

Số: 174 /KTĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Văn phòng Sở

Để thực hiện việc chào thông tin công khai trên trang thông tin điện tử của Sở về 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. Phòng Kinh tế đất đề nghị đưa thông tin lên trang website của Sở như sau:

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ (lần 01)

1. Pháp lý

Ngày 30 tháng 12 năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 6569/QĐ-UB: “giao cho Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh sử dụng khu đất diện tích 16.743m² tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 để đầu tư xây dựng khu nhà ở. Cơ cấu sử dụng đất tạm xác định như sau: Đất ở: 12.926,5m²...; đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông...): 3.816,5m². Cơ cấu sử dụng đất sẽ được xác định chính xác sau khi quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty”

Ngày 01 tháng 6 năm 2005, Chi Cục Thuế Quận 2 có Công văn số 427/CCT-NV xác nhận số tiền sử dụng đất Công ty Thế Minh cho phần diện tích đất ở 12.926,5m².

Ngày 05 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố ký Quyết định số 5147/QĐ-UBND: “điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 6569/QĐ-UB” theo đó “đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông...): 8,315,3m², sử dụng với hình thức thuê đất, thời gian sử dụng 50 năm kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2004, trong đó: đối với diện tích 4.558m² Công ty đã nộp tiền sử dụng đất, theo quy định không phải xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 3.757,3m², Sở Tài chính xác định tiền thuê đất. Công ty có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định”.

Ngày 18 tháng 10 năm 2012, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT15919 cho Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh diện tích 16.683,8m² trong đó “đất xây dựng chung cư 8.368,5m², giao đất ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất; đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông...) 8,315,3m² sử dụng đất với hình thức thuê đất, thời gian thuê đến hết ngày 30 tháng 12 năm 2014, trong đó 4.558m² đã nộp tiền sử dụng đất và dụng đất và 3.757,3m² nộp tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 23 tháng 10 năm 2012, Chi Cục Thuế Quận 2 có Thông báo số 48/T2/2012 thông báo: “số tiền còn nợ năm trước phải nộp: 174.019.375 đồng; số tiền phải nộp một năm (đồng): 76.085.325 đồng” và Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh đã nộp số tiền 250.104.700 đồng là khoản “nộp tiền thuê đất khu TML Quận 2 từ ngày 30 tháng 12 năm 2004 đến ngày 31 tháng 12 năm 2012.

2. Về chuyển nhượng Dự án

Ngày 30 tháng 7 năm 2013, Hội đồng Thẩm định của thành phố về chuyển nhượng dự án với Tờ trình số 03/TT-HĐTĐCNDTA trình Ủy ban nhân dân Thành phố “chấp thuận cho chuyển nhượng dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thế Minh - Khu P” “cho Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)”.

Ngày 20 tháng 8 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 4472/QĐ-UBND: “chấp thuận cho chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại - dịch vụ Thế Minh” từ Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh sang Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) và giao Sở Tài nguyên và Môi trường “hướng dẫn Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) các thủ tục pháp lý về chuyển hình thức sử dụng đất từ đất giao sang đất thuê” (do Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) là doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài)

Ngày 27 tháng 9 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ký cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 411043002176 (thay đổi lần thứ 2) cho Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) trong đó có “tên dự án đầu tư: Khu căn hộ thương mại dịch vụ Trước Sông” với “thời hạn hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm kể từ ngày được cấp điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 2)”

Ngày 29 tháng 10 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 5335/QĐ-UBND: “thuận cho Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam)” “được sử dụng khu đất diện tích 16.383,8m²” “để đầu tư xây dựng khu nhà ở” trong đó “đất ở (xây dựng chung cư) diện tích 8.368,5m²” theo hình thức “giao đất có thu tiền” và “đất công trình công cộng (cây xanh, đường giao thông): 8.315,3m² sử dụng với hình thức thuê đất” với thời gian “50 năm kể từ ngày 27 tháng 9 năm 2013”

Ngày 06 tháng 11 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT38348 cho Công ty diện tích 16.683,8m² gồm đất xây dựng chung cư 8.368,5m² (giao đất) và đất công trình công cộng 8.315,3m² (thuê đất trả tiền một lần).

Ngày 01 tháng 6 năm 2022, Ủy ban nhân dân thành phố có Quyết định số 1843/QĐ-UBND về điều chỉnh Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Điều 1 có nêu như sau:

Điều 1. Điều chỉnh Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho Công ty

TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) được sử dụng đất khu đất 16.683,8m² phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư).

1. Điều chỉnh Điều 1 như sau:

*“**Điều 1.** Chấp thuận cho Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) được sử dụng đất khu đất 16.683,8m² thuộc các thửa từ 204 đến 214 và thửa 124, tờ bản đồ thứ 19, Bộ Địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức để sử dụng đất vào mục đích đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư).*

1. Hình thức sử dụng đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày 27 tháng 9 năm 2013.

..”

3. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

3.1. Quy hoạch cũ

Ngày 09 tháng 3 năm 2012, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 663/UND-UND-QLĐT chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ do Công ty TNHH Xây dựng Thế Minh làm chủ đầu tư tại khu đất 16.683,8m², phường Thạnh Mỹ Lợi, quận 2 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức). Cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất

+ Diện tích đất phù hợp quy hoạch: 16.683,8m² chiếm 100%, gồm:

++ Đất xây dựng công trình có chức năng hỗn hợp (gồm: căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ và các tiện ích công cộng): 8.341,0m², chiếm tỷ lệ 50%.

++ Đất cây xanh: 3.612,2m²

++ Đất giao thông, sân bãi: 4.730,6m²

- Quy hoạch tổng mặt bằng

+ Khối đế: 04 tầng gồm thương mại, dịch vụ, tiện ích công cộng và kỹ thuật cho chung cư.

+ Khối tháp: 12-16 tầng, chức năng căn hộ.

- Quy mô dân số tối đa: 1.800 người (tương ứng số căn hộ khoảng 520 căn hộ).

2.2. Quy hoạch mới

Ngày 09 tháng 5 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận 2 có Công văn số 1891/UBND-QLĐT về việc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 Khu chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ diện tích 1,668ha do Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) làm chủ đầu tư. Cụ thể chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các hạng mục công trình như sau:

- Diện tích khu đất 16.683,8m²

- Diện tích xây dựng: 8.341,9m²

- Tổng số căn hộ: 779 căn, diện tích trung bình căn hộ từ 49m²/căn - 350m²/căn.

- Quy mô dân số: 2.085 người
- Mật độ xây dựng: khối đế tối đa khoảng 50%, khối tháp tối đa 35%
- Tầng cao: tối đa 22 tầng (kể cả tầng lửng, tầng kỹ thuật trên sân thượng)
- Khối đế: 03 tầng, chức năng thương mại - dịch vụ và các tiện ích công cộng.

- Khối tháp: từ tầng 04 đến tầng 22 chức năng căn hộ.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: khoảng 107.777,3m²
+ Tổng diện tích sàn ở: khoảng 83.419,0m²
+ Tổng diện tích sàn thương mại - dịch vụ: 3.003m²
+ Tổng diện tích sàn tiện ích công cộng, kỹ thuật và đậu xe nổi: 21.355,3m² (ghi chú diện tích bãi giữ xe tối thiểu phải đảm bảo 13.467,16m²)

- Hệ số sử dụng đất (tính trên đất nhóm nhà ở): tối đa: 6,46 trong đó:
+ Chức năng ở: 5,0
+ Chức năng thương mại - dịch vụ: 0,18
+ Chức năng tiện ích công cộng, kỹ thuật và đậu xe nổi: 1,28

Ngày 18 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố ký Quyết định số 1573/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án Khu căn hộ, thương mại, dịch vụ Trước Sông tại phường Thanh Mỹ Lợi, Quận 2 do Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam) làm chủ đầu tư.

Ngày 16 tháng 5 năm 2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 93/GPXD cho Công ty TNHH Trước Sông TML (Việt Nam).

4. Thời điểm thẩm định giá

- Xác định giá đất tại thời điểm tháng 9 năm 2013 theo Công văn số 663/UND-UND-QLĐT ngày 09 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay thuộc Thành phố Thủ Đức).

- Xác định giá đất tại thời điểm tháng 4 năm 2018 theo Công văn số 1891/UBND-QLĐT ngày 09 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay thuộc Thành phố 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 đối với phần diện tích 3.757,3m²; và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho Nhà nước theo quy định.

6. 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 là **50.136.508 đồng** và giá sàn là **25.068.254 đồng**).

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, P.KTĐ.

DT: Thy

**KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**

(Đã ký)

Đào Quang Dương