

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 4 năm 2023

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Lần 01)**

1. Về pháp lý Dự án:

Ngày 18 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 5534/QĐ-UBND về cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư dự án cao ốc - căn hộ tại xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, theo đó có nêu:

“Điều 1. Cho phép Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất, khu đất có diện tích 18.412,6m² (trong đó diện tích đất rạch do Nhà nước trực tiếp quản lý là 169,3m², còn lại là đất nông nghiệp do Công ty nhận chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân), gồm các thửa 201, 202 tờ bản đồ số 6 và thửa 29, 201 tờ bản đồ số 7 xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng dự án Cao ốc căn hộ, theo Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố; với hình thức và thời hạn sử dụng đất như sau:

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư 16.844m², giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài. Đối với diện tích 1.568,6m² thuộc hàng lang bảo vệ rạch, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, quản lý bảo trì cho đến khi bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

- Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh có trách nhiệm thực hiện, đầu tư xây dựng dự án theo đúng các nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố và quy định của pháp luật hiện hành.

...

Điều 2. Căn cứ Điều 1 của Quyết định này các cơ quan đơn vị có trách nhiệm.

1. Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh

...

- Thực hiện dự án theo đúng các nội dung đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố; Công văn số 901/UBND-QLĐT ngày 03 tháng 8 năm 2011 và Công văn 1170/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

- Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn lập thủ tục chấp thuận đầu tư bổ sung dự án trước khi thực hiện xây dựng do có thay đổi diện tích sử dụng đất của dự án và cấp phép xây dựng (nếu có) theo quy định.

....

2. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè

....

- Kiểm tra, giám sát việc kết nối hạ tầng của dự án chung của khu vực, phối hợp với các Sở ngành tiếp nhận hệ thống giao thông đối ngoại và diện tích hành lang bảo vệ rạch do chủ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch được duyệt, bàn giao theo quy định; thống nhất phương thức đầu tư, tiếp nhận, bàn giao, quản lý sử dụng Khu công trình công cộng - nhà văn hóa, theo quy định.

3. Sở Xây dựng

....

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015, giao Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hệ thống giao thông đối ngoại, hành lang bảo vệ rạch theo quy hoạch được duyệt, bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định....

... ”

Ngày 17 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 922/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho phép Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư dự án Khu căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè. Tại Điều 1 của Quyết định có nêu như sau:

“**Điều 1.** Nay điều chỉnh Điều 1 và khoản 1, khoản 3 Điều 2 Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cho phép Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án Khu căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

1. Điều chỉnh Điều 1 như sau:

“Điều 1.

1. *Chấp thuận cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh được sử dụng khu đất có diện tích 19.730m² gồm các thửa chính thức 201, 202 tờ bản đồ số 6 và thửa 29, 201 tờ bản đồ số 7 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè để đầu tư xây dựng dự án Cao ốc căn hộ theo thỏa thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 901/UBND-QLĐT ngày 03 tháng 8 năm 2011, Công văn số 1170/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó:*

- *Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng: 18.958,5m² (do Công ty nhận chuyển nhượng của hộ gia đình, cá nhân).*

- *Diện tích đất Nhà nước giao đất là 771,5m² (gồm 489,4m² đất rạch và 282,1m² đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khoảng hở giữa các Giấy chứng nhận mà Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, do Nhà nước quản lý).*

2. *Vị trí, ranh giới khu đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 8575/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 31 tháng 05 năm 2022.*

3. *Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:*

a) *Đất ở xây dựng nhà chung cư: 16.754m², giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai.*

b) *Đối với đất làm đường giao thông, cây xanh (lộ giới đường Lê Văn Lương, đường dự phóng 16m đi ngang qua khu đất và hành lang an toàn rạch): 2.976m², giao đất có thu tiền sử dụng đất (do đã được tính vào chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án theo dự án đầu tư được duyệt). Sau khi đầu tư xây dựng theo quy hoạch và thiết kế được duyệt, Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh có trách nhiệm lập hồ sơ hoàn công, quản lý bảo trì và bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.*

2. *Điều chỉnh khoản 1 và khoản 3 Điều 2 như sau:*

....

c) *Thực hiện dự án theo đúng các nội dung đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2015; Công văn số 901/UBND-QLĐT ngày 03 tháng 8 năm 2011 và Công văn số 1170/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.*

...

Điều 2.

1. Quyết định này là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 1 5534/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Các nội dung khác tại Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố không được đề cập tại Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

....”

2. Về chấp thuận đầu tư Dự án

Ngày 07/4/2015, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 1530/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc căn hộ tại xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần K95 làm chủ đầu tư. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc được căn cứ theo Công văn số 901/UBND-QLĐT ngày 03/8/2011 và Công văn số 1170/UBND-QLĐT ngày 22/8/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, như sau:

- Tên dự án: Cao ốc căn hộ
 - Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần K 95
 - Địa điểm: xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.
 - Tổng diện tích khu đất: 19.820m². Trong đó:
 - + Diện tích xây dựng công trình: 5.113m², chiếm tỷ lệ 25,8%
 - ++ Đất xây dựng chung cư: 4.113m²
 - ++ Đất xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa): 1.000m²
 - Diện tích đất giao thông: 3.931m², chiếm tỷ lệ 19,8%
 - Diện tích cây xanh, sân bãi: 10.775,9m², chiếm tỷ lệ 54,4%
 - Dân số dự kiến: 2.624 người
 - Tổng số căn hộ dự kiến: 1.296 căn
 - Mật độ xây dựng toàn khu: khoảng 26%
 - Mật độ xây dựng khối chung cư: khoảng 21% (tính trên diện tích nhóm ở 19.820m²):
 - Hệ số sử dụng đất khối chung cư: 5,4 lần (tính trên diện tích nhóm ở 19.820m²
 - + Phần căn hộ: 5,1;
 - + Phần Thương mại- dịch vụ; nhà trẻ: 0,3
- Trong đó, khu vực nhà trẻ bố trí trong khối đế chung cư, có diện tích sàn xây dựng không nhỏ hơn 1.000m², có lối đi riêng, sân chơi riêng.
- Tầng cao xây dựng tối đa chung cư: 27 tầng (không kể tầng hầm, lửng và tầng kỹ thuật)
 - Tầng cao tối đa công trình công cộng: 03 tầng.

3. Về chuyển đổi loại hình từ Công ty cổ phần thành Công ty TNHH một thành viên: Theo Tờ trình số 9147/TTr-STNMT-QLĐ ngày 07/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án, thể hiện: “*Công ty TNHH K95 chuyển đổi thành Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp 030306502 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp...*”

4. Mục đích sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 922/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành về điều chỉnh Quyết định số 5534/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, thì dự án có chức năng sử dụng đất là khu nhà ở cao tầng.

5. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

6. Thời điểm thẩm định giá: Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 10 năm 2017

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: **50.136.508 đồng**

Mức giá sàn: **25.068.254 đồng**

9. Thư báo giá phải được để trong phong bì dán kín có niêm phong.

10. 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