể:

TT	Chức năng lô đất	Số lô chia (căn)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Đất nhà ở (Đất nhà ở biệt thự)	20	5.152,0	34,35%
2	Đất dịch vụ công cộng (nhà hàng ăn uống)		1.307,0	8,71%
3	Đất giao thông		3.657,0	24,38%
4	Đất cây xanh mặt nước		4.884,0	32,56%
	Tổng		15.000,0	100,00%

4.2. Thông tin về khu đất cần định giá

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê; diện tích đất thương mại, dịch vụ là 15.000 m².

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 66/HĐ-TĐ ngày 15/6/2022 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng: Thời hạn thuê đất đến ngày 04/6/2060.

5. Kết quả xác định giá đất của đơn vị tư vấn

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã lựa chọn đơn vị tư vấn (Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong) xác định giá đất đối với dự án. Ngày 26/6/2026 đơn vị tư vấn có Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo dự thảo Chứng thư định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê tại xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên. Ngày 03/7/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 666/TTr-SNNMT trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh thẩm định phương án giá đất.

Ngày 07/9/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh có Văn bản số 25/TB-HĐTĐGDCTTX về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê. Đơn vị tư vấn đã rà soát và hoàn thiện phương án giá đất tại Chứng thư định giá đất số

2609003/CT-TPV ngày 09/9/2026 kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, trong đó đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

- Phương pháp định giá đất: Áp dụng phương pháp thặng dư (có kết hợp sử dụng phương pháp so sánh để tính toán doanh thu phát triển của dự án).

- Thời điểm định giá đất: Tháng 01/2025 (Thời điểm chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

- Các yếu tố khác hình thành doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất định giá, qua điều tra, khảo sát, đánh giá các thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn kiến nghị như sau:

- + Việc lựa chọn các tài sản so sánh: Đơn vị tư vấn thu thập qua Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên và lựa chọn TSSS thuộc xã Nghĩa Trụ của khoảng cách gần nhất đến tài sản định giá.

- + Việc xác định và phân bổ chi phí xây dựng:

Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng có văn bản cam kết không có dự toán chi phí thẩm tra. Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đơn vị tư vấn đề xuất theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, vận dụng suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha.

Chi phí xây dựng công trình do chưa có Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra do đó đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng.

- + Thời gian xây dựng: Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên: Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND của UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2024. Như vậy, tiến độ thực hiện dự án còn lại của dự án theo Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 là: 01 năm 7 tháng (19 tháng) (tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày 12/08/2026). Từ những căn cứ trên, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian đầu tư xây dựng là 02 năm. Tiến độ xây dựng công trình được phân bổ đều theo thời gian thực hiện, cụ thể: năm thứ 01 là 50% và năm thứ 02 là 50%; tỷ lệ dự phòng trượt giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 3,45%.

- + Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại: Căn cứ Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên, doanh thu phát sinh sau khi hoàn thành xây dựng, đơn vị tư vấn đề xuất doanh

thu từ năm thứ 3; tỷ lệ lập đầy đối với xã Nghĩa Trụ là 75%.

+ Mức độ biến động giá thuê: Theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm 2022; 2023 và 2024 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên là 106,52%.

+ Tỷ suất chiết khấu: 10,88% (Tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh từ Quý I/2024 đến hết Quý IV/2024).

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng theo Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh là 1% doanh thu trước thuế.

+ Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Căn cứ theo Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh là 14%.

- Kết quả xác định giá đất cụ thể theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh:

+ Giá trị quyền sử dụng đất đối với khu đất thương mại dịch vụ diện tích 15.000 m² là: 209.003.317.283 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm linh chín tỷ, không trăm linh ba triệu, ba trăm mười bảy nghìn, hai trăm tám mươi ba đồng*).

+ Giá đất trung bình: **13.933.554 đồng/m²** (*Bằng chữ: Mười ba triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng trên một mét vuông*).

6. Nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh

Ngày 07/9/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh có Văn bản số 25/TB-HĐTĐGĐCCTX về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê, trong đó thẩm định các nội dung như sau:

a) Thẩm định việc tuân thủ nguyên tắc định giá đất: Phương án giá đất đảm bảo tuân thủ nguyên tắc định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

b) Thẩm định việc áp dụng phương pháp định giá đất: Phương án giá đất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của loại đất ở làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là phù hợp với các phương pháp định giá đất được quy định tại điểm c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/ND-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ.

c) Thẩm định trình thủ tục tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể: Về trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể là phù hợp theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường công khai Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trên cổng thông tin điện tử theo quy định tại Quyết định số 3969/QĐ-BNNMT ngày 25/9/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường (Mã số thủ tục hành chính nội bộ 6.005271 về trình tự định giá đất cụ thể).

d) Thẩm định kết quả thu thập thông tin: Cơ bản thông tin, số liệu đưa vào phương án giá đất tại thuyết minh xây dựng phương án giá đất tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất do Công ty Cổ phần Thẩm định Giá và Giám định Tiên Phong lập ngày 26/6/2026 gửi kèm Tờ trình số 666/TTr-SNNMT ngày 03/7/2026 và Văn bản số 4532/SNNMT-ĐKCG&GD ngày 03/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường là phù hợp.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát, hoàn thiện phương án giá đất theo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh. Ngày 09/9/2026, đơn vị tư vấn có Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với dự án kèm theo Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV.

7. Đề nghị

7.1. Từ kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh, Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09/9/2026 kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định Giá và Giám định Tiên Phong (đơn vị tư vấn), Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê tại xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên (thời điểm tháng 01/2025), cụ thể như sau:

Giá đất cụ thể đối với diện tích 15.000 m² đất thương mại, dịch vụ theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh là: **13.933.554đồng/m²** (*Bằng chữ: Mười ba triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi tư đồng trên một mét vuông*).

7.2. Giao Thuế tỉnh Hưng Yên: Có trách nhiệm thông báo nghĩa vụ tài chính về đất của Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng theo quy định của pháp luật.

7.3. Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng có trách nhiệm nộp tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác theo quy định.

7.4. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải công khai báo cáo thuyết minh phương án giá đất, quyết định giá đất trên Cổng thông tin điện tử tỉnh theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh (Sở Tài chính);
- Giám đốc Sở; PGĐ Sở (Ô.Cảnh);
- Lưu: VT, ĐKCG&GD^{Giang}.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đức Cảnh