ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 9 năm 2024

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(LẦN 31)

1. Pháp lý

Ngày 28 tháng 4 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1954/QĐ-UBND về thu hồi đất tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn để Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng An Thịnh bồi thường, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu nhà ở. Theo đó tại Điều 1 có nội dung:

*"Nay thu hồi **8.534m²** đất gồm các thửa: 398, 405, 457 tờ bản đồ thứ 2 Bộ Địa chính xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn (theo tài liệu 02/CT-UB) để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu nhà ở, trong đó có dành một phần quỹ nhà, đất tham gia chương trình tái định cư theo Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo như cam kết…".*

Ngày 22 tháng 4 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1825/QĐ-UBND về thuận cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng An Thịnh chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn. Theo đó tại Điều 1 có nội dung:

*"1.1. Nay thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng An Thịnh được chuyển mục đích sử dụng khu đất có diện tích **59.530,7m²** tại ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn để đầu tư xây dựng khu dân cư theo Quyết định số 15/QĐ-SXD-TDDA ngày 27 tháng 01 năm 2010 của Sở Xây dựng: trong đó cơ cấu sử dụng đất được xác định như sau:*

+ Đất ở: 32.603m².

+ Đất công trình công cộng (thương mại): 2.115m².

+ Đất cây xanh tập trung: 3.661,7m².

+ Đất giao thông, bến bãi: 21.151m².

1.2. Hình thức và thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở, giao ổn định lâu dài, có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất công trình công cộng (thương mại): giao đất 50 năm kể từ ngày ký ban hành Quyết định này, có thu tiền sử dụng đất.

+ Đất cây xanh tập trung và giao thông, bến bãi: giao đất không thu tiền sử dụng đất, Công ty có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

phê duyệt. Tổ chức thực hiện quản lý hoặc bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

...”

2. Diện tích và vị trí:

- Vị trí: Khu đất có vị trí 2 đường Phan Văn Hớn thuộc ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn.

- Diện tích: Khu đất có diện tích 59.530,7m^2, thuộc thửa chính thức số 165, 358 tờ bản đồ số 72, 73 xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn. Khu đất có vị trí 2 đường Phan Văn Hớn thuộc ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn.

(Chi tiết thể hiện tại Bản đồ vị trí số 31549/GĐ-TNMT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 03 tháng 9 năm 2008).

3. Cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch:

a) Cơ cấu sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-SXD-TDDA ngày 27 tháng 01 năm 2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư Bầu Điểm- Hóc Môn tại áp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung*:*

*“**6. Quy mô sử dụng đất:***

- Diện tích đất toàn khu: 59.530,7m^2
- Diện tích đất xây dựng nhà ở: (54,8%): 32.603,0m^2.
- Diện tích đất cây xanh tập trung: (6,2%): 3.661,7m^2.
- Diện tích đất giao thông, bến bãi (35,5%): 21.151m^2.
- Diện tích đất công trình công cộng (3,5%): 2.115m^2.

...

9. Quy mô đầu tư dự án:

*- **Khu nhà ở:** Bao gồm 231 căn nhà liên kế vườn và 52 căn nhà vườn liên lập, gồm:*

STT	***Tên nhóm nhà***	***Số căn nhà***	***Diện tích lô đất xây dựng (m^2)***	***Diện tích xây dựng (m^2)***	***Diện tích sàn xây dựng (m^2)***	***Hệ số sử dụng đất***
1	*Nhóm liên kế A*	*47*	*5.263,0*	*3.947*	*9.278,18*	*2,7*
2	*Nhóm liên kế B*	*80*	*8.019,0*	*6.014*	*17.239,73*	*2,7*
3	*Nhóm liên kế C*	*46*	*4.578,0*	*3.433*	*9.891,2*	*2,7*
4	*Nhóm nhà vườn liên lập D*	*52*	*8.398,0*	*6.299*	*13.350*	*1,9*
5	*Nhóm liên kế E*	*37*	*3.946,0*	*2.960*	*8.313,1*	*2,7*
6	*Nhóm liên kế F*	*21*	*2.399,0*	*1.799*	*4.528,15*	*2,7*
	Tổng cộng	***283***	***32.603***	***24.453***	***62.780,36***	

Ngày 29 tháng 12 năm 2017, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số

2036/QĐ-SXD-TĐDA về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Khu dân cư Bà Điểm – Hóc Môn tại ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn:

"2. Điều chỉnh Khoản 9 Điều 1 Quyết định số 15/QĐ-SXD-TĐDA ngày 27/01/2010 của Sở Xây dựng:

...

*- **Khu nhà ở:** Bao gồm 231 căn nhà liên kế vườn và 52 căn nhà vườn liên lập, gồm:*

STT	***Tên nhóm nhà***	***Số căn nhà***	***Diện tích lô đất xây dựng (m^2)***	***Diện tích xây dựng (m^2)***	***Diện tích sàn xây dựng (m^2)***	***Hệ số sử dụng đất***
1	*Nhóm liên kế A*	*47*	*5.263,0*	*3.470,80*	*11.446,88*	*2,17*
2	*Nhóm liên kế B*	*80*	*8.019,0*	*5.953,80*	*17.816,77*	*2,22*
3	*Nhóm liên kế C*	*46*	*4.578,0*	*3.390,1*	*10.078,10*	*2,2*
4	*Nhóm nhà vườn liên lập D*	*52*	*8.398,0*	*5.080,56*	*15.212,84*	*1,81*
5	*Nhóm liên kế E*	*37*	*3.946,0*	*2.765,50*	*8.237,62*	*2,09*
6	*Nhóm liên kế F*	*21*	*2.399,0*	*1.559,96*	*4.688,00*	*1,95*
	Tổng cộng	***283***	***32.603***	***22.220,72***	***67.480,21***	

Bảng so sánh giữa 2 Quyết định số 15/QĐ-SXD-TDDA ngày 27 tháng 01 năm 2010 và Quyết định số 2036/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Sở Xây dựng, cụ thể:

STT	**Tên nhóm nhà**	**Số căn nhà (không thay đổi)**	**Diện tích lô đất (không thay đổi) (m^2)**	**Quyết định số 15/QĐ-SXD-TĐDA ngày 27 tháng 01 năm 2010**			**Quyết định số 2036/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29 tháng 12 năm 2017**		
				Diện tích xây dựng (m^2)	**Diện tích sàn xây dựng (m^2)**	**Hệ số sử dụng đất**	**Diện tích xây dựng (m^2)**	**Diện tích sàn xây dựng (m^2)**	**Hệ số sử dụng đất**
1	Nhóm liên kế A	47	5.263,0	3.947	9.278,18	2,7	3.470,80	11.446,88	2,17
2	Nhóm liên kế B	80	8.019,0	6.014	17.239,73	2,7	5.953,80	17.816,77	2,22
3	Nhóm liên kế C	46	4.578,0	3.433	9.891,2	2,7	3.390,1	10.078,10	2,2
4	Nhóm nhà vườn liên lập D	52	8.398,0	6.299	13.350	1,9	5.080,56	15.212,84	1,81
5	Nhóm liên kế E	37	3.946,0	2.960	8.313,1	2,7	2.765,50	8.237,62	2,09
6	Nhóm liên kế F	21	2.399,0	1.799	4.528,15	2,7	1.559,96	4.688,00	1,95
	Tổng cộng	**283**	**32.603**	**24.453**	**62.780,36**		**22.220,72**	**67.480,21**	

4. Thời điểm thẩm định giá: tháng 04/2010 và tháng 12/2017.

5. Mục đích sử dụng đất: xây dựng khu nhà ở.

6. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

7. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

8. 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).

9. 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: **76.083.364 đồng.**

Mức giá sàn: **38.041.682 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