

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 8 năm 2025

THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Lần 28)

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 như sau:

1. Pháp lý:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00210/2A.QSDĐ/3906/UB ngày 01 tháng 6 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố, với diện tích 14.537m², mục đích làm kho và xí nghiệp may và hình thức sử dụng đất là thuê đất và thời hạn sử dụng từ ngày 28/02/2001 đến ngày 01/01/2046.

Ngày 13 tháng 01 năm 2002, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 243/UB-ĐT về đầu tư xây dựng Chung cư tại khu đất nêu trên, cụ thể:

“Chấp thuận giải quyết theo đề nghị của Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân quận Tân Bình về thuận chủ trương đầu tư xây dựng Chung cư tại phần diện tích 9.137m²/14.537m² tại mặt bằng số 387A Trường Chinh, phường 14, quận Tân Bình (đã trừ đi phần diện tích 5.400m²/14.537m² hoán đổi cho Ủy ban nhân dân quận Tân Bình để xây dựng Trung tâm hành chính quận Tân Bình) theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 3337/QHKT-QH ngày 02/11/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc)

- Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình thực hiện đầu tư xây dựng Chung cư tại mặt bằng này theo quy định, có nghĩa vụ tham gia đóng góp 20% quỹ nhà ở theo quy định tại Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23/4/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Giao Sở Tài chính tiến hành thẩm định lại giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích 9.137m²/14.537m² nêu trên theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Công văn số 3337/QHKT-QH ngày 02/11/2004 của Sở Quy hoạch Kiến trúc”.

Ngày 02 tháng 02 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 764/UB-ĐT về duyệt giá bán chỉ định mặt bằng trên cho Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình để xây dựng chung cư.

Ngày 06 tháng 10 năm 2006, Sở Tài chính có Công văn số 8833/TC-NS xác nhận Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp) đối với khu đất 9.137m² nêu trên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2009, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cập nhật biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận số 00210/2A.QSĐĐ/3906/UB nêu trên về việc thực hiện dự án xây dựng chung cư 9.137m² của Công ty, với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị và thời hạn là lâu dài.

Ngày 10 tháng 4 năm 2020, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 1298/UBND-ĐT có nội dung:

“- Chấp thuận cho Ủy ban nhân dân quận Tân Bình không mua lại quỹ căn hộ để phục vụ tái định cư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ tại số 21 Trương Công Định, phường 14, quận Tân Bình như ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình tại Công văn số 780/UBND-ĐT ngày 13 tháng 8 năm 2010 và số 1660/UBND-ĐT ngày 11 tháng 9 năm 2019.

...

Đề nghị Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và được chuyển 20% quỹ căn hộ phục vụ tái định cư thành căn hộ thương mại theo quy định”.

2. Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

Ngày 02 tháng 11 năm 2004, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 337/QHKT-QH có ý kiến về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất 9.137m² để sử dụng làm đất ở.

Ngày 06 tháng 9 năm 2010, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Công văn số 2425/SQHKT-QHKV2 có ý kiến về thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất 9.137m² để sử dụng làm đất ở (thay thế Công văn số 3337/QHKT-QH ngày 02/11/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc).

Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 172/QĐ-SXD-TĐDA ngày 21/10/2009 và số 134/QĐ-SXD-TĐDA ngày 22/11/2010 về phê duyệt dự án đầu tư nêu trên, thể hiện:

- Diện tích phù hợp quy hoạch: $9.137m^2$.
- Diện tích xây dựng công trình: $4.335,94m^2$.
- Diện tích đất giao thông, sân bãi, cây xanh: $4.801,06m^2$
- Mật độ xây dựng: 47,45%.
- Hệ số sử dụng đất: 6,86 (trong đó: chức năng thương mại dịch vụ là 0,61 và chức năng ở là 6,25).
- Quy mô đầu tư: gồm 03 đơn nguyên A, B, C; tương ứng 569 căn và 14 mẫu căn hộ; gồm 19 tầng (01 tầng hầm chung toàn khu + tầng trệt + 18 tầng lầu + tầng sân thượng).
- Công trình gồm 02 khu:
 - + Khu A-B: gồm 02 khối nhà (chung khối đế, 2 khối tháp giống nhau); số tầng: 19 tầng, tương ứng 404 căn.
 - + Khu C: gồm 01 khối nhà; số tầng: 19 tầng, tương ứng 165 căn.
- Diện tích tầng hầm chung: $8.552,78m^2$.
- Hình thức sở hữu:
 - + Sở hữu riêng: diện tích 569 căn hộ bán và Khu thương mại – dịch vụ, Khu nhà giữ trẻ của Chủ đầu tư.
 - + Sở hữu chung: phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh hành lang, khu cây xanh, sân bãi, sân vườn...
- Dự án không phải xin phép xây dựng đối với công trình trong phạm vi dự án,
- Chủ đầu tư cần liên hệ Sở Tài chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.
- Cơ chế áp dụng đối với dự án: Chủ đầu tư có nghĩa vụ tham gia đóng góp 20% quỹ nhà phục vụ chương trình tái định cư theo Chỉ thị số 07/2003/CT-UB ngày 23/4/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, bán theo nguyên tắc bảo toàn vốn”.

3. Mục đích sử dụng đất: đầu tư xây dựng chung cư kết hợp thương mại,

4. Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

5. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để đơn vị sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước theo quy định khi thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại thời điểm tháng 11/2010 và nộp bổ sung đối với 20% được chuyển từ căn hộ phục vụ tái định cư thành căn hộ thương mại theo quy định tại thời điểm chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 1298/UBND-ĐT ngày 10 tháng 4 năm 2020 .

6. Thời điểm thẩm định giá: tháng 11/2010 và tháng 04/2020.

7. 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 Nông nghiệp và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

8. Giá dự thầu: được tính theo định mức quy định tại Quyết định số 63/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố:

- Thời điểm tháng 11/2010: Mức giá trần là **84.325.908 đồng** và giá sàn là **42.162.954 đồng**.

- Thời điểm tháng 04/2020: Mức giá trần là **84.325.908 đồng** và giá sàn là **42.162.954 đồng**.

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

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

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG