

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 9 năm 2023

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Lần 09)

1. Pháp lý

Ngày 19 tháng 4 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1687/QĐ-UB về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại Thuận Thành Phát để đầu tư xây dựng khu dân cư phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, theo đó tại Điều 1 Quyết định có nêu:

“Thu hồi 16.209m² đất (Mười sáu ngàn hai trăm lẻ chín mét vuông) nhằm thừa chính thức 1506 tờ bản đồ thứ 3 phường Trường Thọ, quận Thủ Đức trong phần đất thu hồi nêu trên để đầu tư xây dựng khu dân cư phường Trường Thọ, quận Thủ Đức. Trong đó cơ cấu sử dụng đất tam xác định theo quy hoạch như sau:

- Diện tích đất ở: 7.336m², giao đất ổn định lâu dài và thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích đất giao thông, cây xanh: 5.602m², giao đất không thu tiền sử dụng đất. Công ty có trách nhiệm đầu tư theo dự án; sau khi xây dựng xong Công ty có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố để giao lại cho cơ quan có chức năng chuyên ngành quản lý khai thác, phục vụ lợi ích công cộng.

- Phần chênh lệch 3.271m² giữa diện tích đất thu hồi và diện tích đất giao đất là phần đất thuộc lộ giới đường dự kiến theo quy hoạch. Công ty sẽ đầu tư xây dựng theo dự án.

...”

Căn cứ quyết nêu trên, Công ty TNHH Xây dựng thương mại Thuận Thành Phát đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính với nhà nước đối với phần diện tích đất ở 7.336m² theo Giấy báo nộp tiền số 004180 ngày 28 tháng 4 năm 2003 và trước bạ ngày 19 tháng 5 năm 2003 tại Chi Cục Thuế quận Thủ Đức.

Ngày 30 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3330/QĐ-UBND về sử dụng đất của Công ty TNHH Xây dựng thương mại Thuận Thành Phát, để đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, theo đó tại Điều 1 Quyết định có nêu:

“1. Nay cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát chuyển mục đích sử dụng 1.914,6m² đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, để đưa vào đầu tư cùng với diện tích 12.938m² đất được giao tại

Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 19 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố, để thực hiện dự án theo Công văn chấp thuận đầu tư số 4578/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Điều chỉnh mục tiêu đầu tư của dự án tại Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 19 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố, từ xây dựng khu dân cư thành đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng Chương Dương Golden Land.

3. Tổng diện tích đất giao là 14.852,6m² đất tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, trong đó có 7.336m² đất ở (xây dựng khu dân cư) đã được Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo Quyết định số 1687/QĐ-UB ngày 19 tháng 4 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố), cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Đất xây dựng chung cư, thương mại: 6.685m².
- Đất giao thông sân bãi, công viên cây xanh: 8.202,6m².

4. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định bản đồ hiện trạng vị trí số 14038/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 22 tháng 12 năm 2008."

2. Quy hoạch xây dựng của dự án

2.1. Về chấp thuận đầu tư

Ngày 10 tháng 9 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4578/UBND-ĐTMT về chấp thuận đầu tư khu chung cư cao tầng Chương Dương Goldenland tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức do Công ty TNHH Xây dựng thương mại Thuận Thành Phát đầu tư, với tổng diện tích đất 14.852,6m², với quy mô như sau:

2.1.1. Về cơ cấu sử dụng đất:

- Đất xây dựng chung cư: 3.863m²
- Đất thương mại: 2.822m²
- Đất giao thông sân bãi: 4.768,82m²
- Đất công viên cây xanh: 3.433,8m²

2.1.2. Về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Tổng diện tích khu đất: 14.852,6m²
- Quy mô dân số tối đa: 2.120 người.
- Mật độ xây dựng: 45%
 - + Cho khối Thương mại - Dịch vụ công cộng (khối đế): <=45%.
 - + Cho khối căn hộ ở (khối tháp) :<=35%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: <=7.

- + Cho khối thương mại, dịch vụ công cộng (khối đế): ≤ 2 .
- + Cho khối căn hộ ở (khối tháp): ≤ 5 .
- Tầng cao xây dựng công trình: 20 tầng.
- Tổng số lượng căn hộ: 616 căn hộ.

2.2. Về sửa đổi, bổ sung một số nội dung chấp thuận đầu tư

Ngày 05 tháng 10 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 6088/UBND-ĐT về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Công văn số 4578/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố, điều chỉnh về: Tên dự án từ “*Chung cư cao tầng Chương Dương Goldenland*” **thành** “*Chung cư cao tầng (LAVITA CHARM)*”; tổng số căn hộ là 939 căn, phương án tiêu thụ sản phẩm là bán 939 căn hộ và kinh doanh khu thương mại - dịch vụ - văn phòng theo quy định.

Công văn này là một phần không thể tách rời của Công văn số 4578/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư Khu chung cư cao tầng Chương Dương Goldenland tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức; các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo Công văn số 4578/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012

2.3. Về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng: Ngày 27 tháng 10 năm 2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 5373/SQHKT-QHKV2 về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình (điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) đối với dự án LAVITA CHARM tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

2.3.1. Cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích khu đất (sau khi trừ lộ giới): 14.311,0m² với cơ cấu sử dụng như sau:

- Diện tích chiếm đất xây dựng công trình: 6.681,0m², chiếm tỷ lệ 46,7%.
- Đất công viên cây xanh: 3.000m², chiếm tỷ lệ 21,0%.
- Đất giao thông, sân bãi : 4.630m², chiếm tỷ lệ 32,3 %

2.3.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (tính trên diện tích sau khi trừ lộ giới)

- Tầng cao xây dựng công trình: 21 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 23:2012/BXD - 20 tầng và tầng sân thượng).
- Hệ số sử dụng đất đối với khu đất: tối đa 7,26. Trong đó:
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng ở: khoảng 5,19.
 - + Hệ số sử dụng đất chức năng thương mại - dịch vụ công cộng - nhà trẻ: khoảng 2,07.
- Mật độ xây dựng đối với khu đất:
 - + Khối đế: 46,7%.

+ Khôi thác: 36,5%

3. Thời điểm xác định giá đất.

- Xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính tại thời điểm Tháng 6 năm 2016 theo Quyết định số 3330/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất từ xây dựng khu dân cư thành đầu tư xây dựng khu chung cư cao tầng, với các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo Công văn chấp thuận đầu tư số 4578/UBND-ĐTMT ngày 10 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

- Xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) tại thời điểm Tháng 10 năm 2017 theo Công văn số 5373/SQHKT-QHKV2 ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình (điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) đối với dự án LAVITA CHARM tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức.

5. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để Đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi thay đổi cơ cấu sử dụng đất; và nghĩa vụ tài chính bổ sung cho Nhà nước (nếu có) theo quy định khi được chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình (điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) cho Nhà nước theo quy định.

6. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02/8/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

7. 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 02/8/2016:

Mức giá trần: **81.921.407 đồng.**

Mức giá sàn: **40.960.704 đồng.**

8. 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