

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 12 năm 2023

## THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

### 1. Pháp lý

Ngày 29 tháng 02 năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố có Công văn số 1350/UBND-ĐTMT về Công ty TNHH Thương mại giao thông Hưng Phú đầu tư dự án nhà ở tại Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh.

Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4380/TNMT-QLSDĐ về chuyển mục đích của Công ty TNHH Thương mại giao thông Hưng Phú.

Ngày 30 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 3250/QĐ-UBND về cho Công ty TNHH Thương mại - Giao thông Hưng Phú được chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh. Tại Điều 1 có nội dung:

*“Điều 1. Cho Công ty TNHH Thương mại - Giao thông Hưng Phú được chuyển mục đích sử dụng đất 31.290,9m<sup>2</sup> tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh (trong đó diện tích đất do Nhà nước quản lý là 2.577,7m<sup>2</sup>) để đầu tư xây dựng khu dân cư theo chấp thuận đầu tư tại Công văn số 4124/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, cơ cấu sử dụng đất được xác định theo quy hoạch được duyệt như sau:*

*- Đất xây dựng nhà ở và chung cư: 8.130,8m<sup>2</sup>, Nhà nước giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất theo quy định.*

*- 4.000m<sup>2</sup> đất trường học, sau khi có thỏa thuận thống nhất với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các cơ quan sẽ xem xét, giải quyết theo quy định.*

*- Đất xây dựng trạm xử lý nước thải: 600m<sup>2</sup>, nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty TNHH Thương mại – Giao thông Hưng Phú có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình và quản lý vận hành theo quy định.*

*- Đất công trình công cộng (gồm công viên cây xanh, thể dục thể thao, cây xanh hành lang bảo vệ sông, giao thông sân bãi...): 16.904m<sup>2</sup>, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty TNHH Thương mại – Giao thông Hưng Phú có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, lập hồ sơ hoàn công kiểm định chất lượng công trình, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.*

*Cơ cấu sử dụng đất nêu trên tạm xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt tại Quyết định số 5375/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2009. Diện tích được xác định chính xác khi Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền*

sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH thương mại giao thông Hưng Phú theo quy định làm cơ sở truy thu truy hoàn tiền sử dụng đất.

## **2. Vị trí khu đất**

Vị trí ranh giới khu đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 41677/GĐ-TNMT ngày 28 tháng 01 năm 2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

## **3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc**

Ngày 09 tháng 9 năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quyết định số 5375/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở chung cư – thương mại cao tầng tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh như sau:

### **“4. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:**

- Quy mô dân số dự kiến: 1.748 người.
- Diện tích khu đất: 33.498m<sup>2</sup>, phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:
  - + **Đất ở:** 8.130,8m<sup>2</sup> (5.192m<sup>2</sup> + 2.938,8m<sup>2</sup> = 8.130,8m<sup>2</sup>) chiếm 24,27% đất khu ở, bao gồm:
    - ++ Đất xây dựng chung cư cao tầng (416 căn hộ): 5.192m<sup>2</sup>, chiếm 63,86% đất ở;
    - ++ Đất xây dựng nhà biệt thự liên lập (21 căn): 2.938,8m<sup>2</sup>, chiếm 36,14% đất ở.
  - + **Đất cây xanh trong khu ở:** 7.477m<sup>2</sup> (1.800m<sup>2</sup> + 5.677m<sup>2</sup> = 7.477m<sup>2</sup> + 3.600m<sup>2</sup>), chiếm 22,32% đất khu ở (trong đó: có 50% đất cây xanh hành lang bảo vệ sông (1.800m<sup>2</sup>) và đất công viên cây xanh – thể dục thể thao (5.677m<sup>2</sup>)).
    - ++ Đất công viên cây xanh – thể dục thể thao: 5.677m<sup>2</sup> (trong đó có 50% đất cây xanh hành lang bảo vệ sông (1.800m<sup>2</sup>))
    - ++ Đất cây xanh hành lang bảo vệ sông: 3.600m<sup>2</sup>.
  - + **Đất công trình công cộng khu ở:** 4.000m<sup>2</sup>, chiếm 11,94% đất khu ở;
  - + **Đất giao thông, sân bãi nội bộ:** 13.740,2m<sup>2</sup>, chiếm 41,02% đất khu ở;
  - + **Đất ngoài khu ở thuộc phạm vi sông Chợ Đệm:** 150m<sup>2</sup>, chiếm 0,45% đất khu ở;
  - + **Đất xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ:** 600m<sup>2</sup>, chiếm 1,79% đất khu ở (thuộc hành lang bảo vệ sông).

**Tổng diện tích 33.498m<sup>2</sup>, tuy nhiên khi kiểm tra số liệu không khớp, do đó cần rà soát lại.** (8.130,8m<sup>2</sup> + 7.477m<sup>2</sup> + 4.000m<sup>2</sup> + 13.740,2m<sup>2</sup> + 150m<sup>2</sup> = 33.498m<sup>2</sup> + 600m<sup>2</sup>).

Ngày 15 tháng 7 năm 2013, Sở Xây dựng có Tờ trình số 5088/TTr-SXD-TCV trình Ủy ban nhân dân thành phố về đề nghị chấp thuận đầu tư dự án phát triển Khu nhà ở chung cư cao tầng tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh do Công ty TNHH Thương mại giao thông Hưng Phú là chủ đầu tư.

Ngày 25 tháng 6 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4380/TNMT-QLSDĐ về chuyển mục đích của Công ty TNHH Thương mại giao thông Hưng Phú với nguồn gốc khu đất như sau:

*“- Đặc trưng khu đất: Khu đất có quy mô 31.290,2m<sup>2</sup> tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh (trong đó diện tích đất do Nhà nước quản lý là 2.577,7m<sup>2</sup> thuộc ranh thực hiện dự án), trong đó diện tích phù hợp quy hoạch để thực hiện dự án là 26.028,5m<sup>2</sup> và diện tích đất thuộc lộ giới đường và hành lang bảo vệ rạch là 5.261,7m<sup>2</sup>. Vị trí và ranh đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 41677/GĐ-TNMT ngày 28 tháng 01 năm 2011 do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.*

*- Nguồn gốc pháp lý đất: Khu đất có nguồn gốc gồm 26.301,5m<sup>2</sup> do các hộ dân sử dụng đất sản xuất kinh doanh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp quyết định tạm giao đất năm 1990 (là 1 trong giấy tờ theo khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hộ dân cam kết chưa được cấp giấy chứng nhận theo khoản 2 Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ) và đã chuyển nhượng cho Công ty Hưng Phú theo các hợp đồng chuyển nhượng do Phòng Công chứng Nhà nước số 7 chứng nhận ngày 10 tháng 6 năm 2014, phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận là 2.411m<sup>2</sup> do bà Phạm Thị Thiên sử dụng đất, Công ty Hưng Phú đã bồi thường cho bà Thiên và phần diện tích còn lại là 2.577,7m<sup>2</sup> đất đường và rạch thuộc dự án giao Công ty Hưng Phú thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt”.*

#### **4. Hình thức, thời hạn sử dụng đất**

- Đất xây dựng nhà ở và chung cư: 8.130,8m<sup>2</sup>, Nhà nước giao đất ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất theo quy định.

- 4.000m<sup>2</sup> đất trường học, sau khi có thỏa thuận thống nhất với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các cơ quan sẽ xem xét, giải quyết theo quy định.

- Đất xây dựng trạm xử lý nước thải: 600m<sup>2</sup>, nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty TNHH Thương mại – Giao thông Hưng Phú có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình và quản lý vận hành theo quy định.

- Đất công trình công cộng (gồm công viên cây xanh, thể dục thể thao, cây xanh hành lang bảo vệ sông, giao thông sân bãi...): 16.904m<sup>2</sup>, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty TNHH Thương mại – Giao thông Hưng Phú có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, lập hồ sơ hoàn công kiểm định chất lượng công trình, quản lý bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

**5. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để Công ty TNHH Thương mại – Giao thông Hưng Phú thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định khi chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh theo quy định.

**6. Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 6 năm 2014 theo Quyết định số 3250/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**7. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu:** theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

**8. Giá dự thầu:** Theo điểm 4, mục 1, phần II của Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02 tháng 8 năm 2016:

- Mức giá trần: **25.260.464** đồng.

- Mức giá sàn: **12.630.232** đồng.

**9. Thời hạn nộp Thư báo giá (theo mẫu):** 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông tin trên website của Sở./.

**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**