

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 01 năm 2024

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ**  
**(Lần 14)**

**1. Pháp lý khu đất thực hiện Dự án**

**1.1.** Ngày 25 tháng 3 năm 1996, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 172/TTg về việc giao đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển nhà quận 4 để đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc phường 3, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

**“Điều 1.** - Thu hồi **25.001m<sup>2</sup>** đất thuộc phường 3, quận 4 thành phố Hồ Chí Minh và giao cho Công ty Xây dựng và Phát triển nhà quận 4 sử dụng **22.976m<sup>2</sup>** đất trong diện tích đất trên để thực hiện việc đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh theo quy định tại Nghị định 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị và nghị định 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở của Chính phủ.

Diện tích **2.025m<sup>2</sup>** đất còn lại, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quản lý để mở rộng đường giao thông theo quy hoạch.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí thu hồi và giao đất (thuộc khu số 4) tờ số 15 988/ĐĐ, tỷ lệ 1/1000 do Sở Địa chính thành phố Hồ Chí Minh xác lập ngày 30 tháng 3 năm 1995.

**Điều 2.** - Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm:

1/ Xác định cụ thể mốc giới khu đất trên bản đồ và trên thực địa, đăng ký vào sổ địa chính Nhà nước, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà theo đúng quy định hiện hành.

2/ Hướng dẫn thực hiện việc đền bù thiệt hại về đất, tài sản và hoa màu cho các chủ sử dụng; sắp xếp, ổn định chỗ ở cho các hộ dân phải di chuyển; giải tỏa mặt bằng đảm bảo tiến độ xây dựng công trình.

...

Công ty Quản lý Phát triển nhà quận 4 (nay là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 4) đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với phần diện tích đất ở là **10.506m<sup>2</sup>** (theo xác nhận của Chi cục thuế quận 4 tại Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 01/02/2007)

**1.2.** Ngày 17 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 1168/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ (giao đất cho Công ty Quản lý Phát triển nhà quận 4, nay là Công ty Dịch vụ công ích quận 4 để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường 3, quận 4). Nội dung như sau:

“ ...

**Điều 1.** *Nay điều chỉnh diện tích khu đất giao cho Công ty Quản lý Phát triển nhà quận 4) để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường 3, quận 4 tại Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ là 24.499,2m<sup>2</sup>, theo ranh giới thể hiện tại bản đồ số 93/HĐ.07-TT-ĐĐ do Trung tâm thông tin và Dịch vụ xây dựng lập ngày 20 tháng 12 năm 2007. Diện tích chính xác và cơ cấu sử dụng đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.*

**Điều 2.** *Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 4 và Công ty Dịch vụ công ích quận 4 có trách nhiệm:*

**2.1-** Công ty Dịch vụ công ích quận 4:

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định.
- Thực hiện theo đúng cam kết về tiến độ thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại đã được Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi, tạm giao tại Quyết định số 3213/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2004.

**2.2-** Cục Thuế thành phố: Thu tiền sử dụng đất và các khoản thu khác (nếu có) theo quy định hiện hành đối với diện tích đất ở (được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt) tăng thêm so với diện tích đất ở đã thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ.

...

**Điều 3.** *Quyết định này là một bộ phận không tách rời với Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ.*

*Các nội dung khác của Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ, không được đề cập trong Quyết định này, vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.*

... ”

**2. Về quy hoạch xây dựng:** Ngày 25 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận 4 có Quyết định số 3979/QĐ-UBND-TH về phê duyệt quy hoạch chi tiết

xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở phường 3, quận 4 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 4. Nội dung như sau:

“ ...

### 3. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất 22.499,2m<sup>2</sup> (diện tích đã nộp tiền sử dụng đất 10.506m<sup>2</sup>), phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:

- + Diện tích đất chung cư: 8.223m<sup>2</sup> , chiếm 36,6%
- + Diện tích đất nhà phố: 4.033,6m<sup>2</sup> , chiếm 17,9%
- + Diện tích đất xây dựng kios: 226,8m<sup>2</sup> , chiếm 1,0%
- + Diện tích đất giao thông, cây xanh sân vườn: 10.015m<sup>2</sup>, chiếm 44,5%

### 4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

| Stt | Các chỉ tiêu                | Đơn vị tính    | Thông số                   |
|-----|-----------------------------|----------------|----------------------------|
| 1   | Diện tích khu đất           | m <sup>2</sup> | 22.499,20 (*)              |
| 2   | Diện tích xây dựng          | m <sup>2</sup> | 12.484,20                  |
| 2.1 | Diện tích xây dựng chung cư | m <sup>2</sup> | 8.223,80                   |
|     | - Chung cư B1               | m <sup>2</sup> | 1.519,70                   |
|     | - Chung cư B2               | m <sup>2</sup> | 1.777,00                   |
|     | - Chung cư B3               | m <sup>2</sup> | 1.938,10                   |
|     | - Chung cư B4               | m <sup>2</sup> | 1.451,20                   |
|     | - Chung cư B5               | m <sup>2</sup> | 1.537,80                   |
| 2.2 | - Kios                      | m <sup>2</sup> | 226,80                     |
| 2.3 | - Nhà liên kế               | m <sup>2</sup> | 4.033,60 (**)              |
| 3   | Đất giao thông              | m <sup>2</sup> | 10.015,00                  |
| 4   | Đất cây xanh sân vườn       | m <sup>2</sup> |                            |
| 5   | Quy mô dân số               | Người          | 2.573                      |
| 6   | Mật độ xây dựng             | %              | 55,5                       |
| 7   | Tầng cao xây dựng           | Tầng           | 2-13                       |
|     | - Chung cư B1               | Tầng           | 05                         |
|     | - Chung cư B2               | Tầng           | 05                         |
|     | - Chung cư B3               | Tầng           | 05                         |
|     | - Chung cư B4               | Tầng           | 05                         |
|     | - Chung cư B5               | Tầng           | 13                         |
| 8   | - Kios                      | Tầng           | 02                         |
| 9   | - Nhà liên kế               | Tầng           | 03<br>(32 căn có gác lửng) |
| 10  | Hệ số sử dụng đất           | Lần            |                            |
| 11  | Số căn hộ chung cư          | Căn            | 676                        |
|     | - Chung cư B1               | Tầng           | 76                         |
|     | - Chung cư B2               | Tầng           | 100                        |

|    |                                   |                |            |
|----|-----------------------------------|----------------|------------|
|    | - Chung cư B3                     | Tầng           | 158        |
|    | - Chung cư B4                     | Tầng           | 120        |
|    | - Chung cư B5                     | Tầng           | 222        |
| 12 | - Nhà liên kế                     | Căn            | 53 (**)    |
| 13 | - Kios                            | Căn            | 06         |
| 14 | Tổng diện tích sàn XD chung cư    |                | 52.277,88  |
|    | - Chung cư B1                     | m <sup>2</sup> | 7.443,62   |
|    | - Chung cư B2                     | m <sup>2</sup> | 9.908,28   |
|    | - Chung cư B3                     | m <sup>2</sup> | 10.404,98  |
|    | - Chung cư B4                     | m <sup>2</sup> | 4.568      |
|    | - Chung cư B5                     | m <sup>2</sup> | 19.953     |
| 15 | Tổng diện tích sàn XD Kios        |                | 453,60     |
| 16 | Tổng diện tích sàn XD Nhà liên kế |                | 13.777,487 |

(\*) Theo Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 17/3/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố.

(\*\*) Diện tích xây dựng nhà liên kế và số căn hộ giảm do Nhà nước thực hiện dự án xây dựng đường 3C (696,4m<sup>2</sup>), dự án cầu Kênh Tẻ (153,3m<sup>2</sup>) và do không thực hiện mở rộng diện tích đất xây dựng nhà liên kế (1.530m<sup>2</sup>).

$$\rightarrow (6.421-696,4-153,3-1.530 = 4.041,3)$$

... ”

**3. Mục đích sử dụng đất:** Căn cứ Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về điều chỉnh Quyết định số 172/TTg ngày 25 tháng 3 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ, thì dự án có chức năng sử dụng đất là khu nhà ở cao tầng, liên kế xây dựng mới.

**4. Mục đích của việc xác định giá đất:** Làm cơ sở để Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 4 thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) cho Nhà nước theo quy định khi điều chỉnh quyết định (theo Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố).

**5. Thời điểm thẩm định giá:** Xác định giá đất tại thời điểm Tháng 3 năm 2008 theo Quyết định số 3979/QĐ-UBND-TH ngày 25 tháng 8 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận 4 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở phường 3, quận 4 của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận 4.

**6. 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).

**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 tháng 8 năm 2016:

- Mức giá trần: **50.136.508 đồng**
- Mức giá sàn: **25.068.254 đồng**

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

**11. 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**