

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 9 năm 2025

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ  
(Lần 02)**

Để thực hiện việc chọn cạnh tranh đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá các khu đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành. Sở Nông nghiệp và Môi trường chào thông tin khu đất cần thẩm định giá công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở như sau:

**1. Pháp lý của khu đất**

Ngày 18 tháng 4 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định 1812/QĐ-UBND về chấp thuận cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2 để đầu tư dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí (thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc), với nội dung:

**“Điều 1.**

1. Chấp thuận cho Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 sử dụng đất tại phường An Phú, quận 2 (thuộc khu dân cư Nam Rạch Chiếc) để đầu tư dự án khu dân cư và du lịch - văn hóa - giải trí; khu đất có diện tích 301.060,2m<sup>2</sup>.

- Đối với đất ở: Giao đất 50 năm, kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2011 (ngày Ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với đất thương mại dịch vụ vui chơi giải trí, giáo dục, y tế (thuộc nhóm đất đơn vị ở): Cho thuê đất 50 năm, kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2011, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Đối với diện tích đất còn lại (ngoài đơn vị ở): Công ty cổ phần Phát triển Quốc tế Thế kỷ 21 có trách nhiệm thi công hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và liên hệ Ủy ban nhân dân quận 2 để thống nhất phương thức đầu tư, bàn giao quản lý sử dụng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư theo đúng quy hoạch được duyệt.

Cơ cấu sử dụng đất xác định theo Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.”

2. Ranh giới, vị trí khu đất xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí số 39183KD/GD-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07 tháng 4 năm 2010.”

## 2. Cơ cấu sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

### 2.1. Vị trí, diện tích đất

- Vị trí khu đất:

Khu đất tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông: giáp nút giao thông đường cao tốc và đường Đỗ Xuân Hợp;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư và tái định cư Nam Rạch Chiếc (60,21ha) do Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc và Ủy ban nhân dân quận 2 làm chủ đầu tư;
- + Phía Nam: giáp sông Giồng Ông Tố (rạch nhánh);
- + Phía Bắc: giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

- Diện tích:

Diện tích khu đất: 301.060m<sup>2</sup>

(Chi tiết tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 39183/KĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07 tháng 4 năm 2010).

### 2.2. Quy hoạch xây dựng

Căn cứ Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, quy hoạch xây dựng của khu đất như sau:

#### 2.2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>ĐẤT KHU Ở</b>	<b>268.233</b>	<b>89,10%</b>
1	Đất ở	116.350	38,65%
	Nhà liên kế có sân vườn	95.677	31,78%
	Nhà biệt thự	20.673	6,87%
2	Đất công trình dịch vụ đô thị	24.001	7,97%
	- Đất giáo dục	10.539	3,50%
	+ Trường tiểu học	7.039	2,34%
	+ Trường mầm non	3.500	1,16%
	- Đất thương mại - dịch vụ, văn hóa vui chơi, giải trí, y tế	13.462	4,47%
	+ Thương mại dịch vụ	10.305	3,42%
	+ Y tế	2.000	0,66%
	+ Văn hóa vui chơi, giải trí	1.157	0,38%
3	Đất công viên cây xanh, mặt nước	48.212	16,01%
	Đất công viên cây xanh	12.202	4,05%
	Hồ điều tiết	36.010	11,96%
4	Đất giao thông sân bãi nhóm nhà ở	79.670	26,46%
<b>B</b>	<b>ĐẤT NGOÀI KHU Ở</b>	<b>32.827</b>	<b>10,90%</b>
1	Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	20.000	6,64%

Stt	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
2	Đất cây xanh cảnh quan ven rạch	7.732	2,57%
3	Đất giao thông (trong hành lang an toàn rạch)	3.763	1,25%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.332	0,44%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>301.060</b>	<b>100%</b>

### 2.2.2. Quy hoạch chi tiết từng khu chức năng

#### a) Nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, biệt thự)

- Diện tích đất ở: 116.350m<sup>2</sup>, trong đó:

- + Đất ở nhà liên kế có sân vườn: 95.677m<sup>2</sup>;
- + Đất ở biệt thự: 20.673m<sup>2</sup>.

#### b) Nhà ở Biệt thự song lập:

- Tổng số lô: 114 lô;
- + Quy mô dân số: 456 người;
- + Diện tích đất khuôn viên một lô: 160-296m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô: 55%;
- + Tầng cao xây dựng: 03 tầng

#### c) Nhà ở biệt thự đơn lập:

- Tổng số lô: 02 lô;
- + Quy mô dân số: 8 người;
- + Diện tích đất khuôn viên một lô: 254m<sup>2</sup> và 334m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô: 50%;
- + Tầng cao xây dựng: 03 tầng

#### d) Nhà liên kế có sân vườn:

- Tổng số lô: 668 lô;
- + Quy mô dân số: 2.672 người;
- + Diện tích đất khuôn viên một lô: 90m<sup>2</sup> - 104m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô: 69-75%;
- + Tầng cao xây dựng: 05 tầng

#### d) Nhà liên kế có sân vườn (có khoảng lùi bên):

- Tổng số lô: 106 lô;
- + Quy mô dân số: 424 người;
- + Diện tích đất khuôn viên một lô: 131m<sup>2</sup> - 240m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng một lô: 48-58%;
- + Tầng cao xây dựng: 05 tầng

#### đ) Nhà liên kế có sân vườn (lô góc):

- Tổng số lô: 70 lô;
- + Quy mô dân số: 280 người;

- + Diện tích đất khuôn viên một lô: 136m<sup>2</sup> - 263m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng một lô: 47-60%;
- + Tầng cao xây dựng: 05 tầng

### **2.2.3. Công trình giáo dục:**

a) Trường mầm non: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC1

- Diện tích lô đất: 3.500m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 02 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

b) Trường tiểu học: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC7

- Diện tích lô đất: 7.039m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

c) Trường trung học phổ thông: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC2

- Diện tích lô đất: 20.000m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

### **2.2.4. Công trình thương mại dịch vụ, văn hóa vui chơi giải trí, y tế:**

a) Công trình thương mại dịch vụ: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC5

- Diện tích lô đất: 10.305m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần

b) Công trình văn hóa vui chơi giải trí: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC3

- Diện tích lô đất: 1.157m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 02 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 0,8 lần.

c) Công trình y tế: bố trí tại lô đất có ký hiệu CC6

- Diện tích lô đất: 2.000m<sup>2</sup>;
- Mật độ xây dựng: 40%;
- Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

### **3. Thời điểm thẩm định giá:**

Căn cứ theo quy định tại Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ, xác định giá đất đối với khu đất nêu trên tại 02 thời điểm: Tháng 4 năm 2017; và tháng 11 năm 2008.

**4. Mục đích của việc xác định giá đất**

Làm cơ sở để Đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định.

**5. 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).

**6. 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 là **334.939.083 đồng**.

Mức giá sàn là **167.469.541 đồng**.

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

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**