

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2023

## THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

### 1. Pháp lý

- Ngày 18 tháng 4 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1520/QĐ-UB về việc thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại Lan Phương để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức với nội dung:

*“Nay thu hồi 76.873m<sup>2</sup> đất tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức và giao cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương sử dụng 84.762m<sup>2</sup> đất (trong đó bao gồm toàn bộ diện tích đất thu hồi nêu trên và 7.889m<sup>2</sup> đất là đường, rạch) để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh. Cơ cấu sử dụng đất giao tạm xác định theo quy hoạch như sau:*

*- Diện tích đất ở: 31.527m<sup>2</sup>, giao ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất.*

*- Diện tích đất công cộng: 53.235m<sup>2</sup>, giao đất không thu tiền sử dụng đất.*

*Sau khi xây dựng xong cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu vực theo quy hoạch (đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, cây xanh, ...) Công ty TNHH sản xuất Thương mại Lan Phương có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức để chuyển giao cho các tổ chức chuyên ngành khai thác.*

*Vị trí ranh giới khu đất được xác định trên bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/4000 và bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 số 16932/GĐ-ĐCND được Sở Địa chính Nhà đất duyệt ngày 12 tháng 02 năm 2003”.*

- Ngày 08 tháng 6 năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2657/QĐ-UB điều chỉnh hình thức giao đất và sử dụng đất tại Quyết định số 1520/QĐ-UB ngày 18 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức với nội dung:

*“Nay điều chỉnh hình thức giao đất và sử dụng đất tại Quyết định số 1520/QĐ-UB ngày 18 tháng 4 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi và giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức như sau:*

*- Diện tích đất công cộng: 53.235m<sup>2</sup>. Trong đó:*

*+ Diện tích đất trung tâm thương mại: 5.257m<sup>2</sup>, giao đất ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương đầu tư xây dựng”.*

**2. Vị trí khu đất:** Vị trí ranh giới khu đất được xác định trên bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/4000 và bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 số 16932/GĐ-ĐCND được Sở Địa chính Nhà đất duyệt ngày 12 tháng 02 năm 2003.

### 3. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Ngày 23 tháng 01 năm 2003, Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố có Công văn số 253/QHKT-QH với ý kiến thỏa thuận về quy hoạch kiến trúc xây dựng nhóm nhà ở tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Trong đó: đất thực tế sử dụng 76.580m<sup>2</sup> gồm:

+ Đất xây dựng nhà ở: 31.527,3m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình công cộng: 8.891m<sup>2</sup>. (Trong đó: đất trung tâm thương mại: 5.257m<sup>2</sup>, Trường mẫu giáo: 3.643m<sup>2</sup>).

+ Đất vườn hoa, cây xanh: 20.945m<sup>2</sup>.

+ Đất giao thông: 15.216,7m<sup>2</sup>.

Liên quan đến nghĩa vụ tài chính của khu đất tính đến thời điểm này thì Chi cục Thuế quận Thủ Đức đã có Công văn số 149/TB-CCT ngày 01 tháng 02 năm 2007 xác nhận Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại Lan Phương đã nộp tiền sử dụng đất cho 36.784m<sup>2</sup> (gồm 31.527m<sup>2</sup> được giao đất tại Quyết định số 1520/QĐ-UB ngày 18 tháng 4 năm 2003 và 5.257m<sup>2</sup> được giao tại Quyết định số 2657/QĐ-UB ngày 08 tháng 6 năm 2004).

- Tiếp theo, ngày 29 tháng 5 năm 2008, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 991/2008/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Cụ thể đất ở: 36.971,8m<sup>2</sup> gồm:

+ Đất xây dựng nhà ở thấp tầng (160 căn): 25.098,8m<sup>2</sup>

+ Đất xây dựng nhà ở cao tầng: 11.873m<sup>2</sup> gồm 02 khu (Khu chung cư kết hợp trung tâm thương mại: 4.751m<sup>2</sup> và khu chung cư: 7.122m<sup>2</sup>).

- Ngày 04 tháng 8 năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 3350/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định số 2657/QĐ-UB ngày 08 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Lan Phương tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức với nội dung :

*“Nay điều chỉnh diện tích và mục đích sử dụng đất của Trung tâm thương mại tại Điều 1 Quyết định số 2657/QĐ-UB ngày 08 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố như sau :*

*Diện tích đất xây dựng chung cư kết hợp Trung tâm thương mại: 4.751m<sup>2</sup>”.*

- Ngày 12 tháng 01 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định số 207/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Trong đó: Tổng diện tích: 84.762m<sup>2</sup>.

- + Đất ở: 38.609,2m<sup>2</sup> gồm:
  - \* Đất nhà ở thấp tầng: 12.124,2m<sup>2</sup>.
  - \* Đất nhà ở cao tầng: đất chung cư 21.734m<sup>2</sup>, đất thương mại + căn hộ 4.751m<sup>2</sup>.
  - + Đất công trình công cộng: 4.438m<sup>2</sup>.
  - \* Trường mẫu giáo: 4.438m<sup>2</sup>
  - \* Đất công viên cây xanh – TDTT: 18.910,6m<sup>2</sup>.
  - \* Đất giao thông: 22.803,8m<sup>2</sup>.
- Ngày 21 tháng 10 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức ban hành Quyết định 6352/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức. Cụ thể:
  - + Đất ở: 36.971,8m<sup>2</sup> gồm:
    - \* Đất thấp tầng: 25.098,8m<sup>2</sup>
    - \* Đất nhà ở cao tầng: chung cư 7.122m<sup>2</sup>, chung cư – thương mại dịch vụ 4.751m<sup>2</sup>.
  - + Trường mẫu giáo: 4.438m<sup>2</sup>.
- Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 1586/QĐ-UBND điều chỉnh bổ sung một số nội dung Quyết định số 4185/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức với nội dung điều chỉnh:
  - + Trường mẫu giáo nhà trẻ: 4.438m<sup>2</sup>.
  - + Đất ngoài đơn vị ở: **985m<sup>2</sup>**.
- Ngày 07 tháng 8 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4185/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phường Tam Bình, quận Thủ Đức.
- Ngày 11 tháng 11 năm 2017, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 5982/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại – Dịch vụ tại Lô BC phường Tam Bình, quận Thủ Đức do Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại Lan Phương làm chủ đầu tư.
  - + Diện tích nhóm ở: 10.869,8m<sup>2</sup>.
  - + Trường mẫu giáo – nhà trẻ: 4.438m<sup>2</sup>.
  - + Công viên – cây xanh tập trung – thể dục thể thao: 20.225,7m<sup>2</sup>.
- Ngày 08 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 2449/QĐ-UBND về điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số 1520/QĐ-UB ngày 18 tháng 4 năm 2003, số 2657/QĐ-UB ngày 08 tháng 6 năm 2004 và số 3350/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố gồm:
  - + Đất ở: 36.612m<sup>2</sup> (gồm: Cao tầng: 15.476m<sup>2</sup>; Thấp tầng: 21.136m<sup>2</sup>)
  - + Đất giáo dục (trường mẫu giáo) 4.438m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình công cộng (đường giao thông, cấp điện, cây xanh...):  
42.784m<sup>2</sup>.

**4. Hình thức, thời hạn sử dụng đất:** giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**5. Mục đích của việc xác định giá đất:** Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (diện tích tăng thêm là 1825.2m<sup>2</sup>).

**6. Thời điểm thẩm định giá:** tháng 01 năm 2011.

**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: **18,773,750** đồng.

- Mức giá sàn: **9,386,875** 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**