

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Khách hàng: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Khu đất cần định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower.

Tại thời điểm: Ngày 22/4/2025

Được định giá bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K**

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số: 02C/ĐGD - TDK/CT

Hà Nội, ngày 03 tháng 10 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 02/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 22/5/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

2. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 22/4/2025.

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải;
- Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Công ty TNHH Đông Hải để thực hiện dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà;
- Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho Công ty TNHH Đông Hải thuê đất để thực hiện dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải;
- Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower);
- Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (Tổng mặt bằng) công trình Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải kèm theo Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Bản vẽ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 (Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc) công trình Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2

đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Cẩn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower) kèm theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải; Ngày 23/01/2025 chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải; Ngày 23/01/2025 chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;
- Giấy phép xây dựng số 1020/GPXD ngày 06/6/2025 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;
- Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

4.1. Quy hoạch trước điều chỉnh

*** Căn cứ theo Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải:**

4.1.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

❖ Vị trí và ranh giới

- Địa chỉ khu đất: Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng).
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vũ;
 - + Phía Đông và Tây: Giáp đất ở chia lô và đường Hồ Nghinh.

❖ Quy mô

- Tổng diện tích 02 khu đất: 3.843 m², trong đó:
 - + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 1: 1.769 m²;
 - + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 2: 2.074 m².

❖ Hình thức cho thuê đất

- Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

❖ Mục đích sử dụng đất

- Đất Thương mại dịch vụ.

❖ Thời hạn sử dụng đất

- 50 năm kể từ ngày 11/01/2017 (ngày UBND thành phố chấp thuận Chủ trương đầu tư).

4.1.2. Tài sản khác gắn liền với đất:

STT	Tài sản khác gắn liền với đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Nhà hàng tiệc cưới số 1	1.769	60	04
2	Nhà hàng tiệc cưới số 2	2.074	60	05
	Tổng cộng	3.843		

* Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 và CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải:

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích 02 khu đất: 3.843 m², trong đó:
- + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 1: 1.768,8 m²;
- + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 2: 2.074,2 m².

* **Nhận xét:**

Đơn vị tư vấn sử dụng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 và CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải để tính toán.

4.2. Quy hoạch sau điều chỉnh theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower):

4.2.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

❖ **Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng).
- Các hướng tiếp giáp của khu đất: Dự án bao gồm 02 tòa nhà (A1 và A2), ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:
 - Tòa A1:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông: Giáp đường Hà Kỳ Ngộ;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vũ;
 - + Phía Tây: Giáp với công trình hiện hữu.
 - Tòa A2:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông: Giáp với công trình hiện hữu;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vũ;
 - + Phía Tây: Giáp đường Hà Kỳ Ngộ.

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch: 3.843 m², trong đó:

- + Diện tích quy hoạch của Tòa A1: 2.074,2 m²;
- + Diện tích quy hoạch của Tòa A2: 1.768,8 m².

❖ **Hình thức cho thuê đất**

- Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất Thương mại dịch vụ.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

- 50 năm kể từ ngày 11/01/2017.

4.2.2. Tài sản khác gắn liền với đất:

02 khối Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ với quy mô cụ thể như sau:

- Tòa A1:
 - + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 340 căn;
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 77,21%;
 - + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
 - + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
 - + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;
- Tòa A2:
 - + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 220 căn;
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 71,18%;
 - + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
 - + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
 - + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,31 lần;

4.3. Các thông tin khác:

Căn cứ theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower):

- Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp các hạng mục công trình

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.306,00	60,00	2.860,45	74,43
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1 (4 tầng)	1.061,00	-	-	-
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2 (5 tầng)	1.245,00	-	-	-
	Đất xây dựng Tòa A1	-	-	1.601,50	-
	Đất xây dựng Tòa A2	-	-	1.258,95	-
2	Đất cây xanh	-	-	768,80	20,01

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	1.537,00	40,00	213,75	5,56
	Tổng	3.843,00	100,00	3.843,00	100,00

- Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A1

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.245,00	60,00	1.601,50	77,21
2	Đất cây xanh	-	-	415,00	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	829,00	40,00	57,70	2,78
	Tổng	2.074,00	100,00	2.074,20	100,00

- Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A2

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.061,00	60,00	1.258,95	71,18
2	Đất cây xanh	-	-	353,80	20,00
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	708,00	40,00	156,05	8,82
	Tổng	1.769,00	100,00	1.768,80	100,00

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A1

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	2.074,00	2.074,20
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	2.074,00	2.074,20
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.245,00	1.601,50
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	415,00
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60,00	77,21
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	5	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	3,0	12,8
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	340
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		155

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A2

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	1.769,00	1.768,80
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	1.769,00	1.768,80
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.061,00	1.258,95
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	353,80
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60,00	71,18
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	4	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	2,4	12,31
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	220
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		140

5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp so sánh.

6. Kết quả định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 22/4/2025 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

*** Tòa A1: Thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng) (Thời hạn sử dụng đất còn lại 41 năm 9 tháng)**

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
	59.617.955	80.996.735	123.659.561.506	168.003.428.511
Chênh lệch	21.378.780 (Bằng chữ: Hai mươi một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi đồng trên một mét vuông)		44.343.867.005 (Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ ba trăm ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm linh năm đồng)	

*** Tòa A2: Thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng) (Thời hạn sử dụng đất còn lại 41 năm 9 tháng)**

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
	69.672.223	93.706.035	123.236.227.205	165.747.235.057
Chênh lệch	24.033.812 (Bằng chữ: Hai mươi tư triệu không trăm ba mươi ba nghìn tám trăm mười hai đồng trên một mét vuông)		42.511.007.852 (Bằng chữ: Bốn mươi hai tỷ năm trăm mười một triệu không trăm linh bảy nghìn tám trăm năm mươi hai đồng)	

(Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng giá đất kèm theo)

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K**

Thẩm định viên về giá



Ngô Hoàng Việt

Số thẻ thẩm định viên về giá: XV 23.2508

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Quý Trọng

Số thẻ thẩm định viên về giá: XII 17.1875

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Khách hàng: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Tài sản định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower.

MỤC LỤC

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:.....	11
2. Mục đích định giá đất:	11
3. Thời điểm định giá đất:.....	11
4. Căn cứ định giá đất:	11
5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:.....	14
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:..	24
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:	25
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:	27
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng:	28

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 02C/ĐGD – TDK/CT ngày 03/10/2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower.

2. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

3. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 22/4/2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

4.1.1. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 29/6/2024;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.2. Các văn bản pháp quy về Thẩm định giá.

- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu nhập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 061/TĐG cấp lần đầu ngày 14/9/2015 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K do Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính cấp;
- Thông báo số 608/TB-BTC ngày 25/9/2015 của Bộ Tài chính thông báo danh sách các doanh nghiệp được cấp Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các đơn vị thẩm định giá; Danh sách đơn vị thẩm định giá, chi nhánh đơn vị thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.3. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc tiếp tục triển khai xác định giá đất cụ thể theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 90/HĐTĐGD ngày 25/8/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 25/2025;
- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc kết luận cuộc họp giao ban ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Công văn số 2219/SNNMT-KTĐ ngày 29/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến xác định giá đất cụ thể Khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.4. Các văn bản pháp lý khác:

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 02/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 22/5/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch;
- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản và thu thập thông tin của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ quy trình định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải;
- Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Công ty TNHH Đông Hải để thực hiện dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà;
- Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cho Công ty TNHH Đông Hải thuê đất để thực hiện dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải;
- Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower);
- Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (Tổng mặt bằng) công trình Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải kèm theo Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Bản vẽ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 (Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc) công trình Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower) kèm theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Hải; Ngày 23/01/2025 chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải; Ngày 23/01/2025 chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;
- Giấy phép xây dựng số 1020/GPXD ngày 06/6/2025 do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm;
- Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.

5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

5.1. Quy hoạch trước điều chỉnh

* Căn cứ theo Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải:

5.1.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

❖ Vị trí và ranh giới

- Địa chỉ khu đất: Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vĩ;
 - + Phía Đông và Tây: Giáp đất ở chia lô và đường Hồ Nghinh.

❖ Quy mô

- Tổng diện tích 02 khu đất: 3.843 m², trong đó:
 - + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 1: 1.769 m²;
 - + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 2: 2.074 m².

❖ Hình thức cho thuê đất

- Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

❖ Mục đích sử dụng đất

- Đất Thương mại dịch vụ.

❖ Thời hạn sử dụng đất

- 50 năm kể từ ngày 11/01/2017 (ngày UBND thành phố chấp thuận Chủ trương đầu tư).

5.1.2. Tài sản khác gắn liền với đất:

STT	Tài sản khác gắn liền với đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Nhà hàng tiệc cưới số 1	1.769	60	04
2	Nhà hàng tiệc cưới số 2	2.074	60	05

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Tài sản khác gắn liền với đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
	Tổng cộng	3.843		

* Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 và CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải:

❖ Quy mô

- Tổng diện tích 02 khu đất: 3.843 m², trong đó:
- + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 1: 1.768,8 m²;
- + Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 2: 2.074,2 m².

*** Nhận xét:**

Đơn vị tư vấn sử dụng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 676988 và CM 676989 ngày 15/6/2018 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Đông Hải để tính toán.

5.2. Quy hoạch sau điều chỉnh theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Cẩn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower):

5.2.1. Thửa đất, khu đất cần định giá**❖ Vị trí và ranh giới**

- Địa chỉ khu đất: Thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)
- Các hướng tiếp giáp của khu đất: Dự án bao gồm 02 tòa nhà (A1 và A2), ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:
 - Tòa A1:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông: Giáp đường Hà Kỳ Ngộ;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vũ;
 - + Phía Tây: Giáp với công trình hiện hữu.
 - Tòa A2:
 - + Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông: Giáp với công trình hiện hữu;
 - + Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vũ;
 - + Phía Tây: Giáp đường Hà Kỳ Ngộ.

❖ Quy mô

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch: 3.843 m², trong đó:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- + Diện tích quy hoạch của Tòa A1: 2.074,2 m²;
- + Diện tích quy hoạch của Tòa A2: 1.768,8 m².
- ❖ **Hình thức cho thuê đất**
 - Thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- ❖ **Mục đích sử dụng đất**
 - Đất Thương mại dịch vụ.
- ❖ **Thời hạn sử dụng đất**
 - 50 năm kể từ ngày 11/01/2017.

5.2.2. Thông tin quy hoạch:

02 khối Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ với quy mô cụ thể như sau:

- Tòa A1:
 - + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 340 căn;
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 77,21%;
 - + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
 - + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
 - + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;
- Tòa A2:
 - + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 220 căn;
 - + Mật độ xây dựng: tối đa 71,18%;
 - + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
 - + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
 - + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,31 lần;

5.3. Các thông tin khác:

Căn cứ theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 22/4/2025 của UBND quận Sơn Trà về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Tower):

- Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp các hạng mục công trình

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.306,00	60,00	2.860,45	74,43
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1 (4 tầng)	1.061,00	-	-	-
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2 (5 tầng)	1.245,00	-	-	-
	Đất xây dựng Tòa A1	-	-	1.601,50	-
	Đất xây dựng Tòa A2	-	-	1.258,95	-

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

2	Đất cây xanh	-	-	768,80	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	1.537,00	40,00	213,75	5,56
	Tổng	3.843,00	100,00	3.843,00	100,00

- Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A1

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.245,00	60,00	1.601,50	77,21
2	Đất cây xanh	-	-	415,00	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	829,00	40,00	57,70	2,78
	Tổng	2.074,00	100,00	2.074,20	100,00

- Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A2

STT	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.061,00	60,00	1.258,95	71,18
2	Đất cây xanh	-	-	353,80	20,00
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	708,00	40,00	156,05	8,82
	Tổng	1.769,00	100,00	1.768,80	100,00

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A1

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	2.074,00	2.074,20
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	2.074,00	2.074,20
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.245,00	1.601,50
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	415,00
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60,00	77,21
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	5	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	3,0	12,8
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	340
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		155

- Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A2

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	1.769,00	1.768,80
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	1.769,00	1.768,80
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.061,00	1.258,95
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	353,80
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60,00	71,18
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	4	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	2,4	12,31
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	220
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		140

5.4. Giá đất tại bảng giá đất:

- Căn cứ theo Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, cụ thể như sau:

“4. Hệ số giáp ranh

a) Trường hợp trên cùng một trục đường được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m giáp ranh của đường, đoạn đường có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.

b) Trường hợp các đường giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m thuộc các đường có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường có giá cao nhất tại nơi các đường giao nhau. Trường hợp vệt 50m chia thành 2 phần thì căn cứ vào 2 phần chiều dài (một phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh và một phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh) để xác định giá đất của thửa đất. Trường hợp phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh có chiều dài lớn hơn hoặc bằng phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì toàn bộ thửa đất tính theo giá đất giáp ranh. Trường hợp phần phạm vi thuộc 50m giáp ranh có chiều dài nhỏ hơn phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì không tính giá đất giáp ranh.

c) Trường hợp một thửa đất có thể vận dụng 2 cách tính (theo quy định tại điểm a và b khoản này) và cho 2 kết quả khác nhau thì lấy theo giá đất của cách tính có kết quả cao hơn.

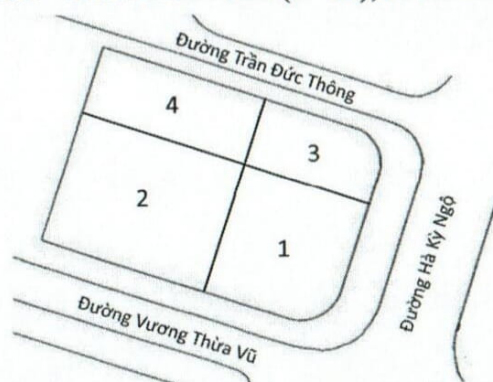
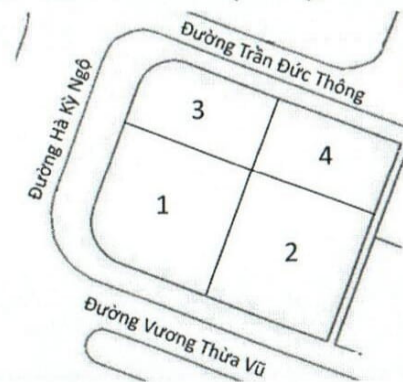
d) Điểm mốc để tính phạm vi 50m quy định tại điểm b khoản 4 Điều này được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè).

5. Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt

a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

- Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;
- Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.
- Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo

- cong. Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong
- b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố thì lấy theo đường phố có giá đất cao nhất; đồng thời được nhân với hệ số quy định tại điểm a khoản này
- c) Trường hợp xác định giá đất cụ thể thì tùy theo vị trí, diện tích và thời điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các hệ số trên cho phù hợp, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.”
- Tòa A1 và tòa A2 đều tiếp giáp 03 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông. Tuy nhiên, theo bảng giá đất tại Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024, Tòa A2 nằm tại trên đường Vương Thừa Vũ (Đoạn từ Võ Nguyên Giáp đến Hồ Nghinh) còn Tòa A1 nằm trên đường Vương Thừa Vũ (Đoạn còn lại). Do đó, đối với tòa A2, đơn vị tư vấn đề xuất lấy giá đất theo đường Vương Thừa Vũ (Đoạn từ Võ Nguyên Giáp đến Hồ Nghinh) = 46.880.000 đồng/m² và tòa A1 lấy giá đất theo hệ số giáp ranh bằng bình quân 2 đoạn của đường Vương Thừa Vũ = $(46.880.000 + 32.760.000) / 2 = 39.820.000$ đồng/m²
 - Căn cứ theo Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024:
“3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”
 - Sơ đồ khu đất:

Tòa A1 - Thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6**Tòa A2 - thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Giá đất tại bảng giá đất của khu đất cần định giá được xác định như sau:

+ Tòa A1

TT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu	Giá trị khu đất theo thời hạn 70 năm (đồng)	Giá trị khu đất theo thời hạn 50 năm (đồng)
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	39.820.000	1,30	1,00	31.344.313.000	22.388.795.000
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	770,0	39.820.000	1,05	1,00	32.194.470.000	22.996.050.000
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	39.160.000	1,30	1,00	15.654.210.000	11.181.578.571
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	391,2	39.820.000	1,05	0,90	14.720.816.880	10.514.869.200
	Tổng	2.074,2					67.081.292.771

Giá đất theo bảng giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A1) với thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $67.081.292.771 / 2.074,2 = 32.340.803$ đồng/m²

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**+ Tòa A2**

TT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m²)	Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu	Giá trị khu đất theo thời hạn 70 năm (đồng)	Giá trị khu đất theo thời hạn 50 năm (đồng)
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	46.880.000	1,30	1,00	36.901.592.000	26.358.280.000
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	567,5	46.880.000	1,05	1,00	27.934.620.000	19.953.300.000
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	39.160.000	1,30	1,00	15.654.210.000	11.181.578.571
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	288,3	46.880.000	1,05	0,90	12.771.708.264	9.122.648.760
Tổng		1.768,8					66.615.807.331

Giá đất theo bảng giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A2) với thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $66.615.807.331 / 1.738,8 = 37.661.796$ đồng/m²

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:

6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Tiếp giáp đường nào, khoảng cách đến các địa điểm như trung tâm hành chính, bệnh viện, trường học, chợ, ...;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thu nhập:

1. Các yếu tố ảnh hưởng về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

Thông tin về thu nhập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Các yếu tố ảnh hưởng về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

3. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại Nhà nước của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

6.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thặng dư:

1. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định

hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

2. Các thông tin để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

Giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước.

3. Các thông tin để xác định tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

4. Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

Qua khảo sát thực tế tại khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn đã thu thập và đánh giá kết quả thu thập thông tin như sau:

7.1. Các thông tin theo phương pháp so sánh:

Thu thập được một số thông tin về giá đất thương mại, dịch vụ đã chuyển nhượng trên thị trường và trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước.

Căn cứ theo Khoản 3, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, việc lựa chọn

thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh.

Đánh giá kết quả thu thập, đơn vị tư vấn xác định có 03 khu đất đáp ứng các điều kiện trên.

Cụ thể như sau:

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá
1	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	535,6	TMDV	19/7/2023
2	Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132 có địa chỉ tại khu TĐC Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	997,7	TMDV	01/10/2024
3	Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại Lô CT6, dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)	1.932,0	TMDV	02/11/2023

7.2. Các thông tin theo phương pháp thu nhập:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

7.3. Các thông tin theo phương pháp thặng dư:

Thu thập được thông tin về giá thuê sàn thương mại; Tỷ lệ lấp đầy sàn thương mại.

Thu thập được các thông tin về chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

Thu thập được thông tin về Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:

8.1. Phương pháp định giá đất:

Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Căn cứ theo khoản 6, Điều 158 Luật Đất đai 2024, trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau quy định:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Căn cứ theo kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại Mục 7, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp so sánh để xác định giá đất.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

Căn cứ theo Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng} \\ \text{đất của thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời} \\ \text{điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử} \\ \text{dụng đất} \end{array}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của thửa đất,} \\ \text{khu đất cần định giá theo} \\ \text{từng thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh} \\ \text{hưởng đến giá đất của từng thửa đất so} \\ \text{sánh với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

9.2. Điều chỉnh các yếu tố so sánh

Mục đích định giá đất là xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch. Theo hồ sơ pháp lý của dự án, sự khác nhau giữa quy hoạch trước điều chỉnh và quy hoạch sau điều chỉnh chỉ bao gồm yếu tố hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng. Do đó, để phản ánh được chi tiết và chính xác sự chênh lệch giữa giá đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh các yếu tố so sánh như sau:

1. Điều chỉnh yếu tố vị trí, điều kiện về giao thông, diện tích, kích thước và hình thể của khu đất theo quy định tại Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

2. Điều chỉnh các yếu tố về Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt, hiện trạng các yếu tố hạ tầng và hiện trạng an ninh, môi trường theo quy định tại Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 và sử dụng giá đất sau điều chỉnh các yếu tố tại mục 1 để tính toán.

3. Giá đất của khu đất cần định giá được xác định như quy định tại Khoản 7 và khoản 8 Mục 9.1 của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này.

(Chi tiết tính toán tại các Phụ lục đính kèm)

9.3. Kết quả xác định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 22/4/2025 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

*** Tòa A1: Thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng) (Thời hạn sử dụng đất còn lại 41 năm 9 tháng)**

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
	59.617.955	80.996.735	123.659.561.506	168.003.428.511
Chênh lệch	21.378.780		44.343.867.005	
	<i>(Bằng chữ: Hai mươi một triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi pđồng trên một mét vuông)</i>		<i>(Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ ba trăm ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn không trăm linh năm đồng)</i>	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

* Tòa A2: Thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng) (Thời hạn sử dụng đất còn lại 41 năm 9 tháng)

Nội dung	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá (đồng)	
	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch	Trước điều chỉnh quy hoạch	Sau điều chỉnh quy hoạch
	69.672.223	93.706.035	123.236.227.205	165.747.235.057
Chênh lệch	24.033.812		42.511.007.852	
	(Bằng chữ: Hai mươi tư triệu không trăm ba mươi ba nghìn tám trăm mười hai đồng trên một mét vuông)		(Bằng chữ: Bốn mươi hai tỷ năm trăm mười một triệu không trăm linh bảy nghìn tám trăm năm mươi hai đồng)	

Thẩm định viên về giá

**Ngô Hoàng Việt**

Số thẻ thẩm định viên về giá: XV 23.2508

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K**

Phó Tổng Giám đốc

**Nguyễn Quý Trọng**

Số thẻ thẩm định viên về giá: XII 17.1875

**PHỤ LỤC I: MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC CỦA
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

1. Những lưu ý về kết quả định giá.

- Căn cứ theo Công văn số 1218/SNNMT-KTĐ ngày 07/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến xác định giá đất cụ thể Khu đất thực hiện dự án Khu căn hộ Thương mại Du lịch Sunsea Tower, đơn vị tư vấn đã tổ chức điều tra, thu thập thông tin và rà soát thông tin của Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp tại Công văn số 82/SNNMT-KTĐ ngày 02/7/2025. Kết quả điều tra, thu thập thông tin, đơn vị tư vấn không thu thập được tìm được tài sản so sánh phù hợp theo đề nghị của Hội đồng thẩm định giá đất. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tiếp tục sử dụng 03 khu đất được nêu tại Mục 7.1 của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này làm tài sản so sánh để xác định giá đất của khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn khẳng định việc sử dụng các tài sản so sánh nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật và kết quả tính toán giá đất có hiệu quả sử dụng đất cao nhất;
- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 2 của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (Bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị;
- Các thông số tính toán tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này căn cứ vào quy hoạch của khu đất đã được phê duyệt do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các số liệu cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K. Trong trường hợp có sự thay đổi về quy hoạch của dự án thì giá đất sẽ thay đổi và cần phải được xác định lại sao cho phù hợp với lợi ích kinh tế mà khu đất tạo ra.

2. Tài liệu kèm theo:

- 05 phụ lục;
- Một số hình ảnh về khu đất cần định giá;
- Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- Hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá;
- Hồ sơ pháp lý của các khu đất so sánh.

3. Nội dung khác:

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này được phát hành thành 04 (Bốn) bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 02C/ĐGD – TDK/CT ngày 03/10/2025. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K giữ 01 (Một) bản, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng giữ 03 (Ba) bản, có giá trị như nhau.

PHỤ LỤC II: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG TIN CỦA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH

1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 khu đất ở có mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ đã chuyển nhượng hoặc trúng đấu giá đất trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với khu đất cần định giá và có khoảng cách gần nhất với khu đất cần định giá. Kết quả điều tra thu thập thông tin của đơn vị tư vấn đã thu thập được các thông tin như sau:

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Đơn giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)	Hồ sơ pháp lý
1	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12 có địa chỉ tại 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	535,6	TMDV	19/7/2023		32.000.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/7/2023, số công chứng 0935, quyền số 01/2023/TP/CC–SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp
2	Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132 có địa chỉ tại khu TĐC Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là	997,7	TMDV	01/10/2024	41.900.000	41.803.630.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024, số công chứng 2684, quyền số 01/2024TP/CC–SCC/HĐGD giữa ông Trần Thanh Quang và Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông quân đội

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Tên khu đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Đơn giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)	Hồ sơ pháp lý
	phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)						
3	Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 22 có địa chỉ tại Lô CT6, dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)	1.932,0	TMDV	02/11/2023		160.356.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2023, số công chứng: 001374, quyền số 01/2023/TP/CC–SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam

2. Xác định lại giá đất của các khu đất so sánh quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm

- Khu đất so sánh số 1:

+ Giá trị chuyển nhượng của khu đất so sánh số 1 (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất) là: 32.000.000.000 đồng.

+ Căn cứ theo Thông báo số 1650/TB-CTDAN ngày 03/8/2023 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng, giá trị quyền sử dụng đất là: 31.650.000.000 đồng, giá trị tài sản gắn liền với đất là: 350.000.000 đồng.

+ Giá đất của khu đất so sánh số 1 là: $31.650.000.000 \text{ đồng} / 535,6 \text{ m}^2 = 59.092.606 \text{ đồng/m}^2$

+ Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất so sánh số 1 là: Đến ngày 11/5/2062, thời hạn sử dụng đất còn lại là: $11/5/2062 - 19/7/2023 = 466 \text{ tháng}$

+ Giá đất của khu đất so sánh số 1 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $59.092.606 \text{ đồng/m}^2 \times 600 / 466 = 76.084.901 \text{ đồng/m}^2$

+ Giá trị của khu đất so sánh số 1 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $76.084.901 \text{ đồng/m}^2 \times 535,6 \text{ m}^2 = 40.751.072.961 \text{ đồng}$

- Khu đất so sánh số 2:

+ Giá trị chuyển nhượng của khu đất so sánh số 2 là: 41.803.630.000 đồng

+ Giá đất của khu đất so sánh số 2 là: 41.900.000 đồng/m²

+ Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất so sánh số 2 là: Đến ngày 02/12/2060, thời hạn sử dụng đất còn lại là: $02/12/2060 - 01/10/2024 = 434 \text{ tháng}$

+ Giá đất của khu đất so sánh số 2 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $41.900.000 \text{ đồng/m}^2 \times 600 / 434 = 57.926.267 \text{ đồng/m}^2$

+ Giá trị của khu đất so sánh số 2 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $57.926.267 \text{ đồng/m}^2 \times 997,7 \text{ m}^2 = 57.793.036.866 \text{ đồng}$

- Khu đất so sánh số 3:

+ Giá trị chuyển nhượng của khu đất so sánh số 3 là: 160.356.000.000 đồng

+ Giá đất của khu đất so sánh số 3 là: $160.356.000.000 \text{ đồng} / 1.932,0 \text{ m}^2 = 83.000.000 \text{ đồng/m}^2$

+ Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất so sánh số 3 là: Đến ngày 30/3/2056, thời hạn sử dụng đất còn lại là: $30/3/2056 - 02/11/2023 = 389 \text{ tháng}$

+ Giá đất của khu đất so sánh số 3 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $83.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 600 / 389 = 128.020.566 \text{ đồng/m}^2$

+ Giá trị của khu đất so sánh số 3 quy về thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $128.020.566 \text{ đồng/m}^2 \times 1.932,0 \text{ m}^2 = 247.335.732.648 \text{ đồng}$

3. Xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt tại thời điểm chuyển nhượng của các khu đất so sánh:

- Khu đất so sánh số 1:

+ Căn cứ theo Công văn số 455/UBND-PQLĐT ngày 18/02/2025 của UBND quận Hải Châu:

+ Mật độ xây dựng: Tại thời điểm chuyển nhượng, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt. Do đó, đơn vị tư vấn xác định mật độ xây dựng của khu đất so sánh số 3 theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng. Mật độ xây dựng: $\leq 80,0\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: Chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: 2,8 lần đối với loại hình công trình nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát; 9 lần đối với loại hình khách sạn, văn phòng làm việc, và các công trình tương đương. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp ngày 19/7/2023, tài sản gắn liền với đất là công trình văn phòng làm việc. Do đó, đơn vị tư vấn xác định hệ số sử dụng đất là: 9 lần

- Khu đất so sánh số 2: Căn cứ theo Công văn số 495/UBND-PQLĐT ngày 21/02/2025 của UBND quận Ngũ Hành Sơn:

+ Mật độ xây dựng: 80,0%

+ Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần

- Khu đất so sánh số 3: Căn cứ theo Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 80,0\%$

+ Hệ số sử dụng đất: $\leq 12,8$ lần

4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo đặc điểm của thửa đất (hệ số đối với thửa đất đặc biệt và hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất của các khu đất so sánh)

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 và Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 làm cơ sở để tính toán hệ số điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp và phân vệt theo chiều sâu. Cụ thể như sau:

- Theo khoản 5, Điều 1, Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt:

“a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

+ Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;

+ Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;

+ Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;

+ Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;

+ Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;

+ Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số

1,05.

+ Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong. Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong.”

- Theo khoản 4, Điều 1, Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất:

“a) Quy định cách xác định giá đất cho từng khu vực của thửa đất (tính theo chiều sâu của thửa đất):

+ Khu vực 1: Tính từ ranh giới thửa đất gần nhất với mép trong vỉa hè đối với đường có vỉa hè, hoặc mép đường đối với đường không có vỉa hè vào 25m (từ 0m đến $\leq 25m$) nhân hệ số $k = 1,00$

+ Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ $>25m$ đến $\leq 50m$), nhân hệ số $k = 0,90$

+ Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ $>50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,75$.

+ Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m (từ $>100m$ đến $\leq 150m$), nhân hệ số $k = 0,6$.”

+ Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ $>150m$ đến $\leq 200m$), nhân hệ số $k = 0,5$.”

+ Khu vực 6: Từ trên 200m (từ $>200m$), nhân hệ số $k = 0,4$.”

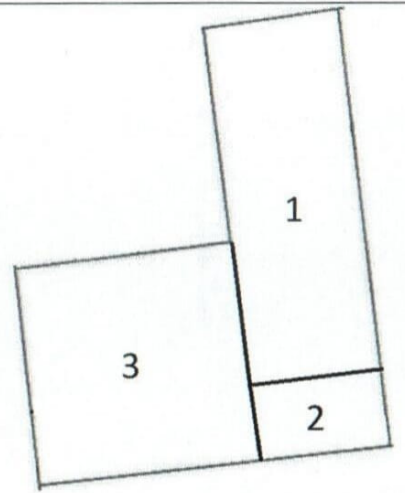
+ Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.

b) Hệ số che khuất của thửa đất: Đối với thửa đất có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác thì toàn bộ phần đất bị che khuất tính bằng 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.

c) Đối với phần diện tích vừa bị che khuất, vừa nằm trong khu vực chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số tại điểm a và điểm b khoản này”

*** Chi tiết**

1. Khu đất so sánh số 1 có một mặt tiền đường Nguyễn Du. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 1 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Nguyễn Du	242,3	1,00	1,00	
2	Khu vực 2: Từ >25m đến ≤ 50m đường Nguyễn Du	54,4	1,00	0,90	
3	Khu vực 3: Phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	238,9	1,00	0,70	
	Tổng	535,6			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(242,3 * 1,0 + 54,4 * 1,0 + 238,9 * 1,0) / 535,6 = 1,000$

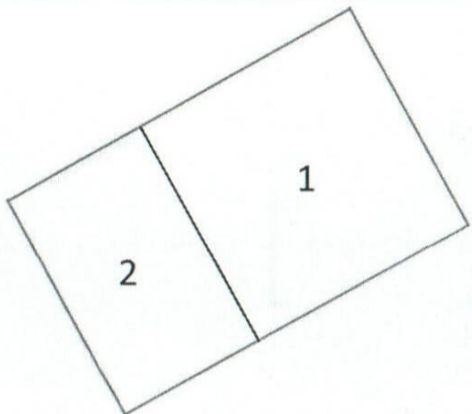
- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(242,3 * 1,0 + 54,4 * 0,9 + 238,9 * 0,7) / 535,6 = 0,856$

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

2. Khu đất so sánh số 2 có hai mặt tiền (mặt trước và mặt sau) đường Trường Sa và đường Nguyễn Phạm Tuân. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 2 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Trường Sa, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Trường Sa và mặt sau đường Nguyễn Phạm Tuân)	624,0	1,05	1,00	
2	Khu vực 2: Từ >25m đến ≤ 50m đường Trường Sa, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Trường Sa và mặt sau đường Nguyễn Phạm Tuân)	373,7	1,05	0,90	
	Tổng	997,7			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(624,0 * 1,05 + 373,7 * 1,05) / 997,7 = 1,050$

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(624,0 * 1,0 + 373,7 * 0,9) / 997,7 = 0,963$

3. Khu đất so sánh số 3 có một mặt tiền đường Dương Đình Nghệ. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất so sánh số 3 theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Từ 0m đến ≤ 25m đường Dương Đình Nghệ	966,0	1,00	1,00	
2	Khu vực 2: Từ >25m đến ≤ 50m đường Dương Đình Nghệ	966,0	1,00	0,90	
	Tổng	1.932,0			

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt: $(966,0 * 1,0 + 966,0 * 1,0) / 1.932,0 = 1,000$

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(966,0 * 1,0 + 966,0 * 0,9) / 1.932,0 = 0,950$

PHỤ LỤC III: XÁC ĐỊNH TỶ LỆ ĐIỀU CHỈNH GIỮA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH VÀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ (TÒA A1)

*** Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá**

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.
- b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

1.1. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí (Bao gồm cả yếu tố về độ rộng đường và loại đường):

Các khu đất so sánh nằm tại vị trí có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí của khu đất cần định giá. Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về vị trí của các khu đất so sánh về cùng vị trí của khu đất cần định giá dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất giữa vị trí các khu đất so sánh và khu đất cần định giá tại thời điểm định giá.

Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất theo bảng giá đất tại Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và giá đất đã tính toán tại Mục 5.4 làm cơ sở để điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố vị trí. Cụ thể như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Vị trí theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Đường Vương Thừa Vũ (Bình quân hai đoạn giáp ranh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	39.820.000	49.540.000	25.200.000	59.280.000
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá		124,41%	63,28%	148,87%

1.2. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“b) Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 và Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 làm cơ sở để tính toán hệ số điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp và phân vật theo chiều sâu của khu đất cần định giá:

+ Khu đất cần định giá có ba mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	1,30	
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	770,0	1,05	
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	1,30	
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	391,2	1,05	
	Tổng	2.074,2		

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(605,5 * 1,3 + 770,0 * 1,05 + 307,5 * 1,3 + 391,2 * 1,05) / 2.074,2 = 1,160$

* Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	1,160	1,000	1,050	1,000
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,160 - 1,000) / 1,000 = 16,00\%$	$(1,160 - 1,050) / 1,050 = 10,48\%$	$(1,160 - 1,000) / 1,000 = 16,00\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% + 16,00\%) = 86,20\%$	$100\% / (100\% + 10,48\%) = 90,51\%$	$100\% / (100\% + 16,00\%) = 86,20\%$

1.3. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.”

Qua khảo sát thị trường khu vực quận Sơn Trà nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung, tùy thuộc vị trí tài sản, mục đích sử dụng đất và quy mô từng thửa đất, đơn vị tư vấn nhận định: đối với khu vực trung tâm thành phố, các thửa đất phù hợp kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô không quá nhỏ hoặc không quá lớn sẽ được nhà đầu tư ưa chuộng và có khả năng thanh khoản lớn. Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về các khu đất thương mại dịch vụ đã và đang giao dịch trên thị trường và đưa ra nhận định như sau:

Diện tích (m²)	0 - 200	200 - 400	400 - 600	600 - 800	800 - 1000	1000 - 1200	1200 - 1400	1400 - 1600	1600 - 1800	1800 - 2000	2000 - 2200
Tỷ lệ	100%	99%	98%	97%	96%	95%	94%	93%	92%	91%	90%
Diện tích (m²)	2200 - 2400	2400 - 2600	2600 - 2800	2800 - 3000	3000 - 3200	3200 - 3400	3400 - 3600	3600 - 3800	3800 - 4000	>4000	
Tỷ lệ	89%	88%	87%	86%	85%	84%	83%	82%	81%	80%	

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Diện tích	2.074,2	535,6	997,7	1.932,0
Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	108%	106%	101%

* **Đánh giá:** Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

1.4. Điều chỉnh mức giá do yếu tố chiều sâu và che khuất:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- *Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.*”

+ Khu đất cần định giá có ba mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	1,00	
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	770,0	1,00	
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	1,00	
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	391,2	0,90	
	Tổng	2.074,2		

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(605,5 * 1,0 + 770,0 * 1,0 + 307,5 * 1,0 + 391,2 * 0,9) / 2.074,2 = 0,981$

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,981	0,856	0,963	0,950
Tỷ lệ điều chỉnh		$(0,981 - 0,856) / 0,856 = 14,62\%$	$(0,981 - 0,963) / 0,963 = 1,93\%$	$(0,981 - 0,950) / 0,950 = 3,28\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% + 14,62\%) = 87,25\%$	$100\% / (100\% + 1,93\%) = 98,10\%$	$100\% / (100\% + 3,28\%) = 96,83\%$

1.5. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt:*** Hệ số sử dụng đất**

Hệ số sử dụng đất được quy ước là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của một công trình (bao gồm cả tầng hầm, không tính các diện tích sàn phục vụ cho việc phòng cháy chữa cháy, hệ thống kỹ thuật, gian lánh nạn, tầng mái nhà và khu vực đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích toàn bộ lô đất. Hệ số sử dụng đất được sinh ra với mục đích không chế việc các chủ đầu tư, chủ công trình xây dựng số tầng quá lớn trong khu vực xây dựng so với tỷ lệ xây dựng cho phép. Ngoài ra, hệ số này cũng thể hiện kinh phí đầu tư, quy mô công trình và mật độ căn hộ tạo ra trên mỗi m² đất. Hệ số sử dụng đất càng cao thì lợi ích kinh tế càng lớn, do tăng diện tích sàn xây dựng tương ứng mật độ xây dựng cho phép sẽ giúp tiết kiệm được quỹ đất, tăng hiệu quả đầu tư dự án. Vì vậy các khu đất có hệ số sử dụng đất lớn ảnh hưởng lớn đến quyền lợi nên được các nhà đầu tư yêu thích và thường có giá đất cao hơn các khu đất có hệ số sử dụng đất thấp.

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định tại Mục d, Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất ≥ 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%)$: 1 lần.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong

báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Khu đất cần định giá có hệ số sử dụng đất đối với quy hoạch trước điều chỉnh là 3 lần và quy hoạch sau điều chỉnh là 12,8 lần. Các khu đất so sánh có hệ số sử dụng đất lần lượt là 9 lần, 12,8 lần, $\leq 12,8$ lần.

	Nội dung	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Trước quy hoạch	Hệ số sử dụng đất	3 lần	9 lần	12,8 lần	$\leq 12,8$ lần
	Số lần chênh lệch		$9 - 3 = 6$ lần	$12,8 - 3 = 9,8$ lần	$12,8 - 3 = 9,8$ lần
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% + (6 * 3\%) = 118,00\%$	$100\% + (9,8 * 3\%) = 129,40\%$	$100\% + (9,8 * 3\%) = 129,40\%$
Sau quy hoạch	Hệ số sử dụng đất	12,8 lần	9 lần	12,8 lần	$\leq 12,8$ lần
	Số lần chênh lệch		$9 - 12,8 = -3,8$ lần	0 lần	0 lần
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% + (-3,8 * 3\%) = 88,60\%$	100,00%	100,00%

*** Mật độ xây dựng**

Mật độ xây dựng là tỉ lệ giữa toàn bộ diện tích đất của công trình xây dựng trên toàn bộ diện tích khu đất. Mục đích khi xác định mật độ nhằm cân bằng giữa các tòa nhà và cảnh quan trong khu vực; đảm bảo đủ không gian sống và sinh hoạt cho cộng đồng, hệ sinh thái không bị ảnh hưởng giúp có một trường gần gũi với thiên nhiên, môi trường sống trong lành.

Bên cạnh việc điều chỉnh giá đất các khu đất so sánh về cùng điều kiện hệ số sử dụng đất tối đa của khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn cũng điều chỉnh sự khác biệt về mật độ xây dựng tối đa của các khu đất so sánh so với khu đất cần định giá. Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất tương đương nhau thì quy định về mật độ xây dựng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến số tầng cao công trình.

Với cùng một hệ số sử dụng đất, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng càng cao tương ứng số tầng công trình càng thấp và ngược lại. Các công trình càng thấp tầng tương ứng suất vốn đầu tư xây dựng càng nhỏ. Do đó, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng lớn sẽ có chi phí xây dựng công trình thấp hơn làm tăng lợi ích kinh tế nên sẽ có lợi thế hơn.

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“- Mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa 10%”

Khu đất cần định giá có mật độ xây dựng đối với quy hoạch trước điều chỉnh là 60,0% và quy hoạch sau điều chỉnh là 77,2%. Các khu đất so sánh

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

có mật độ xây dựng lần lượt là $\leq 80,0\%$, $80,0\%$ và $\leq 80,0\%$. Lấy khu đất cần định giá làm chuẩn (100%), đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của các khu đất so sánh như sau:

	Nội dung	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Trước quy hoạch	Mật độ xây dựng	60,0%	$\leq 80,0\%$	80,0%	$\leq 80,0\%$
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	104%	104%	104%
Sau quy hoạch	Mật độ xây dựng	77,2%	80,0%	80,0%	$\leq 80,0\%$
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	101%	101%	101%

* Đánh giá: Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

PHỤ LỤC IV: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẢN ĐỊNH GIÁ (TÒA A1)**A. Giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A1) đối với quy hoạch trước điều chỉnh**

* Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm kể từ ngày 11/01/2017	Đến ngày 11/5/2062	Đến ngày 02/12/2060	Đến ngày 30/3/2056
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 3,5km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,8km	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 3,8km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 11km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 11,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 12,8km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 8km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 5,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 350m.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4 năm 2025	Ngày 19 tháng 7 năm 2023	Ngày 01 tháng 10 năm 2024	Ngày 02 tháng 11 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
5	Giao thông	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuân là 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	2.074,20	535,60	997,70	1.932,00
	- Mặt tiền (m)	55,80	10,00	25,00	38,64
	- Chiều sâu (m)	37,17	31,00	39,91	50,00
	- Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng 353,1 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m ² .	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 60,0% - Hệ số sử dụng đất: 3 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: $\leq$ 12,8 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	2.074,2	535,6	997,7	1.932,0
2	Giá trị khu đất, khu đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		76.084.901	57.926.267	128.020.566
6	Điều chỉnh giá của khu đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Vương Thừa Vũ (Bình quân hai đoạn giáp ranh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Tỷ lệ	100%	124,41%	63,28%	148,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,62%	58,02%	-32,83%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-14.928.245	33.606.430	-42.025.644
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Độ rộng đường là 8,5m	Độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuấn là 7,5m	Độ rộng đường là 7,5m
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
	Tỷ lệ	100%	86,20%	90,51%	86,20%
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,00%	10,48%	16,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		12.176.812	6.070.807	20.488.722
6.3	Diện tích (m²)	2.074,2	535,6	997,7	1.932,0
	Tỷ lệ	100%	108%	106%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-5,66%	-0,99%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.635.919	-3.278.845	-1.267.530
6.4	Mặt tiền (m)	55,80	10,00	25,00	38,64
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.3)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	37,2	31,0	39,9	50,0
	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,981	0,856	0,963	0,950
	Tỷ lệ	100%	87,25%	98,10%	96,83%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,62%	1,93%	3,28%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.119.828	1.119.107	4.196.341
6.6	Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.5)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất sau khi điều chỉnh yếu tố tại mục 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6		78.817.378	95.443.765	109.412.454
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
6.7.1	Hệ số sử dụng đất	Hệ số sử dụng đất: 3 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	Hệ số sử dụng đất: ≤ 12,8 lần
	Tỷ lệ	100%	118,00%	129,40%	129,40%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,25%	-22,72%	-22,72%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-12.022.990	-21.685.059	-24.858.780
6.7.2	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng: 60,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.031.438	-3.670.914	-4.208.171
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng khu đất so sánh (đồng/m ²)		63.762.950	70.087.791	80.345.502
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)	71.398.748			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính theo khu đất so sánh		11,98%	1,87%	-11,14%

- Về nguyên tắc không chế, tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 11,98%; 1,87% và -11,14%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất Đai 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 71.398.748 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 32.340.803 đồng/m².

- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất 50 năm là: **71.398.748 đồng/m²**.

- Tại thời điểm định giá đất đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá là: Đến ngày 11/01/2067, thời hạn sử dụng đất còn lại là: 11/01/2067–22/4/2025 = 501 tháng. (41 năm 9 tháng).

- Giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (501 tháng) là: **71.398.748 / 600 * 501 = 59.617.955 đồng/m²**.

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: 59.617.955 đồng/m² x 2.074,2 m² = **123.659.561.506 đồng**.

B. Giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A1) đối với quy hoạch sau điều chỉnh*** Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm kể từ ngày 11/01/2017	Đến ngày 11/5/2062	Đến ngày 02/12/2060	Đến ngày 30/3/2056
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 3,5km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,8km	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 3,8km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 11km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 11,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 12,8km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 8km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 5,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 350m.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4 năm 2025	Ngày 19 tháng 7 năm 2023	Ngày 01 tháng 10 năm 2024	Ngày 02 tháng 11 năm 2023
5	Giao thông	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 7,5m

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
		Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m		Nguyễn Phạm Tuân; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuân là 7,5m	
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	2.074,20	535,60	997,70	1.932,00
	- Mặt tiền (m)	55,80	10,00	25,00	38,64
	- Chiều sâu (m)	37,17	31,00	39,91	50,00
	- Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng 353,1 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m ² .	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 77,21% - Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	- Mật độ xây dựng: ≤ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	- Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
					- Hệ số sử dụng đất: $\leq 12,8$ lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	2.074,2	535,6	997,7	1.932,0
2	Giá trị khu đất, khu đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		76.084.901	57.926.267	128.020.566
6	Điều chỉnh giá của khu đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Vương Thừa Vũ (Bình quân hai đoạn giáp ranh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Tỷ lệ	100%	124,41%	63,28%	148,87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,62%	58,02%	-32,83%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-14.928.245	33.606.430	-42.025.644
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Độ rộng đường là 8,5m	Độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuấn là 7,5m	Độ rộng đường là 7,5m
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
	Tỷ lệ	100%	86,20%	90,51%	86,20%
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,00%	10,48%	16,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		12.176.812	6.070.807	20.488.722
6.3	Diện tích (m²)	2.074,2	535,6	997,7	1.932,0
	Tỷ lệ	100%	108%	106%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-5,66%	-0,99%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.635.919	-3.278.845	-1.267.530
6.4	Mặt tiền (m)	55,80	10,00	25,00	38,64
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.3)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	37,2	31,0	39,9	50,0
	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,981	0,856	0,963	0,950
	Tỷ lệ	100%	87,25%	98,10%	96,83%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,62%	1,93%	3,28%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.119.828	1.119.107	4.196.341
6.6	Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thừa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.5)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất sau khi điều chỉnh yếu tố tại mục 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6		78.817.378	95.443.765	109.412.454
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
6.7.1	Hệ số sử dụng đất	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	Hệ số sử dụng đất: ≤ 12,8 lần
	Tỷ lệ	100%	88,60%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,87%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		10.141.288	0	0
6.7.2	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng: 77,21%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-780.370	-944.988	-1.083.292
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng khu đất so sánh (đồng/m ²)		88.178.296	94.498.777	108.329.162
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)	97.002.078			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính theo khu đất so sánh		10,01%	2,65%	-10,46%

- Về nguyên tắc không chế, tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 10,01%; 2,65% và -10,46%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất Đai 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 97.002.078 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 32.340.803 đồng/m².

- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất 50 năm là: **97.002.078 đồng/m²**.

- Tại thời điểm định giá đất đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá là: Đến ngày 11/01/2067, thời hạn sử dụng đất còn lại là: 11/01/2067–22/4/2025 = 501 tháng. (41 năm 9 tháng).

- Giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (501 tháng) là: **97.002.078 / 600 * 501 = 80.996.735 đồng/m²**.

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: 80.996.735 đồng/m² x 2.074,2 m² = **168.003.428.511 đồng**.

PHỤ LỤC V: XÁC ĐỊNH TỶ LỆ ĐIỀU CHỈNH GIỮA CÁC KHU ĐẤT SO SÁNH VÀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ (TÒA A2)

*** Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá**

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.
- b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

1.1. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí (Bao gồm cả yếu tố về độ rộng đường và loại đường):

Các khu đất so sánh nằm tại vị trí có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí của khu đất cần định giá. Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về vị trí của các khu đất so sánh về cùng vị trí của khu đất cần định giá dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất giữa vị trí các khu đất so sánh và khu đất cần định giá tại thời điểm định giá.

Đơn vị tư vấn sử dụng giá đất theo bảng giá đất tại Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 và giá đất đã tính toán tại Mục 5.4 làm cơ sở để điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố vị trí. Cụ thể như sau:

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Vị trí theo bảng giá đất (đồng/m ²)	Đường Vương Thừa Vũ (Đoạn từ Võ Nguyên Giáp đến Hồ Nghinh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
Giá đất theo bảng giá đất (đồng/m ²)	46.880.000	49.540.000	25.200.000	59.280.000
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá		105,67%	53,75%	126,45%

1.2. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“b) Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.”

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 và Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 làm cơ sở để tính toán hệ số điều chỉnh tỷ lệ khác biệt đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp và phân vật theo chiều sâu của khu đất cần định giá:

+ Khu đất cần định giá có ba mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số đặc biệt	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	1,30	
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	567,5	1,05	
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	1,30	
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	288,3	1,05	
	Tổng	1.768,8		

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt là: $(605,5 * 1,3 + 567,5 * 1,05 + 307,5 * 1,3 + 288,3 * 1,05) / 1.768,8 = 1,179$

* Tỷ lệ điều chỉnh giữa khu đất cần định giá và các khu đất so sánh như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	1,179	1,000	1,050	1,000
Tỷ lệ điều chỉnh		$(1,179 - 1,000) / 1,000 = 17,90\%$	$(1,179 - 1,050) / 1,050 = 12,29\%$	$(1,179 - 1,000) / 1,000 = 17,90\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% + 17,90\%) = 84,81\%$	$100\% / (100\% + 12,29\%) = 89,06\%$	$100\% / (100\% + 17,90\%) = 84,81\%$

1.3. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về diện tích:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.”

Qua khảo sát thị trường khu vực quận Sơn Trà nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung, tùy thuộc vị trí tài sản, mục đích sử dụng đất và quy mô từng thửa đất, đơn vị tư vấn nhận định: đối với khu vực trung tâm thành phố, các thửa đất phù hợp kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô không quá nhỏ hoặc không quá lớn sẽ được nhà đầu tư ưa chuộng và có khả năng thanh khoản lớn. Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về các khu đất thương mại dịch vụ đã và đang giao dịch trên thị trường và đưa ra nhận định như sau:

Diện tích (m²)	0 - 200	200 - 400	400 - 600	600 - 800	800 - 1000	1000 - 1200	1200 - 1400	1400 - 1600	1600 - 1800	1800 - 2000	2000 - 2200
Tỷ lệ	100%	99%	98%	97%	96%	95%	94%	93%	92%	91%	90%
Diện tích (m²)	2200 - 2400	2400 - 2600	2600 - 2800	2800 - 3000	3000 - 3200	3200 - 3400	3400 - 3600	3600 - 3800	3800 - 4000	>4000	
Tỷ lệ	89%	88%	87%	86%	85%	84%	83%	82%	81%	80%	

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Diện tích	1.769,0	535,6	997,7	1.932,0
Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	106%	104%	99%

* **Đánh giá:** Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

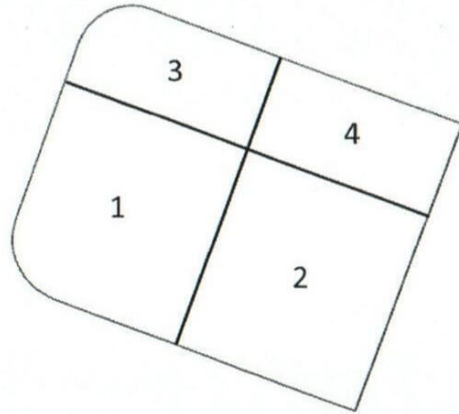
1.4. Điều chỉnh mức giá do yếu tố chiều sâu và che khuất:

Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- *Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.*”

+ Khu đất cần định giá có ba mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông. Đơn vị tư vấn phân chia khu đất cần định giá theo sơ đồ như sau:

STT	Vị trí của thửa đất	Diện tích (m ²)	Hệ số chiều sâu và che khuất	Sơ đồ
1	Khu vực 1: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ	605,5	1,00	
2	Khu vực 2: Từ 0m đến ≤ 25m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	567,5	1,00	
3	Khu vực 3: Diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 4 đường Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông	307,5	1,00	
4	Khu vực 4: Từ >25m đến ≤ 50m đường Vương Thừa Vũ, có hai mặt tiền đường phố (mặt trước đường Vương Thừa Vũ và mặt sau đường Trần Đức Thông)	288,3	0,90	
Tổng		1.768,8		

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất là: $(605,5 * 1,0 + 567,5 * 1,0 + 307,5 * 1,0 + 288,3 * 0,9) / 1.768,8 = 0,984$

	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,984	0,856	0,963	0,950
Tỷ lệ điều chỉnh		$(0,984 - 0,856) / 0,856 = 14,91\%$	$(0,984 - 0,963) / 0,963 = 2,20\%$	$(0,984 - 0,950) / 0,950 = 3,55\%$
Tỷ lệ giữa các khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% / (100\% + 14,91\%) = 87,02\%$	$100\% / (100\% + 2,20\%) = 97,85\%$	$100\% / (100\% + 3,55\%) = 96,57\%$

1.5. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt:

*** Hệ số sử dụng đất**

Hệ số sử dụng đất được quy ước là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của một công trình (bao gồm cả tầng hầm, không tính các diện tích sàn phục vụ cho việc phòng cháy chữa cháy, hệ thống kỹ thuật, gian lánh nạn, tầng mái nhà và khu vực đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích toàn bộ lô đất. Hệ số sử dụng đất được sinh ra với mục đích không chế việc các chủ đầu tư, chủ công trình xây dựng số tầng quá lớn trong khu vực xây dựng so với tỷ lệ xây dựng cho phép. Ngoài ra, hệ số này cũng thể hiện kinh phí đầu tư, quy mô công trình và mật độ căn hộ tạo ra trên mỗi m² đất. Hệ số sử dụng đất càng cao thì lợi ích kinh tế càng lớn, do tăng diện tích sàn xây dựng tương ứng mật độ xây dựng cho phép sẽ giúp tiết kiệm được quỹ đất, tăng hiệu quả đầu tư dự án. Vì vậy các khu đất có hệ số sử dụng đất lớn ảnh hưởng lớn đến quyền lợi nên được các nhà đầu tư yêu thích và thường có giá đất cao hơn các khu đất có hệ số sử dụng đất thấp.

Đơn vị tư vấn áp dụng quy định tại Mục d, Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, cụ thể như sau:

“+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất ≥ 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%) : 1 \text{ lần}$.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong

báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Khu đất cần định giá có hệ số sử dụng đất đối với quy hoạch trước điều chỉnh là 2,4 lần và quy hoạch sau điều chỉnh là 12,3 lần. Các khu đất so sánh có hệ số sử dụng đất lần lượt là 9 lần, 12,8 lần, $\leq 12,8$ lần.

	Nội dung	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Trước quy hoạch	Hệ số sử dụng đất	2,4 lần	9 lần	12,8 lần	$\leq 12,8$ lần
	Số lần chênh lệch		$9 - 2,4 = 6,6$ lần	$12,8 - 2,4 = 10,4$ lần	$12,8 - 2,4 = 10,4$ lần
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% + (6,6 * 3\%) = 119,80\%$	$100\% + (10,4 * 3\%) = 131,20\%$	$100\% + (10,4 * 3\%) = 131,20\%$
Sau quy hoạch	Hệ số sử dụng đất	12,3 lần	9 lần	12,8 lần	$\leq 12,8$ lần
	Số lần chênh lệch		$9 - 12,3 = -3,3$ lần	$12,8 - 12,3 = 0,5$ lần	$12,8 - 12,3 = 0,5$ lần
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	$100\% + (-3,3 * 3\%) = 90,07\%$	$100\% + (0,5 * 3\%) = 101,47\%$	$100\% + (0,5 * 3\%) = 101,47\%$

*** Mật độ xây dựng**

Mật độ xây dựng là tỉ lệ giữa toàn bộ diện tích đất của công trình xây dựng trên toàn bộ diện tích khu đất. Mục đích khi xác định mật độ nhằm cân bằng giữa các tòa nhà và cảnh quan trong khu vực; đảm bảo đủ không gian sống và sinh hoạt cho cộng đồng, hệ sinh thái không bị ảnh hưởng giúp có một trường gần gũi với thiên nhiên, môi trường sống trong lành.

Bên cạnh việc điều chỉnh giá đất các khu đất so sánh về cùng điều kiện hệ số sử dụng đất tối đa của khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn cũng điều chỉnh sự khác biệt về mật độ xây dựng tối đa của các khu đất so sánh so với khu đất cần định giá. Đối với các thửa đất, khu đất đất có hệ số sử dụng đất tương đương nhau thì quy định về mật độ xây dựng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến số tầng cao công trình.

Với cùng một hệ số sử dụng đất, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng càng cao tương ứng số tầng công trình càng thấp và ngược lại. Các công trình càng thấp tầng tương ứng suất vốn đầu tư xây dựng càng nhỏ. Do đó, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng lớn sẽ có chi phí xây dựng công trình thấp hơn làm tăng lợi ích kinh tế nên sẽ có lợi thế hơn.

Khu đất cần định giá có mật độ xây dựng đối với quy hoạch trước điều chỉnh là 60,0% và quy hoạch sau điều chỉnh là 71,2%. Các khu đất so sánh có mật độ xây dựng lần lượt là $\leq 80,0\%$, 80,0% và $\leq 80,0\%$. Lấy khu đất cần định giá làm chuẩn (100%), đơn vị tư vấn đề xuất giá đất của các khu đất so sánh như sau:

	Nội dung	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
Trước quy hoạch	Mật độ xây dựng	60,0%	≤ 80,0%	80,0%	≤ 80,0%
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	104%	104%	104%
Sau quy hoạch	Mật độ xây dựng	71,2%	≤ 80,0%	80,0%	≤ 80,0%
	Tỷ lệ giữa khu đất so sánh và khu đất cần định giá	100%	102%	102%	102%

* Đánh giá: Mức độ chênh lệch phù hợp với quy định tại Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025.

PHỤ LỤC VI: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ (TÒA A2)**A. Giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A2) đối với quy hoạch trước điều chỉnh**

* Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm kể từ ngày 11/01/2017	Đến ngày 11/5/2062	Đến ngày 02/12/2060	Đến ngày 30/3/2056
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 3,5km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,8km	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 3,8km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 11km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 11,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 12,8km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 8km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 5,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 350m.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4 năm 2025	Ngày 19 tháng 7 năm 2023	Ngày 01 tháng 10 năm 2024	Ngày 02 tháng 11 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
5	Giao thông	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuân là 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	1.768,80	535,60	997,70	1.932,00
	- Mặt tiền (m)	47,70	10,00	25,00	38,64
	- Chiều sâu (m)	37,09	31,00	39,91	50,00
	- Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng 353,1 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m ² .	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
9	Chi tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 60,0% - Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: $\leq$ 12,8 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

*** Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	1.768,8	535,6	997,7	1.932,0
2	Giá trị khu đất, khu đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		76.084.901	57.926.267	128.020.566
6	Điều chỉnh giá của khu đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Vương Thừa Vũ (Đoạn từ Võ Nguyên Giáp đến Hồ Nghinh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Tỷ lệ	100%	105,67%	53,75%	126,45%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,37%	86,03%	-20,92%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.085.302	49.834.979	-26.778.931
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Độ rộng đường là 8,5m	Độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuấn là 7,5m	Độ rộng đường là 7,5m
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
	Tỷ lệ	100%	84,81%	89,06%	84,81%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,90%	12,29%	17,90%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		13.622.470	7.119.029	22.921.188
6.3	Diện tích (m²)	1.768,8	535,6	997,7	1.932,0
	Tỷ lệ	100%	106%	104%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-3,85%	1,01%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.306.693	-2.227.933	1.293.137
6.4	Mặt tiền (m)	47,70	10,00	25,00	38,64
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.3)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	37,1	31,0	39,9	50,0
	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,984	0,856	0,963	0,950
	Tỷ lệ	100%	87,02%	97,85%	96,57%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,91%	2,20%	3,55%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.347.503	1.273.263	4.541.535
6.6	Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thừa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.5)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất sau khi điều chỉnh yếu tố tại mục 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6		92.662.880	113.925.605	129.997.495
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
6.7.1	Hệ số sử dụng đất	Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	Hệ số sử dụng đất: ≤ 12,8 lần
	Tỷ lệ	100%	119,80%	131,20%	131,20%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,53%	-23,78%	-23,78%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-15.314.900	-27.092.065	-30.914.038
6.7.2	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng: 60,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.563.957	-4.381.754	-4.999.904
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng khu đất so sánh (đồng/m ²)		73.784.023	82.451.786	94.083.553
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)	83.439.787			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính theo khu đất so sánh		13,09%	1,20%	-11,31%

- Về nguyên tắc không chế thì tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 13,09%; 1,20% và -11,31%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất Đai 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 83.439.787 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 37.661.796 đồng/m².

- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất 50 năm là: **83.439.787 đồng/m²**.

- Tại thời điểm định giá đất đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá là: Đến ngày 11/01/2067, thời hạn sử dụng đất còn lại là: 11/01/2067–22/4/2025 = 501 tháng. (41 năm 9 tháng).

- Giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (501 tháng) là: **83.439.787 / 600 * 501 = 69.672.223 đồng/m²**.

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: 69.672.223 đồng/m² x 1.768,8 m² = **123.236.227.205 đồng**.

B. Giá đất của khu đất cần định giá (Tòa A2) đối với quy hoạch sau điều chỉnh

*** Thông tin của khu đất cần định giá và các khu đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm kể từ ngày 11/01/2017	Đến ngày 11/5/2062	Đến ngày 02/12/2060	Đến ngày 30/3/2056
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 3,5km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 6,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,8km	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 3,8km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 350m, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 4,1km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 3,7km.	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuân, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 11km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 11,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 12,8km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 8km.	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,9km, cách sân bay Đà Nẵng khoảng 5,2km, cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 350m.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất tháng 4 năm 2025	Ngày 19 tháng 7 năm 2023	Ngày 01 tháng 10 năm 2024	Ngày 02 tháng 11 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
5	Giao thông	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ và Trần Đức Thông; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 8,5m	Tiếp giáp 02 mặt tiền đường Trường Sa và Nguyễn Phạm Tuấn; Đường bê tông nhựa, độ rộng đường Trường Sa là 21m và đường Nguyễn Phạm Tuấn là 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường là 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	1.768,80	535,60	997,70	1.932,00
	- Mặt tiền (m)	47,70	10,00	25,00	38,64
	- Chiều sâu (m)	37,08	31,00	39,91	50,00
	- Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 01 tầng; diện tích xây dựng 353,1 m ² ; tổng diện tích sàn xây dựng 353,1 m ² .	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 71,2% - Hệ số sử dụng đất: 12,3 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 9 lần	- Mật độ xây dựng: 80,0% - Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	- Mật độ xây dựng: $\leq$ 80,0% - Hệ số sử dụng đất: $\leq$ 12,8 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

* Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	1.768,8	535,6	997,7	1.932,0
2	Giá trị khu đất, khu đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		40.751.072.961	57.793.036.866	247.335.732.648
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		76.084.901	57.926.267	128.020.566
6	Điều chỉnh giá của khu đất so sánh				
6.1	Vị trí	Đường Vương Thừa Vũ (Đoạn từ Võ Nguyên Giáp đến Hồ Nghinh)	Đường Nguyễn Du	Đường Trường Sa (Đoạn còn lại (đến hết phường Hòa Hải)	Đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Tỷ lệ	100%	105,67%	53,75%	126,45%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,37%	86,03%	-20,92%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.085.302	49.834.979	-26.778.931
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường Vương Thừa Vũ là 12m, đường Hà Kỳ Ngộ là và đường Trần Đức Thông là 10,5m	Độ rộng đường Võ Nguyên Giáp là 15m và đường quy hoạch là 7,5m	Độ rộng đường Hoàng Thị Loan là 24m, đường Đặng Minh Khiêm là 5,5m và đường Đặng Huy Tá là 5m	Độ rộng đường Mân Quang 11 là 7,5m, đường Mân Quang 10 là 7,5m và đường Mân Quang 9 là 7,5m
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.1)</i>				
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 3 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường phố	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường phố
	Tỷ lệ	100%	84,81%	89,06%	84,81%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,90%	12,29%	17,90%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		13.622.470	7.119.029	22.921.188
6.3	Diện tích (m²)	1.768,8	535,6	997,7	1.932,0
	Tỷ lệ	100%	106%	104%	99%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-3,85%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		84,81%	89,06%	84,81%
	Mặt tiền (m)	47,70	10,00	25,00	38,64
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.3)</i>				
6.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Chiều sâu (m)	37,1	31,0	39,9	50,0
6.5	Hệ số khu vực theo chiều sâu và che khuất	0,984	0,856	0,963	0,950
	Tỷ lệ	100%	87,02%	97,85%	96,57%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,91%	2,20%	3,55%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.347.503	1.273.263	4.541.535
	Hình thể	Tương đối vuông vức (do trừ góc bo cong)	Không vuông vức (Thửa đất hình chữ L)	Vuông vức	Vuông vức
	<i>(Không điều chỉnh do đã điều chỉnh tại mục 6.5)</i>				
6.6	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá đất sau khi điều chỉnh yếu tố tại mục 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6		92.662.880	113.925.605	129.997.495

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
	Hệ số sử dụng đất	Hệ số sử dụng đất: 12,31 lần	Hệ số sử dụng đất: 9 lần	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần	Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần
6.7.1	Tỷ lệ	100%	90,07%	101,47%	101,47%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,02%	-1,45%	-1,45%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		10.215.859	-1.650.445	-1.883.279
	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng: 71,2%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%	Mật độ xây dựng: 80,0%	Mật độ xây dựng: ≤ 80,0%
6.7.2	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.816.919	-2.233.835	-2.548.970
	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
6.8	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
6.9	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Khu đất cần định giá	Khu đất so sánh số 1	Khu đất so sánh số 2	Khu đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng khu đất so sánh (đồng/m ²)		101.061.820	110.041.325	125.565.245
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)	112.222.797			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính theo khu đất so sánh		11,04%	1,98%	-10,63%

- Về nguyên tắc không chế thì tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của khu đất cần định giá với giá đất ước tính của các khu đất so sánh lần lượt là: 11,04%; 1,98% và -10,63%, vì vậy giá đất của khu đất cần định giá đã xác định bảo đảm không chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

- Căn cứ theo Khoản 8, Điều 158 Luật Đất Đai 2024, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất. Sau khi áp dụng phương pháp so sánh để tính toán, giá đất của khu đất cần định giá là 112.222.797 đồng/m² lớn hơn so với giá đất trong bảng giá đất là 37.661.796 đồng/m².

- Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất 50 năm là: **112.222.797 đồng/m²**.

- Tại thời điểm định giá đất đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá là: Đến ngày 11/01/2067, thời hạn sử dụng đất còn lại là: 11/01/2067–22/4/2025 = 501 tháng. (41 năm 9 tháng).

- Giá đất của khu đất cần định giá theo thời hạn sử dụng đất còn lại (501 tháng) là: **112.222.797 / 600 * 501 = 93.706.035 đồng/m²**.

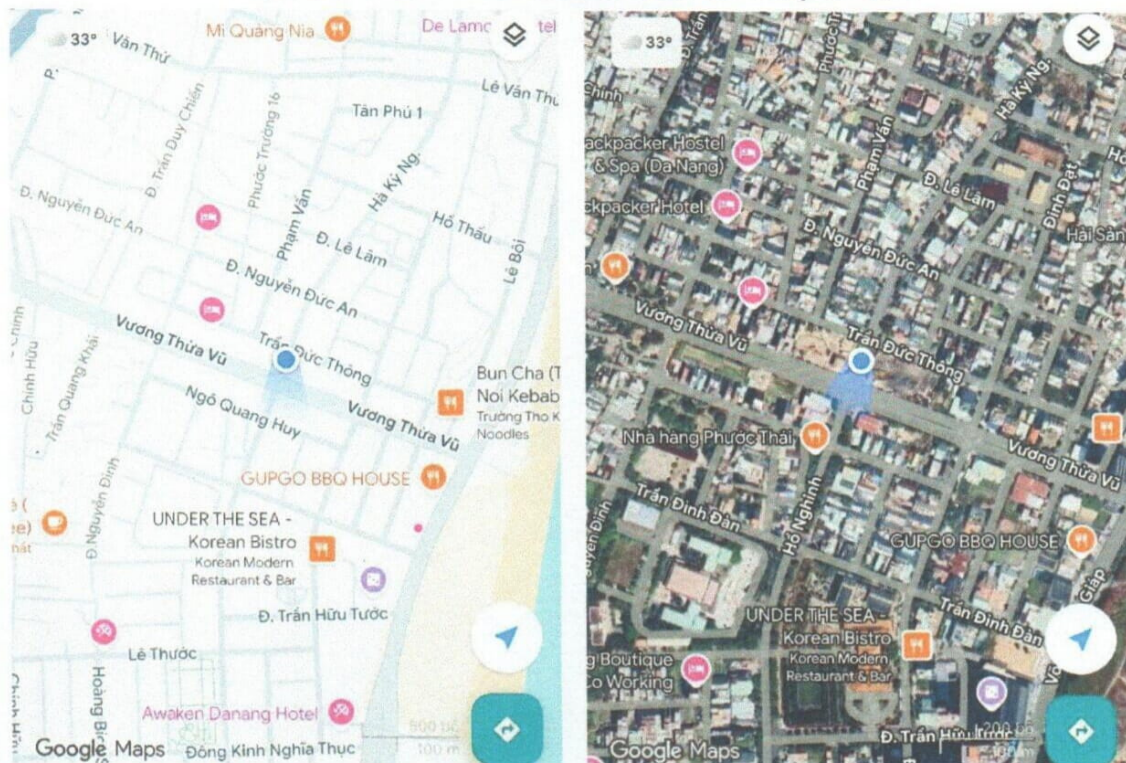
- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá là: 93.706.035 đồng/m² x 1.768,8 m² = **165.747.235.057 đồng**.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ



Vị trí khu đất cần định giá



Tòa A1



Tòa A1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT



Tòa A1



Tòa A1



Tòa A2



Tòa A2



Tòa A2



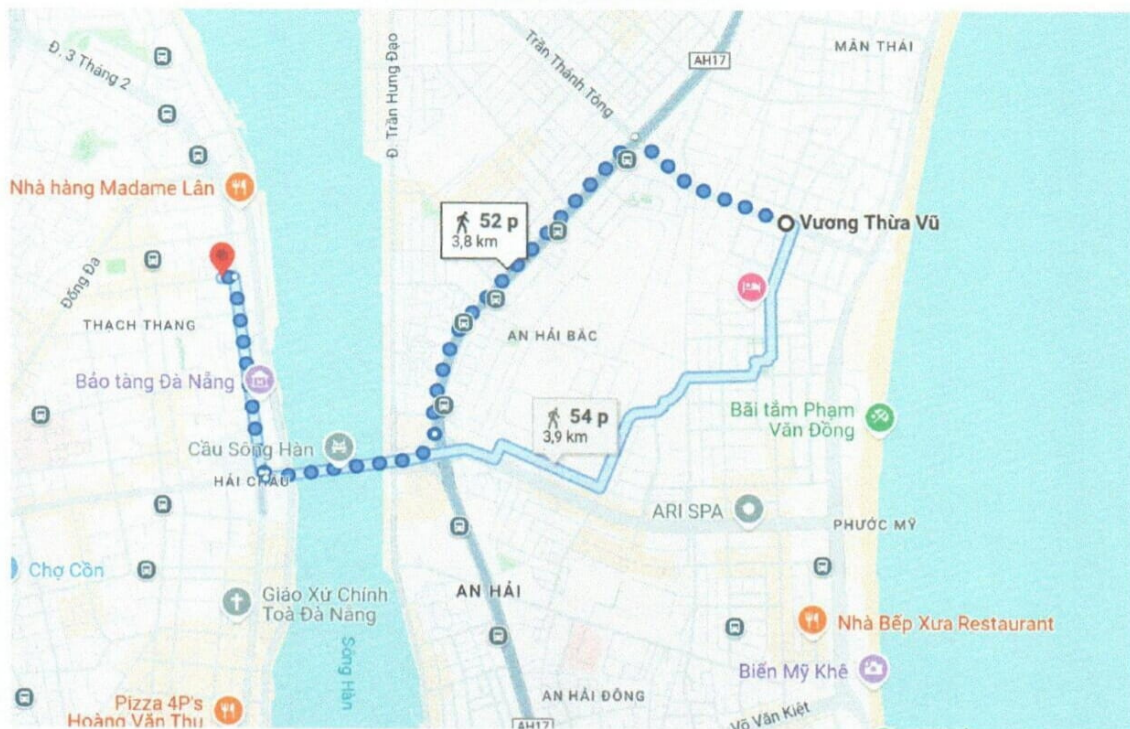
Tòa A2

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

KHU ĐẤT SO SÁNH SỐ 1



Khoảng cách từ khu đất so sánh số 1 đến khu đất cần định giá



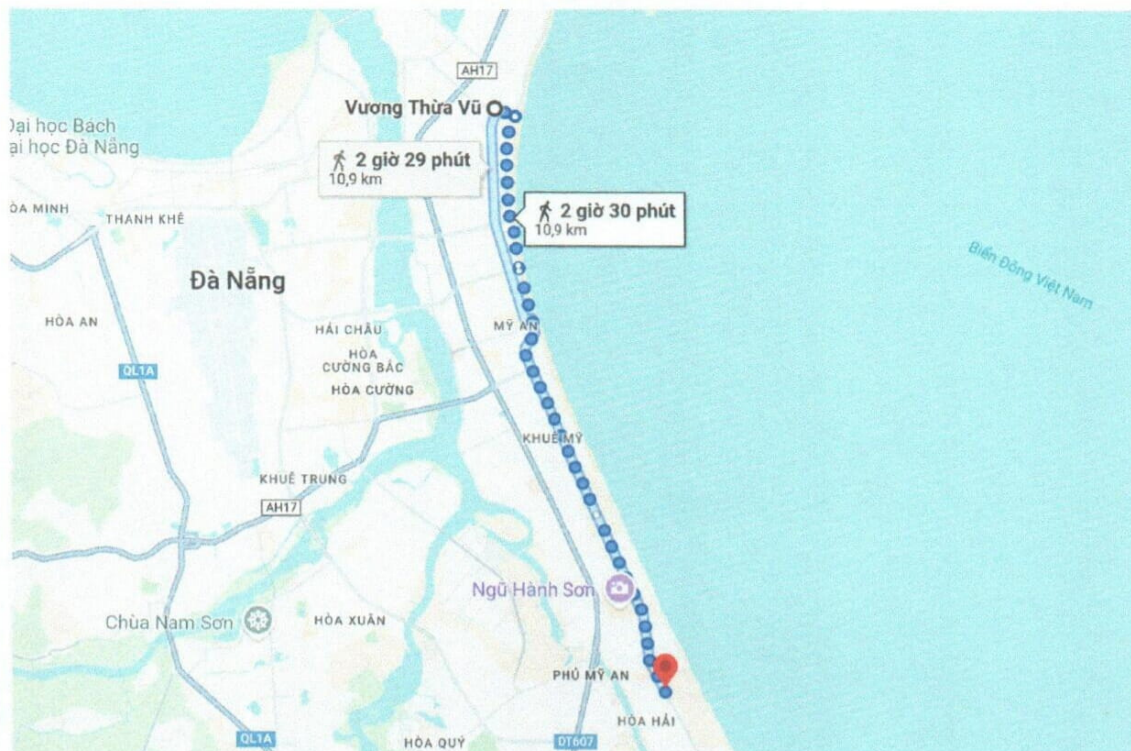
Khu đất so sánh số 1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BẢO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

KHU ĐẤT SO SÁNH SỐ 2



Khoảng cách từ khu đất so sánh số 2 đến khu đất cần định giá



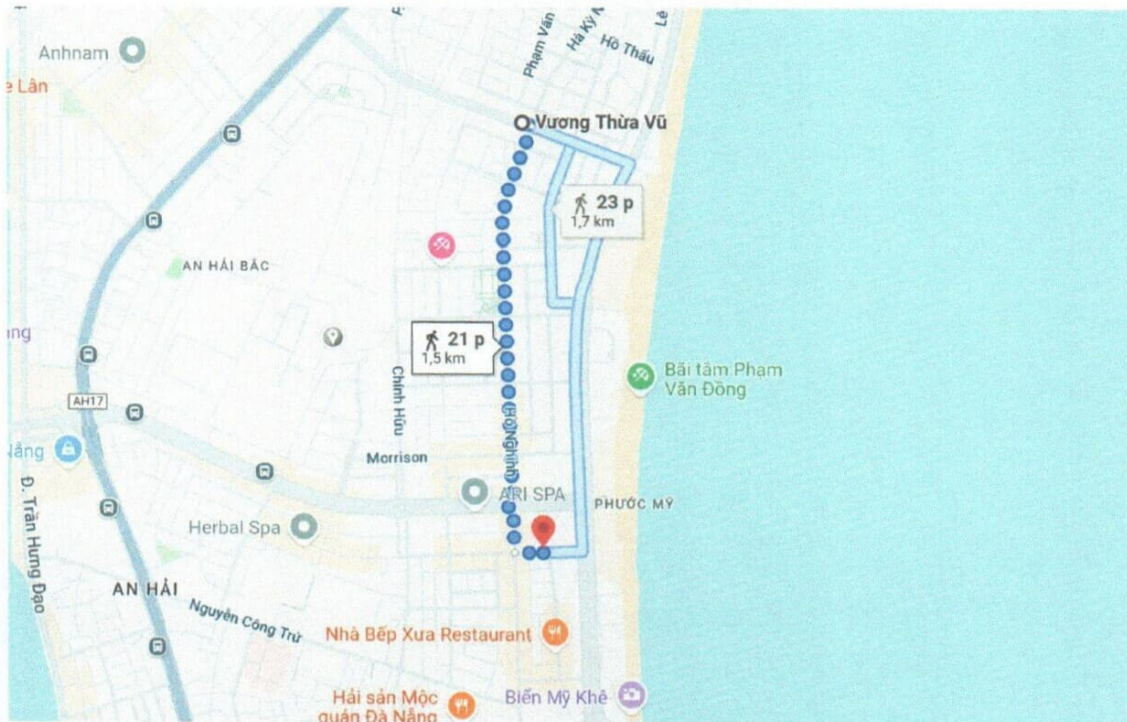
Khu đất so sánh số 2

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

KHU ĐẤT SO SÁNH SỐ 3



Khoảng cách từ khu đất so sánh số 3 đến khu đất cần định giá



Khu đất so sánh số 3

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN SƠN TRÀ**

Số 1562 /QĐ-UBND

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

Sơn Trà, ngày 22 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500
Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn
Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers)**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về tổ chức mô hình chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 170/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức chính quyền đô thị tại thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định 1954/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung phân bổ dân số tại một số phân khu liên quan Khu vực trung tâm thành phố, sân bay Đà Nẵng và dự án Phi thuế quan);

Căn cứ Quyết định 2242/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (một số nội dung về sử dụng đất tại khu vực phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông);

Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 1106/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính nội dung tại Phụ lục và Quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05 ngày 01 tháng 2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải;

Căn cứ Công văn số 2225/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ;

Xét Tờ trình số 58/2025/TTr/CLC ngày 13 tháng 03 năm 2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers và Tờ trình số 88/2025/TTr/CLC ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) của Công ty Cổ phần Thương mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm; Thông báo số 47/TB-HĐTĐ ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND quận Sơn Trà về Kết quả họp Hội đồng thẩm định hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers);

Xét Báo cáo số 231/BC-KTHTĐTh ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc thẩm định đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) và Tờ trình số 272/TTr-KTHTĐTh ngày 22 tháng 4 năm 2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers) của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận Sơn Trà;

Theo ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND quận Sơn Trà (Phiếu lấy ý kiến) kèm theo Công văn số 1323/UBND- KTHTĐTh ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc lấy ý kiến thành viên UBND quận đồ án Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ du lịch, Thương mại dịch vụ Sunsea Towers).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers), kèm theo hồ sơ do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương lập, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng TL 1/500 Lô số 7.1 và 7.2 đường Vương Thừa Vũ thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng (Khu Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ Sunsea Towers).

2. Vị trí: Khu đất quy hoạch tại thửa đất số 108 (lô 7.2), tờ bản đồ số 6 và thửa đất số 58 (lô 7.1), tờ bản đồ số 7 thuộc phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3. Ranh giới, quy mô lập quy hoạch

3.1. Ranh giới quy hoạch

Dự án bao gồm 02 tòa nhà (A1 và A2), ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:

- Tòa A1:
 - + Phía Bắc : Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông : Giáp đường Hà Kỳ Ngộ;
 - + Phía Nam : Giáp đường Vương Thừa Vỹ;
 - + Phía Tây : Giáp với công trình hiện hữu.
- Tòa A2:
 - + Phía Bắc : Giáp đường Trần Đức Thông;
 - + Phía Đông : Giáp với công trình hiện hữu;
 - + Phía Nam : Giáp đường Vương Thừa Vỹ;
 - + Phía Tây : Giáp đường Hà Kỳ Ngộ.

3.2. Quy mô

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch: 3.843 m², trong đó:
 - + Diện tích quy hoạch của Tòa A1: 2.074,2 m²;
 - + Diện tích quy hoạch của Tòa A2: 1.768,8 m².
- Dân số dự kiến:
 - + Dân số thường trú: Không phát sinh dân số (0 người).
 - + Dân số quy đổi: khoảng 49 người, trong đó:
 - Dân số quy đổi của Tòa A1: khoảng 26 người;
 - Dân số quy đổi của Tòa A2: khoảng 23 người.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

4.1. Chỉ tiêu về dân số:

Căn cứ án Quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, vị trí quy hoạch thuộc Khu VS3, đơn vị ở VS3-3F, bao gồm 02 ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 (vị trí của Tòa A1) và DV-7 (vị trí của Tòa A2), được phân bổ dân số như sau:

- Dân số thường trú: Không phát sinh dân số (0 người).
- Dân số quy đổi: Được phân bổ tại các khu dịch vụ và xem xét khoảng 10% trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ để khuyến khích chuyển sang thương mại dịch vụ; theo đó: Khu VS3 có tổng dân số quy đổi là 14.950 người, được phân bổ về các khu dịch vụ (79,19 ha) và 10% đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (394,7ha). Tổng diện tích đất dịch vụ phân bổ dân số quy đổi là 118,66 ha. Dân số quy đổi trung bình tại Khu VS3: $14.950 / (79,19 + 394,7 * 10\%) = 125,99$ người/ha. Dân số quy đổi tương ứng với từng khu đất cụ thể như sau:

Ký hiệu khu đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Dân số quy đổi (người)	Dân số quy đổi làm tròn (người)
DV-6 (vị trí của Tòa A1)	Khu dịch vụ	0,20742	$0,20742 \times 125,99 = 26,13$	27
DV-7 (vị trí của Tòa A2)	Khu dịch vụ	0,17688	$0,17688 \times 125,99 = 22,28$	23

4.2. Các chỉ tiêu về đất đai, hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội không áp dụng (do dự án không phát sinh dân số)

4.3. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
	- Công trình thương mại (có điều hòa)	W/m ² sàn	30
2	Cấp nước		
	Nước dịch vụ	lít/ m ² /ngđ	2
	Tưới cây rửa đường	lít/m ² /ngđ	3
	Rửa đường	lít/m ² /ngđ	0,4
	Thất thoát rò rỉ	%	12
3	Thoát nước thải		
	Nước sinh hoạt	%	100%Qsh
	Tỷ lệ thu gom	%	100%
4	Quản lý chất thải rắn		
	Chất thải rắn công trình thương mại	kg/người.ngđ	0,3
	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn	%	100%

4.4. Chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất quy định tại quy hoạch phân khu

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lập quy hoạch được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023; Theo đó, vị trí quy hoạch thuộc đơn vị ở VS3-3F, bao gồm 02 ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 và DV-7, với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-6 (vị trí của Tòa A1)

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	ha	0,2
2	Mật độ xây dựng	%	40-80
3	Số tầng cao	Tầng	1-25
4	Chiều cao xây dựng	m	5-98

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	12,8
6	Số tầng hầm	Tầng	05

Chỉ tiêu quy hoạch tại ô đất Khu dịch vụ có ký hiệu DV-7 (vị trí của Tòa A2)

Stt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Diện tích khu đất	ha	0,2
2	Mật độ xây dựng	%	40-80
3	Số tầng cao	Tầng	1-25
4	Chiều cao xây dựng	m	5-98
5	Hệ số sử dụng đất	Lần	12,8
6	Số tầng hầm	Tầng	05

5. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình

Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017, với quy mô: 3.843m² và các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1	1.769	60	04
2	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2	2.074	60	05
	Tổng cộng	3.843		

Nội dung điều chỉnh tổng mặt bằng quy hoạch:

- Điều chỉnh 02 khối nhà hàng tiệc cưới số 1 (04 tầng) và số 2 (05 tầng) nêu trên thành 02 khối Căn hộ Du lịch, Thương mại Dịch vụ với quy mô cụ thể như sau:

Tòa A1:

- + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 340 căn;
- + Mật độ xây dựng: tối đa 77,21%;
- + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
- + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;

Tòa A2:

- + Tổng số căn hộ du lịch: khoảng 220 căn;
- + Mật độ xây dựng: tối đa 71,18%;
- + Tầng cao công trình: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi;
- + Tổng chiều cao công trình: tối đa 98m;
- + Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,31 lần;
- Quy hoạch đất cây xanh, đường giao thông, sân bãi nội bộ,
- Khớp nối đồng bộ quy hoạch tại khu vực.

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình dịch vụ (thương mại, dịch vụ)	3.843	100,00	3.843	100,00
	Tổng cộng	3.843	100,00	3.843	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất tổng hợp các hạng mục công trình

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.306	60,00	2.860,45	74,43
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 1 (4 tầng)	1.061	-	-	-
	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 2 (5 tầng)	1.245	-	-	-
	Đất xây dựng Tòa A1	-	-	1.601,50	-
	Đất xây dựng Tòa A2	-	-	1.258,95	-
2	Đất cây xanh	-	-	768,80	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	1.537	40,00	213,75	5,56
	Tổng	3.843	100,00	3.843	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A1

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.245	60,00	1.601,5	77,21
2	Đất cây xanh	-	-	415,0	20,01
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	829	40,00	57,7	2,78
	Tổng	2.074	100,00	2.074,2	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất các hạng mục công trình Tòa A2

Stt	Chức năng sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.061	60,0	1.258,95	71,18
2	Đất cây xanh	-	-	353,80	20,00
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	708	40,00	156,05	8,82
	Tổng	1.769	100	1.768,80	100,00

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, màu sắc công trình, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

6.1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, màu sắc công trình

Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A1

Stt	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	2.074	2.074,2
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	2.074	2.074,2
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1.245	1.601,5
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	415,0
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60	77,21
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	5	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	3,0	12,8
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	340
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		155

Bảng chỉ tiêu quy hoạch Tòa A2

Stt	Chức năng	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
1	Diện tích nghiên cứu lập điều chỉnh Tổng mặt bằng	m ²	1769	1.768,8
a	Diện tích đất thương mại, dịch vụ	m ²	1769	1.768,8
2	Diện tích xây dựng công trình	m ²	1061	1.258,95
3	Diện tích đất cây xanh	m ²	-	353,8
4	Mật độ xây dựng (tối đa)	%	60	71,18
5	Số tầng cao (tối đa)	Tầng	4	25
6	Số tầng hầm (tối đa)	Tầng	-	03
7	Chiều cao công trình (tối đa)	m	-	98,0
8	Hệ số sử dụng đất (tối đa)	Lần	2,4	12,31
9	Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất)			
	- Đối với phần nổi của công trình			
	+ Đối với các cạnh giáp đường Vương Thừa Vũ, Hà Kỳ Ngộ, Trần Đức Thông			
	++Phần công trình < 28m	m	-	3,0
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	6,0
	+ Đối với cạnh còn lại			
	++Phần công trình < 28m	m	-	1,5
	++Phần công trình ≥ 28m	m	-	2,0
	- Đối với phần ngầm của công trình			
	+ Tất cả các cạnh	m	-	0
10	Số lượng căn hộ du lịch (khoảng)	căn	-	220
11	Số chỗ để xe ô tô	Chỗ		140

- Màu sắc công trình: Công trình xây dựng có màu sắc trang nhã, màu chủ đạo là màu trắng hoặc xanh nhạt, màu sắc để sử dụng vào những điểm nhấn của công trình được dung màu xám đậm và các vật liệu ốp lát trang trí cụ thể theo bảng thống kê vật liệu hoàn thiện công trình. Vỏ bao che trang trí mặt đứng công trình sử dụng hệ lam nhôm kính trong để che nắng.

6.2. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng, cảnh quan phù hợp định hướng Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng.

- Hòa hợp với môi trường cảnh quan sinh thái, hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, hạn chế tối đa các nguồn xả thải, sử dụng công trình tiết kiệm năng lượng.

- Các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành và có tham khảo các tiêu chuẩn thiết kế các công trình thể thao và công trình công cộng khác của các nước tiên tiến. Đảm bảo về các chỉ tiêu về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao trung bình như đã nêu. Chọn lựa giải pháp kiến trúc cho công trình nhằm đạt được giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan chung, phù hợp với các công trình lân cận và hình thái kết cấu không gian khu vực.

- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi chiêm ngưỡng ở các cự li khác nhau: thủ pháp mấu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và tránh phô diễn những mảng tường trống.

- Tổ chức không gian cây xanh tạo không gian xanh cho môi trường giáo dục. Đồng thời, sử dụng các giải pháp về cây xanh cảnh quan, chiếu sáng công trình và các kiến trúc nhỏ để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho không gian trường học.

7. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

- Hệ thống giao thông của dự án là lối ra vào trên tuyến đường Trần Đức Thông. Lối lên xuống tầng hầm Tòa A1, và A2 được đầu nối ra đường Trần Đức Thông và kết hợp mở rộng mặt đường để tạo vịnh tại lối ra vào để đảm bảo khu vực công ra vào công trình được an toàn, thông suốt.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ thiết kế: Khu vực nghiên cứu thiết kế có nền địa hình đã ổn định nên khu vực này không cần thiết san nền, chỉ san gạt nhẹ cho phù hợp với mục đích xây dựng, cao độ nền đối với từng khu đất cụ thể như sau:

+ Cao độ nền Tòa A1:

Cao độ nền thấp nhất: +3.554m.

Cao độ nền cao nhất : +4.025m.

+ Cao độ nền Tòa A2

Cao độ nền thấp nhất: +3.560m.

Cao độ nền cao nhất : +3.808m.

- Phương án thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa của công trình được thu gom theo hệ thống riêng. Nước mưa từ các khu vực mái và các khu vực cây xanh, sân đường nội bộ được gom và kết nối vào hệ thống thoát nước mưa hạ tầng nội bộ, sau đó đầu nối vào hố ga thoát nước của tuyến cống (BxH)=(800x1000)mm đến (BxH)=(1000x1700)mm trên đường Vương Thừa Vũ. Cải tạo thay thế loại cống trên vỉa hè thành loại cống dưới đường tại các vị trí đầu nối giao thông trên đường Trần Đức Thông.

7.3. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Tổng Công suất điện: 6.052kW. Trong đó:

+ Công suất điện của Tòa A1: 3.325kW;

+ Công suất điện của Tòa A2: 2.727kW.

- Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho dự án được đầu nối từ nguồn trung thế 22kV ngầm trên vỉa hè đường Trần Đức Thông.

- Giải pháp cấp điện: Nguồn điện được đầu nối từ vị trí tủ RMU trung thế dự kiến trên đường Trần Đức Thông. Sử dụng cáp chống thấm dọc Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W (3x185) mm² luôn trong ống HDPE dẫn đến phòng kỹ thuật điện trung thế có bố trí các tủ Ring main unit (RMU), từ tủ trung thế cấp nguồn đến các máy biến áp. Các phụ tải được phân chia đảm bảo phù hợp với phụ tải và đạt hiệu suất làm việc cao nhất.

- Mô tả tuyến: Tuyến trung thế do Công ty Điện lực thành phố Đà Nẵng cấp nguồn đến đầu nối vào tủ RMU trung thế lắp mới, cáp trung thế đầu nối vào cấp nguồn cho các máy biến áp lắp đặt mới.

- Trạm biến áp phụ tải:

+ Tại vị trí Tòa A1: Xây mới 02 trạm biến áp có công suất MBA 1250kVA (AN), AF $\geq$ 1625kVA + MBA 1600kVA (AN), AF $\geq$ 2080kVA đặt dưới tầng hầm.

+ Tại vị trí Tòa A2: Xây mới 02 trạm biến áp có công suất MBA 1250kVA (AN), AF $\geq$ 1625kVA + MBA 1250kVA (AN), AF $\geq$ 1625kVA đặt dưới tầng hầm.

+ Trạm biến áp lắp mới, bố trí gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công và quản lý vận hành sau này.

7.4. Hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng từ tủ phân phối nằm trên đường Vương Thừa Vũ.

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trong dự án.

- Quy hoạch hệ thống cống bể ngầm hợp lý, đủ tiêu chuẩn, chất lượng và đồng bộ với việc xây dựng hệ thống giao thông.

- Quy hoạch hệ thống cống, bể đảm bảo cho tất cả các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn sử dụng hệ thống cống bể này để đầu tư triển khai ngầm hóa mạng cáp viễn thông của mình cung cấp các dịch vụ cho khách hàng.

7.5. Cấp nước

- Tổng nhu cầu của 02 khối nhà: 409,7 m³/ng.đ; Trong đó:

+ Tổng nhu cầu dùng nước của Tòa A1: khoảng 225,0 m³/ng.đ.

+ Tổng nhu cầu dùng nước của Tòa A2: khoảng 184,7 m³/ng.đ.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước cho Tòa A1, Tòa A2 được đầu nối từ tuyến ống cấp nước D110 PVC hiện trạng trên đường Vương Thừa Vũ.

- Mạng lưới đường ống:

+ Tuyến ống D110 đầu nối cấp vào bể ngầm của tòa nhà.

+ Tại các vị trí đầu nối giao thông vào công trình trên vỉa hè đường Trần Đức Thông và Vương Thừa Vũ cần có giải pháp bảo vệ ống D110 đảm bảo kỹ thuật.

+ Áp lực: bố trí bể nước ngầm và trạm bơm tăng áp cục bộ (bên trong mỗi khối công trình).

7.6. Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải: 348,0m³/ngđ, trong đó:

+ Lưu lượng nước thải của Tòa A1: Q = 191,2m³/ngđ.

- + Lưu lượng nước thải của Tòa A2: $Q = 156,8\text{m}^3/\text{ngđ}$.
- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:
- + Toàn bộ nước thải từ các căn hộ, các khu vực dịch vụ thương mại được thu gom theo hệ thống riêng, sau đó được dẫn về điểm xử lý sơ bộ tại công trình.
- + Nước thải toàn công trình sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa riêng của thành phố để dẫn về trạm xử lý nước thải Sơn Trà xử lý đạt chuẩn theo quy định hiện hành trước khi xả vào các điểm tiếp nhận.

7.7. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Tổng khối lượng chất thải rắn: khoảng 1,15 tấn /ngày. Trong đó:
- + Chất thải rắn của Tòa A1: 0,62 tấn /ngày.
- + Chất thải rắn của Tòa A2: 0,53 tấn /ngày.
- Toàn bộ Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom theo tuyến để vận chuyển tới trạm trung chuyển rác Quận Sơn Trà, sau đó được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

8. Giải pháp bảo vệ môi trường

Trước khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch phải có đánh giá tác động đến địa hình, địa chất, cảnh quan để làm cơ sở đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và lập kế hoạch giám sát môi trường cụ thể theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch và nguồn lực để thực hiện

9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch

- Xây dựng 02 khối công trình Căn hộ du lịch và thương mại dịch vụ với tầng cao khoảng 25 tầng nổi và 03 tầng hầm;
- Các hạng mục phụ trợ: hệ thống tường rào, hệ thống mương thoát nước, sân nền, cảnh quan, cây xanh,...

9.2. Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn của chủ đầu tư.

10. Danh mục các bản vẽ ban hành kèm theo

Danh mục các bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới (QH-01)
- Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình (QH-02)
- Bản vẽ quy hoạch giao thông (QH-03)
- Bản vẽ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-04)
- Bản vẽ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng (QH-05)
- Bản vẽ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động (QH-06)
- Bản vẽ quy hoạch cấp nước (QH-07)
- Bản vẽ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-08)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm:
- + Thực hiện đầy đủ trách nhiệm và các nội dung yêu cầu của các Sở, ngành và các cơ quan liên quan trước khi thực hiện các bước tiếp theo.
- + Cung cấp Quyết định này kèm theo hồ sơ quy hoạch được duyệt đến UBND thành phố, Sở Xây dựng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân tại Điều 4 của Quyết định này.
- + Chủ động liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn các thủ tục khác liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định trước khi thực hiện các bước tiếp theo.
- + Liên hệ Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành, thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định.
- + Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định; đảm bảo các tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành.
- + Chủ động phối hợp, cung cấp hồ sơ đến UBND phường Phước Mỹ tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chậm nhất 15 ngày kể từ ngày đồ án quy hoạch được UBND quận phê duyệt.
- + Cùng với Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương chịu trách nhiệm về pháp nhân đơn vị lập quy hoạch, pháp lý và tính chính xác của bản đồ địa hình, các số liệu đánh giá hiện trạng, tọa độ thực tế, kết quả điều tra, khảo sát được sử dụng làm căn cứ lập quy hoạch; chịu trách nhiệm về tính xác thực của quy mô diện tích, các số liệu đất đai, hạ tầng kỹ thuật, việc tổ chức lấy ý kiến và tiếp thu, giải trình đối với các ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư,... trong quá trình tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng; sự phù hợp, tính khả thi, liên kết, đồng bộ, kế thừa của quy hoạch tổng mặt bằng với các quy hoạch có liên quan; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại trong quá trình triển khai thực hiện
- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận Sơn Trà phối hợp với các đơn vị có liên quan quản lý quy hoạch, xây dựng được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao, cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định khi có yêu cầu theo đúng thẩm quyền. Phối hợp với UBND phường Phước Mỹ tổ chức niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.
- Giao Phòng Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Sơn Trà căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng

về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND quận Sơn Trà; Trưởng các phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Đội trưởng Đội kiểm tra quy tắc đô thị; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm; Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ánh Dương; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND TP Đà Nẵng (đề b/c);
- Các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính;
- Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH TPĐN;
- Lưu VT, KTHĐTĐ(9b).



CHỦ TỊCH

Hoàng Sơn Trà

nguyenvc-22/05/2025 17:30:09-nguyenvc-nguyenvc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 6 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 1020 /GPXD

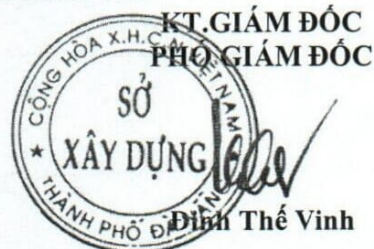
(Sử dụng cấp cho dự án)

- Cấp cho: Công ty Cổ phần Thương mại – Du lịch – Đầu tư Cù Lao Chàm; Mã số doanh nghiệp: 4000382275; Người đại diện: Trần Vĩnh Hiền - Chức vụ: Giám đốc; CCCD số: 048089037313.
- Địa chỉ: 01 Phan Đăng Lưu, phường Hoà Cường Bắc, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, Việt Nam.
- Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án: Căn hộ du lịch kết hợp thương mại dịch vụ tại Lô đất số 7.1 (tòa A2) và Lô đất số 7.2 (tòa A1) giáp đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ và Vương Thừa Vũ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà.
- Tổng số công trình: 02 công trình
- Công trình số 1: Tòa nhà A1
+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 108, tờ số 06 (lô 7.2), phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà; Diện tích khu đất: 2.074,2 m²; Cốt xây dựng tầng 1: +0,5m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); MĐXD: 76,38%; Hệ số sử dụng đất: 12,7 lần; Chiều cao công trình: +98m; Chiều sâu công trình: -10m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); DTXD tầng 1: 1.080,17 m²; Tổng diện tích sàn công trình: 35.229,88 m²;
+ Số tầng: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum; Tổng số căn hộ du lịch: 380 căn; Tổng DT sàn sử dụng căn hộ: 15.308 m²; Tổng DT sàn TMDV: 4.966,2 m²; Tổng DT để xe: 3.811,7 m².
+ Chỉ giới đường đỏ: Lộ giới quy hoạch đường Trần Đức Thông lộ giới 11,5m (3+5,5+3); đường Hà Kỳ Ngộ lộ giới 30m (7,5+15,0+7,5); đường Vương Thừa Vũ lộ giới 30m (4,5+7,5+6,0+7,5+4,5).
+ Khoảng lùi: Khối đế công trình xây lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới đất hướng Tây. Khối tháp công trình xây lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới đất hướng Tây; Màu sắc công trình: Màu trắng, ghi và nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính trong suốt có độ phản quang thấp.
- Công trình số 2: Tòa nhà A2
+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 58, tờ số 07 (lô 7.1), phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà; Diện tích khu đất: 1.768,8 m²; Cốt xây dựng tầng 1: +0,5m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); MĐXD: 71,18%; Hệ số sử dụng đất: 12,19 lần; Chiều cao công trình: +98m; Chiều sâu công trình: -10m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); DTXD tầng 1: 934 m²; Tổng diện tích sàn công trình: 29.454,95 m²;
+ Số tầng: 03 tầng hầm + 25 tầng nổi + tầng tum; Tổng số căn hộ du lịch: 260 căn; Tổng DT sàn sử dụng căn hộ: 13.004 m²; Tổng DT sàn TMDV: 3.671,8 m²; Tổng DT để xe: 3.091,9 m².
+ Chỉ giới đường đỏ: Lộ giới quy hoạch đường Trần Đức Thông lộ giới 11,5m (3+5,5+3); đường Hà Kỳ Ngộ lộ giới 30m (7,5+15,0+7,5); đường Vương Thừa Vũ lộ giới 30m (4,5+7,5+6,0+7,5+4,5).
+ Khoảng lùi: Khối đế công trình xây lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới đất hướng Đông. Khối tháp công trình xây lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ đường Trần Đức Thông, Hà Kỳ Ngộ, Vương Thừa Vũ; xây dựng lùi 2,0m so với ranh giới đất hướng Đông; Màu sắc công trình: Màu trắng, ghi và nâu là màu chủ đạo, sử dụng kính trong suốt có độ phản quang thấp.
- Giấy tờ về đất đai và pháp lý dự án: Theo nội dung tại Phụ lục 1.
- Ghi nhận các công trình đã khởi công: Không có.
- Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Trần Phước Hòa Bình
05-06-2025 16:13:28 +07:00

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Sở NN&MT (để p/h);
- UBND quận Sơn Trà (để p/h);
- Lưu: VT, CPXD (Tùng+Toàn).



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: 94 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 05 tháng 01 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500
Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 19/2006/QĐ-UBND ngày 10 tháng 3 năm 2006 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Theo Thông báo số 169/TB-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về kết luận của lãnh đạo thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo chủ trương, một số đồ án kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thành phố;

Xét nội dung Tờ trình số 1071/TTr-VQH ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Viện Quy hoạch xây dựng về việc đề nghị phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 13/TTr-SXD ngày 03 tháng 01 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải, kèm theo bản vẽ do Viện Quy hoạch xây dựng lập với những nội dung chính như sau:

1. Vị trí: Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2. Ranh giới quy hoạch sử dụng đất:

Ranh giới quy hoạch sử dụng đất được xác định bởi các điểm R1, R2,..., R12 (có bản vẽ kèm theo) và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Trần Đức Thông;
- Phía Nam: Giáp đường Vương Thừa Vỹ;
- Phía Đông và Tây: Giáp đất ở chia lô và đường Hồ Nghinh.



3. Quy mô diện tích sử dụng đất:

Tổng diện tích 02 khu đất: **3.843m²**, trong đó:

- Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 1: **1.769 m²**.
- Diện tích khu đất xây dựng Nhà hàng tiệc cưới số 2: **2.074 m²**.

4. Nội dung trình phê duyệt: Xây dựng 02 khối nhà hàng tiệc cưới trên 02 khu đất, tầng cao 04 tầng và 05 tầng. Mật độ xây dựng 60%.

5. Bảng cân bằng sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất đai khu nhà hàng tiệc cưới số 1			
STT	Thành phần loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
01	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 01 (04 tầng)	1.061	60,00
02	Giao thông	708	40
Tổng cộng		1.769	100,00

Bảng cân bằng sử dụng đất đai khu nhà hàng tiệc cưới số 2			
STT	Thành phần loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
01	Đất xây dựng nhà hàng tiệc cưới số 02 (05 tầng)	1.245	60,00
02	Giao thông	829	40
Tổng cộng		2.074	100,00

Điều 2.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định. Đồng thời, phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng thực hiện cắm mốc theo Tổng mặt bằng quy hoạch được duyệt.

- Giao UBND quận Sơn Trà chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao mốc giới, niêm yết và công bố công khai Tổng mặt bằng quy hoạch được duyệt theo quy định. Thời hạn bàn giao mốc không quá 15 ngày, thời hạn công bố Tổng mặt bằng quy hoạch được duyệt không quá 20 ngày kể từ ngày ký Quyết định này.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập phương án kiến trúc các hạng mục công trình gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo UBND thành phố thống nhất trước khi thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

- Trước khi triển khai xây dựng, Chủ đầu tư có Văn bản thỏa thuận đầu nối hạ tầng (giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, cây xanh...) với các đơn vị quản lý.

- Giao Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà quản lý quy hoạch được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt, đề xuất hình thức giao đất theo đúng quy định, trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định; đồng thời hướng dẫn các thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế Quyết định số 7815/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất Khu nhà hàng và dịch vụ du lịch Đông Hải.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

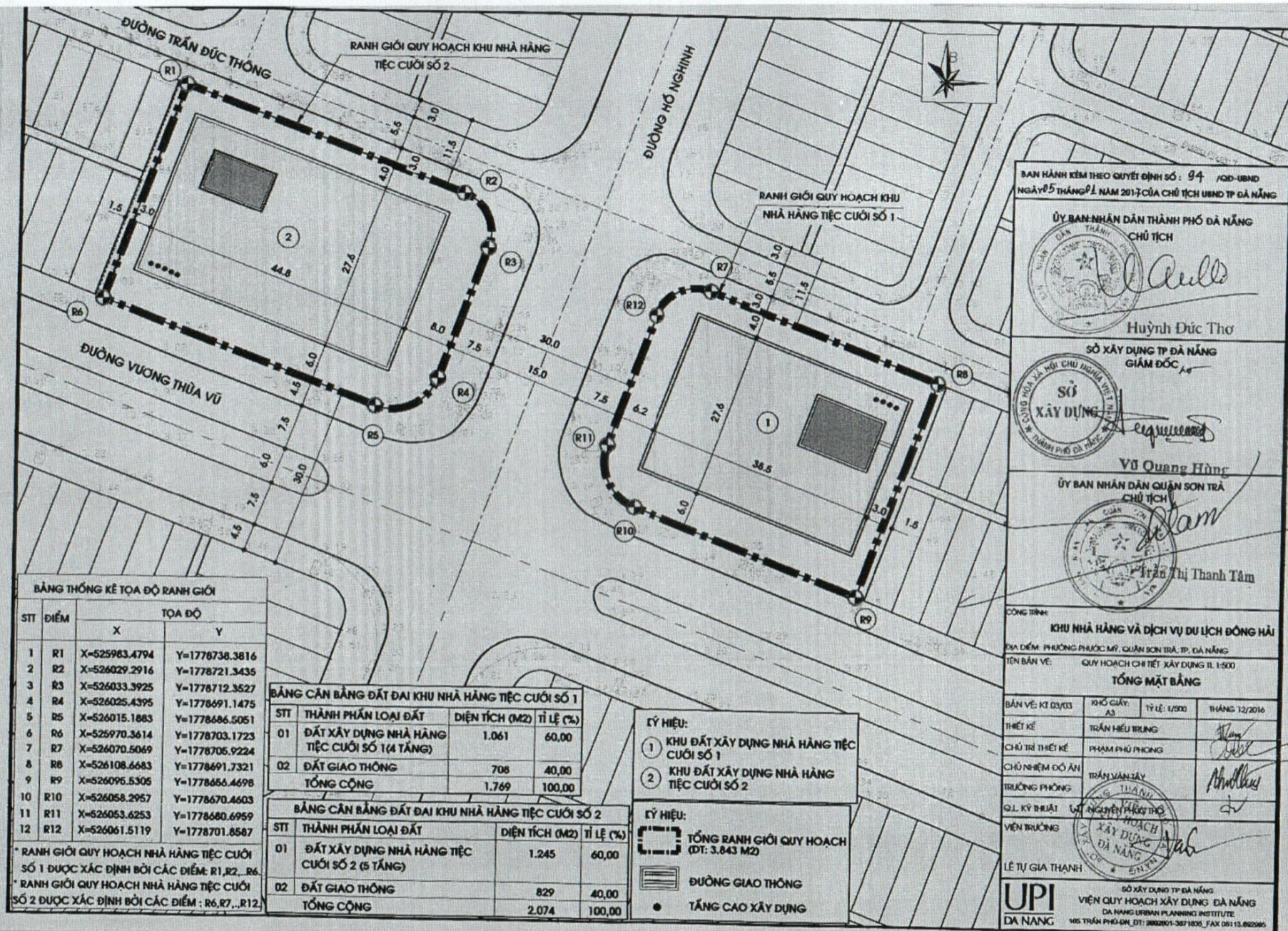
Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Lưu: VT, SXD; QLĐTh.



CHỦ TỊCH

Huỳnh Đức Thơ



BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI

STT	ĐIỂM	TỌA ĐỘ	
		X	Y
1	R1	X=525983.4794	Y=1778738.3816
2	R2	X=526029.2916	Y=1778721.3435
3	R3	X=526033.3925	Y=1778712.3527
4	R4	X=526025.4395	Y=1778691.1475
5	R5	X=526015.1883	Y=1778686.5051
6	R6	X=525970.3614	Y=1778703.1723
7	R7	X=526070.5069	Y=1778705.9224
8	R8	X=526108.6683	Y=1778691.7321
9	R9	X=526095.5305	Y=1778665.4698
10	R10	X=526058.2957	Y=1778670.4603
11	R11	X=526053.6253	Y=1778680.6959
12	R12	X=526061.5119	Y=1778701.8587

* RANH GIỚI QUY HOẠCH NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 1 ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BỞI CÁC ĐIỂM: R1, R2, R6

* RANH GIỚI QUY HOẠCH NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 2 ĐƯỢC XÁC ĐỊNH BỞI CÁC ĐIỂM: R6, R7, R12

BẢNG CÂN BẢNG ĐẤT ĐẠI KHU NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 1

STT	THÀNH PHẦN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ (%)
01	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 1 (4 TẦNG)	1.061	60,00
02	ĐẤT GIAO THÔNG	708	40,00
	TỔNG CỘNG	1.769	100,00

BẢNG CÂN BẢNG ĐẤT ĐẠI KHU NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 2

STT	THÀNH PHẦN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỈ LỆ (%)
01	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 2 (5 TẦNG)	1.245	60,00
02	ĐẤT GIAO THÔNG	829	40,00
	TỔNG CỘNG	2.074	100,00

LÝ HIỆU:

- ① KHU ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 1
- ② KHU ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ HÀNG TIỆC CUỐI SỐ 2

LÝ HIỆU:

□ TỔNG RANH GIỚI QUY HOẠCH (DT: 3.843 M2)

▬ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

● TẦNG CAO XÂY DỰNG

BAN HÀNH KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 94 /QĐ-UBND
NGÀY 05 THÁNG 01 NĂM 2017 CỦA CHỦ TỊCH UBND TP. ĐÀ NẴNG

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
CHỦ TỊCH

Huỳnh Đức Thơ

SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC

Vũ Quang Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ
CHỦ TỊCH

Trần Thị Thanh Tâm

CÔNG TRÌNH:

KHU NHÀ HÀNG VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH ĐÔNG HẢI

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHƯỚC MỸ, QUẬN SƠN TRÀ, TP. ĐÀ NẴNG

TÊN BẢN VẼ: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1:500

TỔNG MẶT BẰNG

BẢN VẼ: K1.03/03 KHÓA GIẤY: A3 TỶ LỆ: 1/500 THÁNG 12/2016

THIẾT KẾ: TRẦN HIẾU TRUNG

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ: PHẠM PHÚ PHONG

CHỦ NHIỆM DỒ AN: TRẦN VĂN SÁI

TRƯỞNG PHÒNG: NGUYỄN THÚC THO

QL. KỸ THUẬT: NGUYỄN THÚC THO

VĂN TRƯỞNG: NGUYỄN THÚC THO

LÊ TỰ GIA THANH

UPI

ĐÀ NẴNG

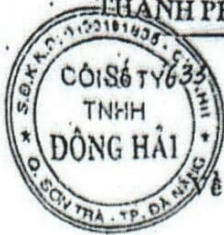
SỞ XÂY DỰNG TP. ĐÀ NẴNG

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÀ NẴNG

ĐÀ NẴNG URBAN PLANNING INSTITUTE

105 TRẦN PHÚ ĐÀM, ĐT: 3882801-3871835, FAX 06113.862286

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG



/QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 01 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty TNHH Đông Hải thuê đất để thực hiện
dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của
Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê
đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 94/QĐ-UBND ngày 05/01/2017 của UBND thành
phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500
Khu nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải;

Căn cứ Quyết định số 221/QĐ-UBND ngày 11/01/2017 của UBND thành
phố về việc chấp thuận Chủ trương đầu tư đối với Công ty TNHH Đông Hải để
thực hiện dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông Hải tại phường Phước Mỹ,
quận Sơn Trà;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà
Nẵng tại Tờ trình số 87/TTr-STNMT ngày 25 tháng 01 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty TNHH Đông Hải, địa chỉ trụ sở chính tại tổ 1C
Thành Vinh, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thuê Khu
đất có diện tích 3.843m²; bao gồm 02 khu: khu đất có ký hiệu 7.1 với diện tích
1.769m² và khu đất có ký hiệu 7.2 với diện tích 2.074m² thuộc phường Phước
Mỹ, quận Sơn Trà để đầu tư xây dựng dự án Nhà hàng và Dịch vụ du lịch Đông
Hải; mục đích sử dụng đất: đất thương mại dịch vụ.

- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày 11/01/2017 (ngày
UBND thành phố chấp thuận Chủ trương đầu tư).

- Hình thức thuê đất: Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Vị trí, ranh giới thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà
Nẵng xác lập tại bản vẽ kèm theo Quyết định này.

Điều 2: Giao các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công
việc sau đây:

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường xác định giá thuê đất (theo mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất tại Điều 1), báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định, trình UBND thành phố xem xét, quyết định và ký Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Đông Hải theo đúng quy định pháp luật.

2. Giao Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý hồ sơ địa chính; trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm phối hợp với Viện Quy hoạch Xây dựng Đà Nẵng, UBND quận Sơn Trà và các đơn vị liên quan xác định mốc giới cụ thể và bàn giao đất trên thực địa.

4. Công ty TNHH Đông Hải có trách nhiệm liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để nộp tiền thuê đất, phí, lệ phí và ký Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký;

Chánh Văn phòng UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Xây dựng; Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Chi cục Trưởng Chi cục Quản lý đất đai; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng; Giám đốc Công ty TNHH Đông Hải; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm đưa Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử thành phố Đà Nẵng./.

Nơi nhận:

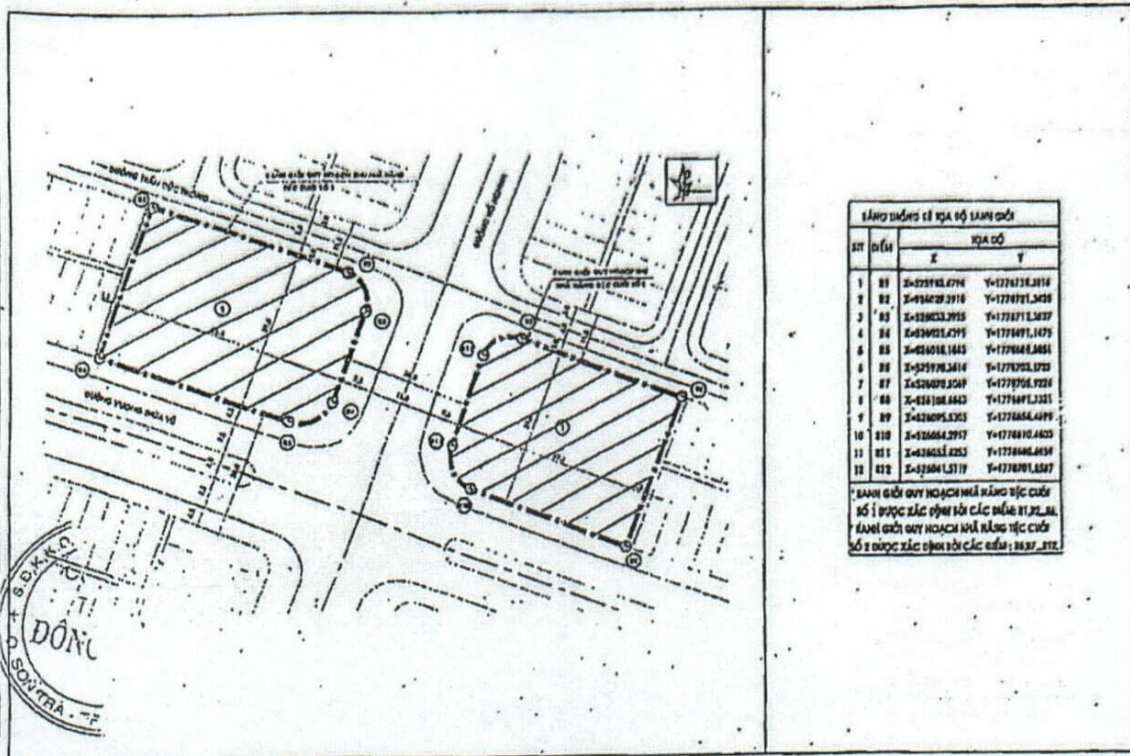
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, QLĐTĐ.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Nguyễn Ngọc Tuấn

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT CHO CÔNG TY TNHH ĐÔNG HẢI THUÊ
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG PHƯỚC MỸ, QUẬN SƠN TRÀ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
 (Kèm theo Quyết định số: 635/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2017 của UBND TP Đà Nẵng)



GHI CHÚ:

- Vị trí khu đất thuê: 
- Diện tích: 3.843m²
 Trong đó: Khu 7.1: 1.769m²,
 Khu 7.2: 2.074m².

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC  Lê Quang Nam	CHỦ TỊCH  Nguyễn Ngọc Tuấn

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương
mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lạc Châm, MSDN
số: 4000382275, địa chỉ trụ sở: 01 Phan Đăng
Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu,
thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; theo hồ sơ số
136435.CN.006/.

Ngày 23/01/2025

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Song

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



4 8 2 0 2 7 5 1 8 1 3 6 4 3 5

Kèm theo giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số 01.

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty TNHH Đông Hải

Giấy phép kinh doanh số: 0400101838, cấp ngày 4 tháng 1 năm 2018

Địa chỉ: Số 10 đường Dương Tri Trạch, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành
phố Đà Nẵng.

CM 676988

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 58, tờ bản đồ số: 7
b) Địa chỉ: Lô 7.1, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
c) Diện tích: 1768,8m², (bằng chữ: Một nghìn bảy trăm sáu mươi tám phẩy tám mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/01/2067
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

2. Nhà ở: -/-

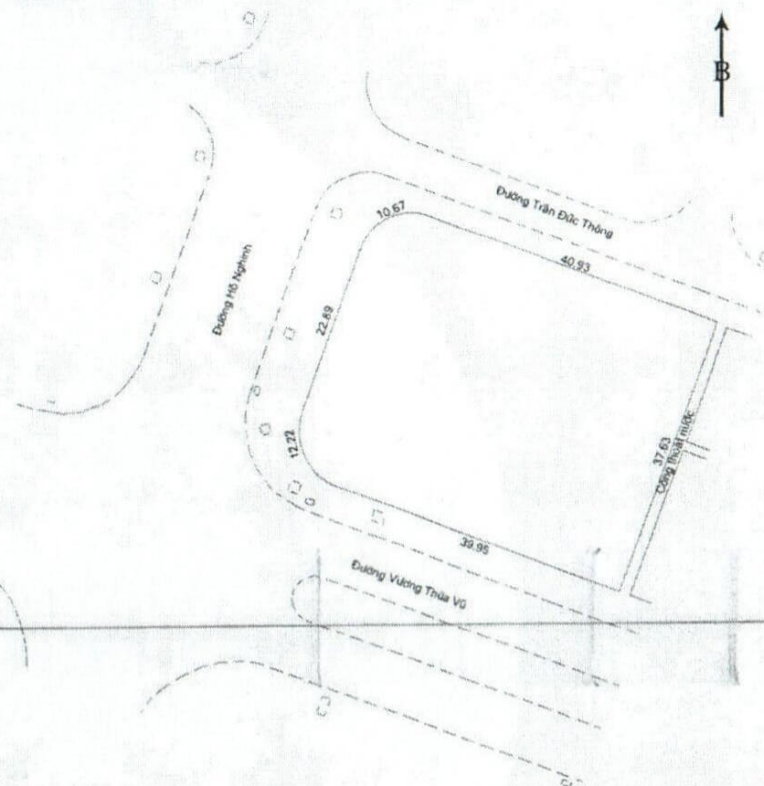
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Đà Nẵng, ngày 15 tháng 6 năm 2018
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG

(Chữ ký)
CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Người sử dụng đất thay đổi địa chỉ từ: Số 10 đường Dương Trí Trạch, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thành Tầng 5, tòa nhà Bảo Việt 97 Trần Phú, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số: 136435.DT.001 /.	Ngày 27/9/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC (Chữ ký) Nguyễn Văn A

Số vào sổ cấp GCN: CT 48496

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thương
mại - Du lịch - Đầu tư Cù Lao Chàm, MSDN
số: 4000382275, địa chỉ trụ sở: 01 Phan Đăng
Lưu, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu,
thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; theo hồ sơ số
136434.CN.006/.

Ngày 23/01/2025
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Song

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty TNHH Đông Hải

Giấy phép kinh doanh số: 0400101838, , cấp ngày 4 tháng 1 năm 2018
Địa chỉ: Số 10 đường Dương Trí Trạch, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành
phố Đà Nẵng.

CM 676989

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



Kèm theo giấy chứng nhận này có Trang bố sung số 01.

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 108, tờ bản đồ số: 6
- Địa chỉ: Lô 7.2, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích: 2074,2m², (bằng chữ: Hai nghìn không trăm bảy mươi bốn phẩy hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/01/2067
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

2. Nhà ở: -/-

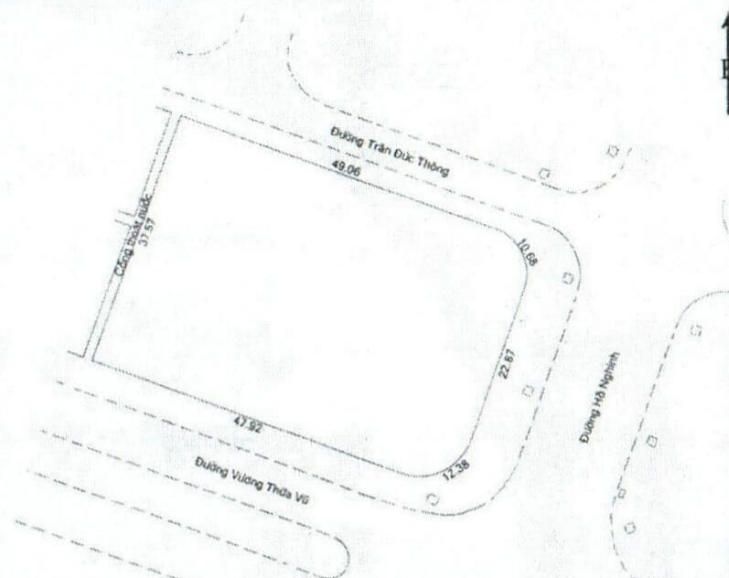
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Đà Nẵng, ngày 15 tháng 6 năm 2018
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG
LƯU CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Người sử dụng đất thay đổi địa chỉ từ: Số 10 đường Dương Trí Trạch, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng thành Tầng 5, tòa nhà Bảo Việt, 97 Trần Phú, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số: 136434.DT.001/.	Ngày 27/9/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn A

Phiếu số 01

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Ông Mai Đình Hợp

- Địa chỉ⁽¹⁾: Phường Trưng Tiễn, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;
- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19/7/2023
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 32.000.000.000 đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 31.650.000.000 đồng/thửa hoặc 59.092.606 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại cảng Đà Nẵng và ông Mai Đình Hợp ngày 19/7/2023 tại văn phòng công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng; Thông báo số 1650/TB-CTDAN ngày 03/8/2023 của Cục thuế thành phố Đà Nẵng.

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 14.; diện tích: 535,6 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 10,00 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 31,00m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 3.800m
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: 350m;
 - + Trường tiểu học Lý Tự Trọng: 210m;
 - + Bệnh viện C Đà Nẵng: 1.400m;
 - + Chợ Hàn: 1.500m;
 - + Sân vận động Chi Lăng: 1.600m;
 - + Công viên Châu Á: 4.800m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
- + Điều kiện về giao thông:
 - Đường Nguyễn Du: Độ rộng: 8,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa;
 - tiếp giáp với mặt đường: Nguyễn Du;
- + Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;
- + Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;
 - + Hạ tầng không gian: Tốt;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;



5/1
T
H
À
I
L
O
K
5/1

- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;
- + Hạ tầng môi trường: Tốt;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 11/5/2062.

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Văn phòng làm việc
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: 353,1 m²; Diện tích sàn sử dụng: 353,1 m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

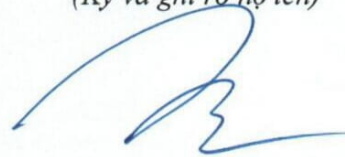
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:;
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Phạm Chu Hồng Ngọc

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.



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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay ngày 19 tháng 07 năm 2023, tại Văn phòng công chứng Trương Thế Lộc thành phố Đà Nẵng, địa chỉ số 96 đường Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI CẢNG ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401416076 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng đăng ký lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/05/2021.

Địa chỉ : Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

Căn cước công dân số : 048061000266 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số : 200131566)

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

Căn cước công dân số : 038062000057 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND Số: 011713486)

Quốc tịch : Việt Nam

Thường trú : Phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất :

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: Bản chính "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 241859 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07/04/2023, cụ thể như sau:



- Thừa đất số : 14
 - Tờ bản đồ số : 12
 - Địa chỉ thửa đất : 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
 - Diện tích : 535,6 m² (Năm trăm ba mươi lăm phẩy sáu mét vuông)
 - Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ
 - Thời hạn sử dụng : Đến ngày 11/5/2062
 - Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Tài sản gắn liền với đất là Công trình xây dựng khác:
- Tên công trình : Văn phòng làm việc

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Văn phòng làm việc	353,1	353,1	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-

ĐIỀU 2 : GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 32.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba mươi hai tỷ đồng Việt Nam).
- Phương thức thanh toán: Hai bên tự thỏa thuận.
- Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3 : VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm do hai bên tự thỏa thuận.
- Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

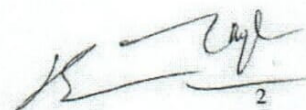
ĐIỀU 4 : TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ

Phí công chứng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm nộp.

Phí sang tên trước bạ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5 : PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

3
3:2
NP
IG
JNG
4U
A014
CÔNG
CỐ P
ỤNG
CẢI
ĐÀ N
CHAU

ĐIỀU 6 : CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:
 - 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
 - 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - 1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - 1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
2. Bên B cam đoan:
 - 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
 - 2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc;
 - 2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

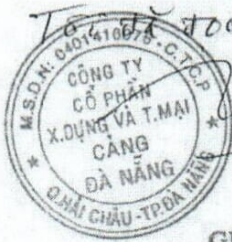
ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.
2. Từng bên đã đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.
3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tên và họ tên và đồng ý.



GIÁM ĐỐC

Phan Văn Lâm

[Handwritten signature]

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tên và họ tên và đồng ý.

[Handwritten signature]
Hải Đức Ký



Trở trái và trở phải Hợp

9-6
LÒN
CHÚ
THỂ
- T.P

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 19 tháng 07 năm 2023 (ngày mười chín, tháng bảy năm hai ngàn không trăm hai mươi ba), tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, địa chỉ: 96 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Tôi: **Đoàn Thị Minh Phương**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI CẢNG ĐÀ NẴNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401416076 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng đăng ký lần đầu ngày 30/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/05/2021.

Địa chỉ : Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

Căn cước công dân số : 048061000266 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số : 200131566)

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

Căn cước công dân số : 038062000057 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND Số: 011713486)

Quốc tịch : Việt Nam

Thường trú : Phường Trưng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này;

- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

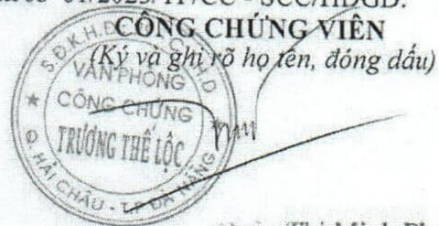
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng : **0 9 3 5** , quyền số 01/2023/TP/CC - SCC/HĐGD.



Đoàn Thị Minh Phương

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

Số: 1650/TB-CTĐAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

(HS: 1650)
Đà Nẵng, ngày 3 tháng 8 năm 2023

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I/- PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 1557, ngày 20/07/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 02/08/2023 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế Thông báo số nộp Lệ phí trước bạ như sau:

1- Tên chủ tài sản: **MAI ĐÌNH HỢP**

MST: 0108000100

2- Địa chỉ gửi Thông báo nộp tiền LPTB: **phường Trưng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội**

3- Thừa đất số: **14**

- Tờ bản đồ số: **12**

4- Địa chỉ đất: **17 Nguyễn Du, Hải Châu, Đà Nẵng**

5- Loại đất: **thương mại dịch vụ** - Loại đường, khu vực:

Vị trí: **1**

6- Chi tiết giá đất và các hệ số: **Giá 1m2 52.550.000** ĐB KC HTCS Thấp trung SXKD Giáp, giao **Giá 1m2 (hệ số) 52.550.000**

7- Trị giá nhà đất tính theo khung giá của UBND thành phố

Đất:	Loại Diện tích	Diện tích	Giá 1m2	HS DT	HS Đ/C	Trị giá
	Khu vực 1	239,60	52.550.000	1,00	1,00	12.590.980.000
	Khu vực 2	54,70	52.550.000	0,80	1,00	2.299.588.000
	Che khuất	241,30	52.550.000	0,70	1,00	8.876.220.500
	Cộng:	535,60				23.766.788.500

Nhà:	Cấp nhà	Diện tích	Giá 1m2	HS C/lương	HS tầng	Trị giá
	Nhà làm việc, Số tầng =1	353,10	4.640.000	100,00	1,00	1.638.384.000

8- Trị giá theo thực tế chuyển nhượng + Đất: **31.650.000.000 đ**

+ Nhà: **350.000.000 đ**

9- Tổng trị giá nhà đất tính Lệ phí Trước bạ **33.288.384.000 đ**

10- Lệ phí Trước bạ phải nộp: (tỷ lệ thu 0,5%) **166.441.920 đ**

11- Số tiền Lệ phí trước bạ không thu: **0 đ**

12- Căn cứ không thu:

13- Số tiền Lệ phí trước bạ còn phải nộp: **166.441.920 đ**

(Viết bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn ngàn, chín trăm hai mươi đồng)

14- Nộp theo: Chương: 557; Tiêu mục: 2801; Tài khoản: 7111

15- Người nộp thuế nộp tiền thuế và các khoản nộp phạt (nếu có) vào NSNN theo phương thức điện tử (nộp thuế điện tử).

16- Địa điểm nộp: KBNN TP Đà Nẵng (0161), Mã CQ thu: 1054323 và các Ngân hàng có phối hợp thu NSNN với CQ Thuế.
(Xem danh sách Ngân hàng tại Trang thông tin điện tử Cục Thuế <http://danang.gdt.gov.vn>)

17- Thời hạn nộp Lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp LPTB của cơ quan Thuế. Quá thời hạn nêu trên, mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế

18- Yêu cầu chủ sử dụng đất phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Cơ quan Thuế trong thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HKDCN.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO

Ngày tháng năm 202...

(Ký, ghi rõ họ tên)



Trương Công Khoái

II/- PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẬM NỘP (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền Lệ phí trước bạ so với Thông báo của cơ quan Thuế:(ngày)

2. Số tiền phạt chậm nộp Lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ:)

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN HẢI CHÂU**

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

Số: 455 /UBND-PQLĐT

Hải Châu, ngày 18 tháng 02 năm 2025

V/v liên quan đến khu đất tại
Thửa đất số 14, tờ bản đồ số
12, đường Nguyễn Du,
phường Thạch Thang; Thửa
đất số 449, tờ bản đồ số 8,
đường Phan Châu Trinh,
phường Phước Ninh; Thửa
đất số 16, tờ bản đồ số 23,
đường Xô Viết Nghệ Tĩnh,
phường Hòa Cường Nam

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng.

UBND quận Hải Châu nhận Công văn số 725/STNMT-KTĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường ngày 11/02/2025 về việc liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Theo đó để có cơ sở trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất thành phố xem xét, thẩm định, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND quận Hải Châu cung cấp thông tin về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Hệ số sử dụng đất tối đa, Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa) của các thửa đất, khu đất dưới đây với mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ:

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 19/7/2023.

- Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 92 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm tháng 01/8/2024.

- Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ Lô 1280 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tại thời điểm tháng 27/12/2024.

Qua rà soát, UBND quận Hải Châu có ý kiến như sau:

	Khu đất tại Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, tại địa chỉ 17 Nguyễn Du, P.Thạch Thang, Q. Hải Châu	Khu đất tại Thửa đất số 449, tờ bản đồ số 8, tại địa chỉ 92 Phan Châu Trinh, P.Phước Ninh, Q.Hải Châu	Khu đất tại Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ Lô 1280 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P.Hòa Cường

			Nam, Q.Hải Châu
Mục đích sử dụng theo đấu giá quyền sử dụng đất	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ	Đất thương mại dịch vụ
Diện tích	535,6m ²	214,4m ²	155m ²
Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.	khu đất thuộc quy hoạch “đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.
Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Tại thời điểm 19/7/2023, qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt. Theo Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố, chỉ tiêu hệ số sử dụng đất tối đa được quy định: 2,8 lần đối với loại	Tại thời điểm 01/8/2024, qua rà soát, khu đất thuộc khu đô thị cũ không có quy hoạch chi tiết được duyệt. Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, và quy định về giới hạn tầng không sàn bay tại khu vực, Quyết định số	Tại thời điểm 27/12/2024, qua rà soát, khu đất được quy hoạch đất ở chia lô thuộc đồ án điều chỉnh phân lô bố trí tái định cư tại các lô B2.1; B2.2 và các lô từ B1.29 đến B1.33 thuộc đồ án quy hoạch khu dân cư Tây Nam Hòa Cường (Quyết định số 5694/QĐ-UBND ngày

	hình công trình nhà hàng, của hàng ăn uống, giải khát; 9 lần đối với loại hình khách sạn, văn phòng làm việc, và các công trình tương đương.	63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng. Căn cứ Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000, khu đất thuộc ô đất quy hoạch “<i>khu dịch vụ</i>” có ký hiệu DV-4, tại đơn vị ở có kí hiệu VS1-3B. Hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần, mật độ từ 20-80%, tầng cao từ 1-5 tầng.	16/7/2004 của UBND thành phố). Theo Chứng chỉ quy hoạch xây dựng số 878/CCQH-SXD ngày 30/8/2022 đối với công trình nhà ở chia lô tiếp giáp đường mặt cắt (MC2-2) 33m, tầng cao tối thiểu 04 tầng, tầng cao tối đa 9 tầng. Trường hợp sử dụng khu đất với mục đích thương mại, dịch vụ như được đấu giá quyền sử dụng đất, căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, và quy định về giới hạn tính không sân bay tại khu vực, Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000. Hệ số sử dụng đất tối đa 4,0-12,8 lần theo chiều cao xây dựng công trình.
--	--	---	--

UBND quận Hải Châu có ý kiến như trên Sở Tài nguyên và Môi trường

có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PQLĐT.Anh.



**KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Duy

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 2451 /QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu
Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất trong từng đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số thường trú (người)	Dân số quy đổi (người)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Chiều cao xây dựng (m)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
3	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	2,5	3,47			1,3							
	Cây xanh sử dụng công cộng - đô thị	CXCC2	2,5	3,47			1,3							
		CXCC2-1	1,3	1,81				0	5	0	1	0	5	0,05
		CXCC2-2	1,2	1,67				0	5	0	1	0	5	0,05
4	Khu dịch vụ	DV	3,2	4,45			1,7							
		DV-1	0,5	0,69				20	60	1	5	5	20	3
		DV-2	0,2	0,28				40	80	1	16	5	62	12,8
		DV-3	0,6	0,83				40	70	1	16	5	62	10,6
		DV-4	1,9	2,64				40	60	1	20	5	78	6,8
5	Di tích, tôn giáo	DTTG	1,6	2,22			0,8							
		DTTG-1	0,2	0,28				20	60	1	4	-	-	2,4
		DTTG-2	0,7	0,97				20	60	1	4	-	-	2,4
		DTTG-3	0,3	0,42				20	60	1	4	-	-	2,4
		DTTG-4	0,2	0,28				20	60	1	4	-	-	2,4
		DTTG-5	0,2	0,28				20	60	1	4	-	-	2,4
6	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	2,5	3,47			1,3							
		HTKT-1	2,5	3,47				0	60	1	3	5	12	1,8
7	Đường giao thông		3,7	5,20			2,0							
H	Khu chức năng VS1-2H		53,4		7.300		73,2							
1	Nhóm nhà ở		19,9	27,10	7.300									
	Nhóm nhà ở hiện trạng	OHT	0,4	0,75	200									
		OHT-1	0,4		200			40	90	1	20	5	78	12,8
	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	19,5	36,50	7.100		26,7							
		HH-1	1	1,87	340			40	90	1	24	5	94	5,5
		HH-2	1,6	2,99	340			40	90	1	16	5	62	4,4
		HH-3	0,3	0,56	100			40	90	1	16	5	62	10
		HH-4	0,6	1,12	240			40	90	1	16	5	62	7,7
		HH-5	1,9	3,56	650			40	90	1	16	5	62	6
		HH-6	1,2	2,25	410			40	90	1	16	5	62	5,1
		HH-7	0,9	1,68	310			40	90	1	16	5	62	6,7
		HH-8	1	1,87	340			40	90	1	16	5	62	6,3
		HH-9	1,4	2,62	480			40	90	1	16	5	62	7,2
		HH-10	2,1	3,93	710			40	90	1	16	5	62	5
		HH-11	0,9	1,68	310			40	90	1	16	5	62	6,2

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng**Tên người được điều tra:** Ông Trần Thanh Quang- Địa chỉ⁽¹⁾: Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 01/10/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 41.803.630.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 41.803.630.000 đồng/thửa hoặc 41.900.000 đồng/m²- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2024, số công chứng 2684, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Trần Thanh Quang và Tập đoàn Công nghiệp

- Viễn thông quân đội.

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: 132; thửa đất số: 03; diện tích: 997,7 m².- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Khu TĐC Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 25,00 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 39,91 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 11.000m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 11.900m;

+ Chợ Non Nước: 2.300m;

+ Trường Đại học FPT: 3.400m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao:m;

+ Bệnh viện mắt Sài Gòn Sông Hàn: 2.700m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí:m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Trường Sa: Độ rộng: 21m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Trường Sa;

Đường Nguyễn Phạm Tuân: Độ rộng: 7,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Nguyễn Phạm Tuân.

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:



- + Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;
- + Hạ tầng không gian: Tốt;
- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;
- + Hạ tầng môi trường: Tốt;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 02/12/2060.

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:;
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Người điều tra

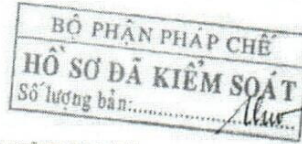
(Ký và ghi rõ họ tên)


Phạm Chu Hồng Ngọc

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.





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

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 02/2024/VIETTEL-TRAN THANH QUANG

Các bên chúng tôi gồm:

I. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Tên cá nhân : (Ông) **TRẦN THANH QUANG**

Năm sinh : 1974

Căn cước công dân số: 079074021015 cấp ngày 10/11/2022 tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Chứng minh nhân dân số: 022740959

Nơi đăng ký cư trú : 1/15 Lô B9 cư xá 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ : Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

(Sau đây gọi là "**Bên chuyển nhượng**")

II. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

Mã số doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số: 0100109106, đăng ký lần thứ 18 ngày 11 tháng 01 năm 2022 tại Sở kế hoạch & Đầu tư Hà Nội.

Địa chỉ: Lô D26 KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024.6255 6789

Fax:

Số tài khoản: 0511100046002 tại ngân hàng TMCP Quân đội

Người đại diện: Ông **HÀ QUANG HUY**, chứng minh quân đội số: 14011642

Chức vụ: Giám đốc Công ty Quản lý tài sản Viettel

(Theo giấy ủy quyền số 4815/GUQ-CNVTQĐ ngày 8/5/2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội)

(Sau đây gọi là "**Bên nhận chuyển nhượng**")

Các Bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**"), cụ thể như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh của Hợp đồng có yêu cầu hoặc dụng ý khác, tất cả các thuật ngữ và cụm từ trong Hợp đồng này được hiểu và diễn giải như sau:

1.1. “**Bên chuyển nhượng**” là Ông: Trần Thanh Quang với các chi tiết được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.

1.2. “**Bên nhận chuyển nhượng**” là Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội với các chi tiết tại phần đầu Hợp đồng này.

1.3. “**Bên**” hoặc “**Một Bên**” có nghĩa là Bên chuyển nhượng hoặc Bên nhận chuyển nhượng.

1.4. “**Các Bên**” có nghĩa là cả Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng.

1.5. “**Lô Đất**” là thửa đất số 3, tờ bản đồ số 132 tại Khu TĐC Đông Hải, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với thông tin và đặc điểm cụ thể nêu tại Điều 2 của Hợp đồng.

1.6. “**Giấy chứng nhận**” là “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định đối với lô đất.

1.7. “**Giá chuyển nhượng**” là khoản tiền Bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất và được quy định tại Điều 5 Hợp đồng này.

1.8. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất.

1.9. “**Ngày Làm Việc**” là bất kỳ ngày nào không phải thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày lễ tại Việt Nam.

1.10. “**Các loại thuế, phí khác**” là các loại thuế, phí được ban hành bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang hoặc sẽ có hiệu lực thi hành sau ngày ký kết Hợp đồng này.

1.11. “**Cơ quan chức năng**” có nghĩa là bất kỳ cơ quan của trung ương hoặc địa phương thực hiện chức năng quản lý nhà nước mà cần tham khảo, xin ý kiến, xin phê duyệt, ra quyết định, cấp phép hay chấp thuận dưới bất kỳ hình thức nào đối với bất kỳ việc gì hoặc nội dung nào được đề cập và/hoặc liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này.

ĐIỀU 2. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Bên chuyển nhượng đồng ý chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đồng ý nhận chuyển nhượng từ Bên chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất với chi tiết như sau:

- Địa chỉ: Khu TĐC Đông Hải, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Diện tích: 997,7 m² (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi bảy phẩy bảy mét vuông)

- Thửa đất số: 03 (số thửa đất cũ là: 6)

- Tờ bản đồ số: 132 (số tờ bản đồ cũ là: D1.4)

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 997,7 m²;

+ Sử dụng chung: 0 m²;

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng: 50 năm (đến ngày 02/12/2060)

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
(Sau đây gọi là “**Lô Đất**”)

2.2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645795, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 01692 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/12/2010, đã cập nhật sang tên cho ông Trần Thanh Quang tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Sơn Trà đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận ngày 03/4/2019.

ĐIỀU 3. BÀN GIAO LÔ ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

3.1. Vào ngày và ngay sau khi Bên chuyển nhượng nhận được tiền thanh toán lần thứ nhất của Bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Điểm (i) Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên chuyển nhượng bàn giao “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” như đã nêu tại khoản 2.2 điều 2 của hợp đồng này và toàn bộ các tài liệu liên quan đến quyền sử dụng Lô Đất (nếu có) cho Bên nhận chuyển nhượng.

3.2. Bên chuyển nhượng sẽ thực hiện việc bàn giao Lô Đất trên thực địa cho Bên nhận chuyển nhượng trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng thanh toán lần thứ nhất Giá chuyển nhượng theo quy định tại Điểm (i) Khoản 5.2 Điều 5 Hợp Đồng này.

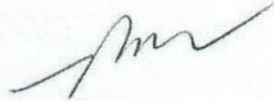
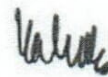
3.3. Diện tích, kích thước và vị trí mốc giới của Lô Đất mà Bên chuyển nhượng bàn giao cho Bên nhận chuyển nhượng trên thực địa sẽ được lập thành Biên bản bàn giao có xác nhận của Các Bên. Biên bản bàn giao này là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng.

3.4. Bên chuyển nhượng ủy quyền cho Bên nhận chuyển nhượng hoặc người do Bên nhận chuyển nhượng chỉ định thực hiện các thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng chịu toàn bộ thuế, phí, lệ phí, các chi phí khác để cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, ngoại trừ lệ phí trước bạ.

3.5. Việc tháo dỡ và di dời các công trình, tài sản của Bên chuyển nhượng trên Lô Đất (nếu có) thuộc trách nhiệm của Bên chuyển nhượng và sẽ được thực hiện trong vòng 07 (bảy) Ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận đối với lô đất. Trường hợp, Bên chuyển nhượng không tháo dỡ và di dời các công trình, tài sản, Bên nhận chuyển nhượng được toàn quyền định đoạt, xử lý với các công trình, tài sản trên Lô Đất kể từ ngày liền sau ngày hết hạn tháo dỡ, di dời nêu tại Điều này.

ĐIỀU 4. GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG

4.1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô Đất là: **41.803.630.000** đồng
(Bằng chữ: Bốn mươi một tỷ, tám trăm linh ba triệu, sáu trăm ba mươi nghìn đồng)
(“**Giá chuyển nhượng**”).

4.2. Trên cơ sở các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng thống nhất Giá chuyển nhượng được tính trên cơ sở đơn giá chuyển nhượng là **41.900.000 VNĐ** nhân với diện tích Lô Đất là **997,7 m²**. Giá chuyển nhượng sẽ điều chỉnh nếu diện tích Lô Đất ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho Bên nhận chuyển nhượng bị thay đổi so với diện tích ghi nhận tại Khoản 2.1 Điều 2 Hợp Đồng này.

4.3. Giá chuyển nhượng chưa bao gồm lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng đã bao gồm tiền sử dụng đất, tiền gia hạn sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng (nếu có), thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tính đến ngày cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác có liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô Đất (bao gồm nhưng không giới hạn lệ phí công chứng; thuế thu nhập cá nhân, phí, lệ phí cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng) và các khoản Nhà nước truy thu khác liên quan đến Lô Đất (nếu có).

Ngoại trừ Giá chuyển nhượng và lệ phí trước bạ liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, Bên nhận chuyển nhượng sẽ không phải thanh toán cho Bên chuyển nhượng bất kỳ chi phí nào khác.

ĐIỀU 5. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN, THỜI HẠN THANH TOÁN

5.1. Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam.

5.2. Phương thức thanh toán: Bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên chuyển nhượng, cụ thể như sau:

(i) Lần thứ nhất: Trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng này có hiệu lực và Bên chuyển nhượng cung cấp Giấy đề nghị chuyển tiền, Bên nhận chuyển nhượng sẽ chuyển một phần của Giá chuyển nhượng, tương ứng với số tiền **39.700.000.000 VNĐ** (tương ứng ~95% của Giá chuyển nhượng).

(ii) Lần thứ hai: Phần còn lại của Giá chuyển nhượng, tương ứng với số tiền **2.103.630.000 VNĐ** (tương ứng ~5% của Giá chuyển nhượng) được thanh toán trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày Bên nhận chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận đối với Lô Đất (ghi nhận TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI là người sử dụng đất) và Bên nhận chuyển nhượng nhận được Giấy đề nghị chuyển tiền của Bên chuyển nhượng.

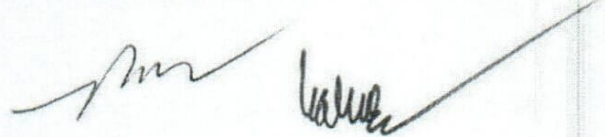
5.3 Toàn bộ tiền thanh toán Giá chuyển nhượng được chuyển khoản vào tài khoản của Bên chuyển nhượng có thông tin cụ thể dưới đây:

Tài khoản thụ hưởng của Bên chuyển nhượng:

- Chủ tài khoản: Trần Thanh Quang

- Số tài khoản: 7686868

- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Hải Vân (BIDV Hải Vân).

ĐIỀU 6. VIỆC NỘP THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ

6.1. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm nộp phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế, phí khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

6.2. Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN CHUYỂN NHƯỢNG

Theo Hợp đồng, Bên chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ sau:

7.1. Yêu cầu Bên nhận chuyển nhượng thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng theo đúng Giá chuyển nhượng đã nêu trong Hợp Đồng này.

7.2. Bàn giao Lô Đất, không có bất kỳ sự chiếm hữu, sử dụng hoặc tranh chấp của bên thứ ba nào và toàn bộ các tài liệu về Lô Đất; thực hiện và hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất, xin cấp Giấy chứng nhận Lô Đất cho Bên nhận chuyển nhượng.

7.3. Chịu toàn bộ chi phí để cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, ngoại trừ lệ phí trước bạ.

7.4. Chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định tại Điều 4 trên đây; trường hợp Bên chuyển nhượng không thực hiện thanh toán theo yêu cầu của cơ quan chức năng, Bên chuyển nhượng ủy quyền cho Bên nhận chuyển nhượng thanh toán thay và sẽ được trừ vào lần thanh toán Giá chuyển nhượng gần nhất.

7.5. Phối hợp với Bên nhận chuyển nhượng để giải quyết tất cả các vấn đề vướng mắc khó khăn gặp phải trong quá trình thực hiện Hợp đồng;

7.6. Ủy quyền cho người do Bên nhận chuyển nhượng chỉ định để thực hiện các thủ tục pháp lý để Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

7.7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Theo Hợp đồng, Bên nhận chuyển nhượng có các quyền và nghĩa vụ sau:

8.1. Yêu cầu Bên chuyển nhượng phối hợp để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng, bàn giao Lô Đất và toàn bộ tài liệu liên quan đến quyền sử dụng Lô Đất.

8.2. Được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với Lô Đất theo quy định pháp luật đất đai kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận cho Bên nhận chuyển nhượng.

8.3. Thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho Bên chuyển nhượng theo đúng Giá chuyển nhượng đã nêu trong Hợp Đồng này.

8.4. Chịu trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng Lô Đất.

8.5. Phối hợp với Bên chuyển nhượng để giải quyết tất cả các vấn đề vướng mắc khó khăn gặp phải trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

8.6. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng và Luật pháp Việt Nam.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1. Trường hợp một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng không đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng, Bên vi phạm phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% Giá chuyển nhượng và bồi thường cho Bên còn lại toàn bộ thiệt hại phát sinh.

9.2. Trường hợp Bên chuyển nhượng không thực hiện trách nhiệm, thủ tục quy định tại Hợp đồng này đúng thời hạn, Bên chuyển nhượng phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% Giá chuyển nhượng và bồi thường cho Bên nhận chuyển nhượng toàn bộ thiệt hại phát sinh.

9.3. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 5 Hợp đồng này đúng thời hạn, Bên nhận chuyển nhượng phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 8% (tám phần trăm) trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian thanh toán chậm.

9.4. Nghĩa vụ thanh toán của Bên vi phạm tại Điều này sẽ được Bên vi phạm thực hiện ngay trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc khi Bên còn lại gửi thông báo yêu cầu thanh toán tiền phạt và bồi thường cho bên vi phạm.

ĐIỀU 10. CÁC TUYÊN BỐ VÀ BẢO ĐẢM

10.1. Bên chuyển nhượng tuyên bố và bảo đảm với Bên nhận chuyển nhượng rằng:

(i). Bên chuyển nhượng có đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để ký Hợp đồng và có đủ khả năng thực hiện tất cả các quyền và nghĩa vụ như đã cam kết trong Hợp Đồng.

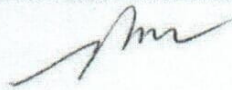
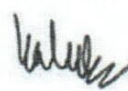
(ii). Quyền sử dụng đất đối với Lô Đất nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không có tranh chấp, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

(iii). Tính đến thời điểm ký kết Hợp đồng, việc Bên chuyển nhượng ký kết Hợp đồng cũng như thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp đồng sẽ không dẫn đến bất cứ vấn đề nào sau đây khiến cho Bên chuyển nhượng không thể chuyển nhượng Lô Đất hoặc có thể hạn chế hoặc ảnh hưởng bất lợi tới quyền sử dụng Lô Đất sau khi ký Hợp đồng, cụ thể:

a. Bên chuyển nhượng không vi phạm bất kỳ quy định pháp luật hiện hành nào hay phán quyết, quyết định, chỉ thị nào của toà án hoặc cơ quan nhà nước, cơ quan quản lý hay cơ quan có thẩm quyền khác áp dụng đối với Bên chuyển nhượng; hoặc

b. Bên chuyển nhượng không có vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào với bên thứ ba đối với Lô Đất.

10.2. Bên nhận chuyển nhượng tuyên bố và bảo đảm với Bên chuyển nhượng rằng:

100
TÁ
ON
VI
QU
K

PH
ONG
S

(i). Bên nhận chuyển nhượng là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;

(ii). Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Lô Đất chuyển nhượng;

(iii). Đã được Bên chuyển nhượng cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Lô Đất, Bên nhận chuyển nhượng đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này.

(iv). Số tiền Bên nhận chuyển nhượng trả cho Bên chuyển nhượng theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên chuyển nhượng sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Bên chuyển nhượng theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền chuyển nhượng này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với các bên;

10.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa.

10.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật mà việc tuyên bố vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành này không ảnh hưởng đến các điều khoản chính của hợp đồng thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với các bên. Các bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của các bên.

10.5. Các bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

10.6. Mỗi bên, nay tuyên bố và bảo đảm với Bên kia rằng, mọi tuyên bố và bảo đảm của mình sẽ có hiệu lực chừng nào Hợp đồng vẫn còn hiệu lực, và xác nhận rằng Bên kia đã ký kết Hợp đồng dựa trên những tuyên bố và bảo đảm của mình. Nếu bất cứ tuyên bố và bảo đảm trên đây của một Bên mà không chính xác trong bất cứ phương diện nào vào ngày ký Hợp đồng, thì Bên đó được coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng.

ĐIỀU 11. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các bên nhất trí thỏa thuận các sự kiện được coi là bất khả kháng bao gồm, nhưng không giới hạn bởi các trường hợp sau đây:

(i). Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

(ii). Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

11.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

11.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản theo hình thức quy định tại Điều 12 cho bên còn lại biết trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

11.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt.

ĐIỀU 12. THÔNG BÁO

12.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

(i). Đối với Bên chuyển nhượng:

- Ông Trần Thanh Quang

- Email: Thanhquangtran2002@yahoo.com

- Địa chỉ: Căn hộ 2306 Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

- Điện thoại : 0907.300.000

(ii). Đối với Bên nhận chuyển nhượng:

- Công ty Quản lý tài sản Viettel

- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà The Light, Tố Hữu, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Điện thoại : 024.6255 6789

12.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua email, giao trực tiếp.

12.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

(i). Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

(ii). Vào ngày 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

12.4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh. Trong trường hợp không tự thỏa thuận được, một trong Các bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 14. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng chứng nhận.

14.2. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các bên và phải được công chứng theo quy định của pháp luật.

14.3. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả các bên và phía được công chứng chứng nhận theo quy định của pháp luật.

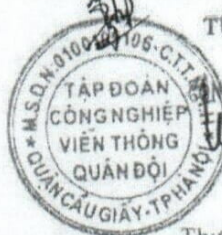
BÊN CHUYỂN NHƯỢNG


Trần Thanh Quang



Trở trái và Trở phải

Ông Quang

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

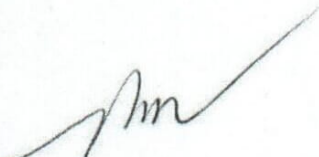
TU. TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC
CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL

Thượng tá Hà Quang Huy



Trở phải

Ông Huy



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 01 tháng 10 năm 2024 (ngày một tháng mười năm hai nghìn không trăm hai mươi tư).

Tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: 18B Phan Đình Phùng, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Tôi Nguyễn Thị Bích Vân, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng

Tên cá nhân : (Ông) **TRẦN THANH QUANG**

Năm sinh : 1974

Căn cước công dân số: 079074021015

Chứng minh nhân dân số: 022740959

Nơi cư trú : 1/15 Lô B9 cư xá 304, Phường 25, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Bên nhận chuyển nhượng

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

Mã số doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số: 0100109106.

Địa chỉ: Lô D26 KĐT mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Người đại diện: Ông **HÀ QUANG HUY**, chứng minh quân đội số: 14011642

Chức vụ: Giám đốc Công ty Quản lý tài sản Viettel.

(Theo giấy ủy quyền số 4815/GUQ-CNVTTQĐ ngày 8/5/2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội).

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký vào từng trang của hợp đồng và điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi. Riêng ông Hà Quang Huy là người đại diện theo ủy quyền của Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội đã ký



và điểm chỉ vào Hợp đồng này vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 27/9/2024 tại địa chỉ Tòa nhà The Light, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo yêu cầu công chứng ngoài trụ sở vì lý do sức khỏe, đã được công chứng viên chấp thuận; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 06 (sáu) bản chính, mỗi bản chính gồm 11 tờ 11 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 05 (năm) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng.

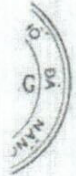
Số công chứng2 6 8 4..... quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



Nguyễn Thị Bích Vân



**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN NGŨ HÀNH SƠN**

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

Số: 495 /UBND-PQLĐT
V/v liên quan đến chỉ tiêu quy
hoạch xây dựng tại thời điểm
chuyển nhượng, trúng đấu giá
quyền sử dụng đất

Ngũ Hành Sơn, ngày 21 tháng 02 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

UBND quận Ngũ Hành Sơn nhận Công văn số 723/STNMT-KTĐ ngày 11/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất (Hệ số sử dụng đất tối đa, Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa) của 04 thửa đất. Qua kiểm tra, UBND quận Ngũ Hành Sơn có ý kiến như sau:

1. Trường hợp thửa đất số 193, tờ bản đồ số 203, Địa chỉ: khu A1-3, Khu Đô thị Công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Diện tích 4.078,8m²; Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời điểm: 30/5/2024

- Căn cứ Quyết định 2129/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng, tỉ lệ 1/500, vị trí thửa đất trên có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng:

- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 7,5 lần.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- + Chiều cao xây dựng tối đa: Tối đa 71,5m.

2. Trường hợp thửa đất số 02, tờ bản đồ số 104, Địa chỉ: Lô A2-14, Khu khách sạn và Con dotel (căn hộ), phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Diện tích 2.400m²; Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời điểm: 20/8/2024

- Căn cứ Quyết định 4154/QĐ-UBND ngày 29/7/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 - Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng dự án Khu khách sạn và dân cư Saphia, vị trí thửa đất nêu trên có chỉ tiêu kiến trúc xây dựng:

- + Hệ số sử dụng đất tối đa: không thể hiện.
- + Mật độ xây dựng tối đa: không thể hiện.
- + Chiều cao xây dựng tối đa (tầng cao xây dựng tối đa): 23 tầng.

- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông (bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất), vị trí thửa đất nêu trên thuộc ô quy hoạch VS5-2 (diện tích 2,5ha), ký hiệu DV-3 với chức năng “đất dịch vụ”, có các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cơ bản của ô quy hoạch VS5-2:

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,6 lần.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 117m.

3. Trường hợp thửa đất số 01, tờ bản đồ số 104, Địa chỉ: Lô A2-13, Khu khách sạn và Con dotel (căn hộ), phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Diện tích 1.290m²; Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời điểm: 20/8/2024

- Căn cứ Quyết định 4154/QĐ-UBND ngày 29/7/2017 của UBND thành phố về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 - Thiết kế đô thị và Quy định quản lý kiến trúc xây dựng dự án Khu khách sạn và dân cư Saphia, vị trí thửa đất nêu trên có chỉ tiêu kiến trúc xây dựng:

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: không thể hiện.

+ Mật độ xây dựng tối đa: không thể hiện

+ Chiều cao xây dựng tối đa (tầng cao xây dựng tối đa): 23 tầng.

- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông (bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất), vị trí thửa đất nêu trên thuộc ô quy hoạch VS5-2 (diện tích 2,5ha), ký hiệu DV-3 với chức năng “đất dịch vụ”, có các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cơ bản của ô quy hoạch VS5-2:

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,6 lần.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

+ Chiều cao xây dựng tối đa: 117m.

4. Trường hợp thửa đất số 03, tờ bản đồ số 132, Địa chỉ: Khu tái định cư Đông Hải, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Diện tích 997,7m²; Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ; Thời điểm: 23/10/2024

- Căn cứ Điều lệ Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Đông Hải ban hành theo Quyết định số 6987/QĐ-UB ngày 07/11/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng, vị trí thửa đất nêu trên chưa có thông tin quy

định về Hệ số sử dụng đất tối đa, Mật độ xây dựng tối đa, Chiều cao xây dựng tối đa.

- Căn cứ Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông (bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất), vị trí thửa đất nêu trên thuộc ô quy hoạch VS6-1, ký hiệu DV-5 (diện tích 1,5ha) với chức năng “đất dịch vụ”, có các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cơ bản của cả ô quy hoạch VS6-1:

- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 12,8 lần.
- + Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- + Chiều cao xây dựng tối đa: 78m.

UBND quận Ngũ Hành Sơn cung cấp thông tin chỉ tiêu quy hoạch xây dựng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường biết.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các PCT UBND quận (để biết);
- Lưu: VT, PQLĐT. (NQS). (03)



CHỦ TỊCH

Nguyễn Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 2451 /QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 07 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu
Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2.000**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

VI. KHU VS6

Stt	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất trong từng đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số thường trú (người)	Dân số quy đổi (người)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Chiều cao xây dựng (m)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Khu VS6		674,4		22.250	2.750								
	Khu VS6-1		170,6		8.140									
	Đơn vị ở VS6-1		170,6	100,00	8.140		209,5							
1	Nhóm nhà ở		126,5	75,17	8.140		155,4							
1.1	Nhóm nhà ở - hiện trạng	OHT	120,8		5.510		148,4							
		OHT-1	4,6		210		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-2	18,8		860		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-3	14,7		670		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-4	7,7		320		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-5	4,2		190		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-6	8,9		410		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-7	10,2		470		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-8	9,6		440		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-9	2,4		110		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-10	2,3		100		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-11	2,5		120		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-12	1,4		50		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-13	1,3		60		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-14	0,9		40		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-15	1,1		50		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-16	2,1		100		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-17	0,6		30		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-18	1		50		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-19	3,7		170		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-20	4,1		190		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-21	2,4		110		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-22	4,3		200		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-23	6,8		310		40	90	1	7	5	27	5,6	
		OHT-24	5,4		250		40	90	1	7	5	27	5,6	
1.2	Nhà ở xã hội	NOXH	2		2.450		2,5							
		NOXH-1	0,4		800		35	69	5	12	20	47	8,3	
		NOXH-2	1		1.100		35	60	7	12	30	47	4,2	
		NOXH-3	0,6		550		35	69	5	12	20	47	6,4	

Stt	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất trong từng đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số thường trú (người)	Dân số quy đổi (người)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Chiều cao xây dựng (m)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1.3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	HH	3,7		180		4,5							
		HH-1	1,1		50			20	65	1	30	5	117	7,1
		HH-2	0,4		20				71	1	30	5	117	12,1
		HH-3	0,5		20				65	1	30	5	117	11,2
		HH-4	0,6		40				50	1	30	5	117	8,7
		HH-5	0,4		20				71	1	30	5	117	12,1
		HH-6	0,7		30				57	1	30	5	117	9,9
2	Y tế	YT	0,4	0,23			0,5							
		YT-1	0,4					20	40	1	15	5	59	6
3	Thể dục thể thao	TDTT	0,7	0,41			0,9							
		TDTT-1	0,7					0	40	0	3	0	12	1,2
4	Giáo dục		5,5	3,22			6,8							
4.1	Trường trung học phổ thông	THPT	3				3,7							
		THPT-1	3					20	40	1	5	5	20	2,4
4.2	Trường trung học cơ sở	THCS	1,2				1,5							
		THCS-1	1,2					20	40	1	5	5	20	2,4
4.3	Trường tiểu học	TH	0,7				0,9							
		TH-1	0,7					20	40	1	4	5	16	1,6
4.4	Trường mầm non	MN	0,6				0,7							
		MN-1	0,3					20	40	1	4	5	16	1,6
		MN-2	0,3					20	40	1	4	5	16	1,6
5	Cây xanh sử dụng công cộng	CXCC	7	4,10			8,6							
5.1	Cây xanh sử dụng công cộng - đơn vị ở	CXCC1	3,7				4,5							
		CXCC1-1	0,6					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-2	0,2					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-3	0,4					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-4	0,5					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-5	0,3					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-6	0,4					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-7	0,4					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-8	0,3					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC1-9	0,6					0	5	0	1	0	4	0,05
5.2	Cây xanh sử dụng công cộng - đô thị	CXCC2	3,3				4,1							
		CXCC2-1	2,3					0	5	0	1	0	4	0,05
		CXCC2-2	1					0	5	0	1	0	4	0,05

Stt	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất trong từng đơn vị ở	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số chường trú (người)	Dân số quy đổi (người)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Chiều cao xây dựng (m)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
								Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
6	Cơ quan, trụ sở	CQ	0,4	0,23			0,5							
		CQ-1	0,4					20	40	1	5	5	20	2
7	Khu dịch vụ	DV	6,8	3,39			8,4							
		DV-1	0,2					40	80	1	3	5	12	2,4
		DV-2	0,1					40	80	1	3	5	12	2,4
		DV-3	0,2					40	80	1	3	5	12	2,4
		DV-4	0,3					40	80	1	3	5	12	2,4
		DV-5	1,5					40	80	1	20	5	78	12,8
		DV-6	0,1					40	80	1	16	5	62	12,8
		DV-7	0,3					40	80	1	16	5	62	12,6
		DV-8	0,5					40	75	1	16	5	62	10,9
		DV-9	0,3					40	80	1	16	5	62	12,8
		DV-10	0,2					40	80	1	3	5	12	2,4
		DV-11	0,3					40	80	1	16	5	62	12,6
		DV-12	0,8					40	70	1	16	5	62	8,8
		DV-13	2					20	65	1	16	5	62	6,7
8	Di tích, tôn giáo	DTTG	0,5	0,29			0,6							
		DTTG-1	0,4					20	60	1	4	5	16	2,4
		DTTG-2	0,1					20	60	1	4	5	16	2,4
9	An ninh	AN	0,3	0,16			0,4							
		AN-1	0,2											-
		AN-2	0,1											-
10	Nghĩa trang	NT	0,9	0,53			1,1							-
		NT-1	0,9											-
11	Hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,1	0,23			0,5							
		HTKT-1	0,2					0	60	0	3	0	12	1,8
		HTKT-2	0,2					0	60	0	3	0	12	1,8
12	Đường giao thông		21,2	10,4			39,2							
	Khu VS6-2		268,4		13.140									
	Đơn vị ở VS6-2		268,4	100,00	13.140		204,1							
1	Nhóm nhà ở		86,9	32,3	13.140		44,3							
1.1	Nhóm nhà ở - quy hoạch	OQH	54,9		13.140		44,3							
		OQH-1	4,7		4.650			40	90	1	4	5	16	5,6
		OQH-2	5,4		620			40	90	1	7	5	27	5,6
		OQH-3	1		1.300			20	65	1	12	5	47	7,1
		OQH-4	1,5		6.570			40	80	1	36	5	140	17,8

Phiếu số 03

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang

- Địa chỉ⁽¹⁾: 484-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh;

- Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 02/11/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 160.356.000.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 160.356.000.000 đồng/thửa hoặc 83.000.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2023, số công chứng:

001374, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD giữa Công ty Cổ phần đầu tư Phương Trang và

Công ty Cổ phần Kim Long Nam.



1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 218; thửa đất số: 22; diện tích: 1.932,0 m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Lô CT6, Dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 38,64 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 50,00m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

- Khoảng cách đến thửa đất cần định giá: 1.500m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 2.900m;

+ Chợ Hàn: 3.000m;

+ Trường THPT Sơn Trà: 1.100m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao:m;

+ Bệnh viện 199 Bộ Công an: 1.400m;

+ Công viên Biển Đông: 400m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông:

Đường Dương Đình Nghệ: Độ rộng: 7,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Dương Đình Nghệ;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt ;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định ;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt;

+ Hạ tầng không gian: Tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt;

- + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt;
- + Hạ tầng môi trường: Tốt;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 30/3/2056.

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng:m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:;
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: ;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:



Đà Nẵng, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Phạm Chu Hồng Ngoc

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ Ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ Ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

1
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

-----oOo-----

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯƠNG TRANG

Trụ sở : 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7,
thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0302849897 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ
Chí Minh cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 12/02/2003 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 30,
ngày 16/9/2022

Do ông : **PHẠM ĐĂNG QUAN**

Sinh năm : 1974

Căn cước công dân : 038 074 008 888 cấp ngày 30/5/2019 tại Cục CS QLHC
về TTXH

Chức vụ : Tổng Giám đốc, làm đại diện.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

Trụ sở : Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường
Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0106811696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà
Nẵng cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 03/4/2015 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 11, ngày
20/9/2022

Do ông : **TRƯƠNG ĐÌNH TRUNG**

Sinh năm : 1981

Căn cước công dân : 030 081 008 888 cấp ngày 09/9/2022 tại Cục CS QLHC
về TTXH

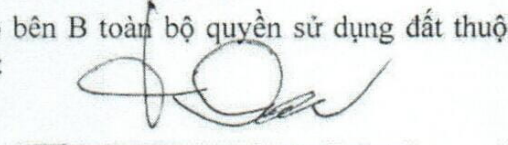
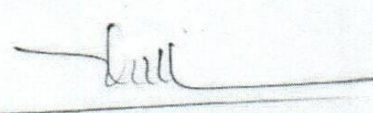
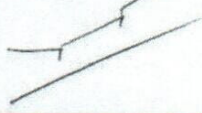
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT, làm đại diện.

Hai bên đồng ý tham gia và giao kết hợp đồng này với các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc
quyền sử dụng của bên A, cụ thể như sau :

- Thửa đất số : 218



- Tờ bản đồ số : 22
- Địa chỉ thửa đất : Lô CT6, Dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 1932 m² (Bằng chữ : Một nghìn chín trăm ba mươi hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 30/03/2056
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

10681169
CÔNG TY
CÓ PHẦN
IM LONG N

Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 729999, sổ vào sổ cấp GCN: CT 34012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/12/2016.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng là: 160.356.000.000 đồng Việt Nam (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng Việt Nam). Giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

2. Phương thức thanh toán: Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán do hai bên đề nghị được tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về thỏa thuận này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3: VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng chứng nhận.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

1. Bên A chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, phí công chứng.

2. Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí sang tên trước bạ.

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

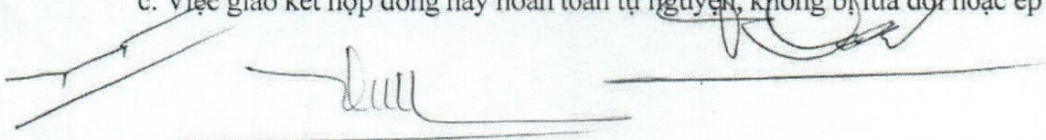
Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên A cam kết:

- a. Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật
- b. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.
- c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.



- d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
e. Quyền sử dụng đất hiện không thể chấp, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác

2. Bên B cam kết:

- a. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật
b. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.
c. Đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng.
d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

3. Hai bên cùng cam kết:

- a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng.
b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký.
c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).
d. Trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và bên thuê biết về việc chuyển nhượng. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên thỏa thuận giải quyết và ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này
e. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất bị tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận hợp đồng này trong trường hợp nêu trên.
f. Bên A có đủ các điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên B có đủ các điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

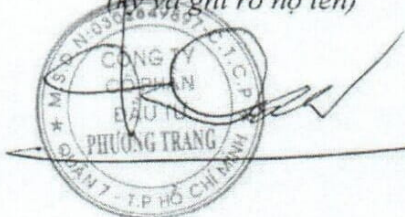
ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc công chứng này, sau khi đã nghe lời giải thích của Công chứng viên;

2. Hai bên đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên)



Phạm Đăng Quan

BÊN B

(Ký và ghi rõ họ tên)



Trương Đình Trang

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 02 tháng 11 năm 2023 (Ngày hai tháng mười một năm hai nghìn không trăm hai mươi ba); Tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm, địa chỉ số: 67 Hàm Nghi, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Tôi, Phạm Thị Thu Thủy, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯƠNG TRANG**

Trụ sở : 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Mã số doanh nghiệp : 0302849897 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 12/02/2003 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 30, ngày 16/9/2022
 Do ông : **PHẠM ĐĂNG QUAN**
 Sinh năm : 1974
 Căn cước công dân : 038 074 008 888
 Chức vụ : Tổng Giám đốc, làm đại diện.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):**CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM**

Trụ sở : Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
 Mã số doanh nghiệp : 0106811696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 03/4/2015 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 11, ngày 20/9/2022
 Do ông : **TRƯƠNG ĐÌNH TRUNG**
 Sinh năm : 1981
 Căn cước công dân : 030 081 008 888
 Chức vụ : Chủ tịch HĐQT, làm đại diện.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
 - Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
 - Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
 - Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
 - Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký trước vào từng trang của hợp đồng này; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;
 (Hợp đồng này đã được đại diện các bên ký tên và đóng dấu. Chữ ký của người đại diện và con dấu của các bên trong hợp đồng này trùng khớp với mẫu chữ ký và mẫu dấu mà các bên đã đăng ký tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thắm, thành phố Đà Nẵng).

- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng **001374** quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD

CÔNG CHỨNG VIÊN

Phạm Thị Thu Thủy

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Số: 568 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500
Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa
đổi một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm
định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP
ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng
liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây
dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ
Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy
hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2018 ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng ban hành QCVN 13:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô;

Căn cứ Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính
phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030,
tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 của UBND
thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL
1/5000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu E-2, khu vực phía Đông và bán đảo
Sơn Trà (điều chỉnh bản đồ quy hoạch sử dụng đất);

Căn cứ Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 26/11/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square; Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo Thông báo số 07/TB-HĐTĐ ngày 27/01/2023 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square. Báo cáo số 843/BC-SXD ngày 13/02/2023 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square; Công văn số 1288/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng về việc liên quan đến điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến biểu quyết Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 760/VP-ĐTĐT ngày 14/03/2023 của Văn phòng UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square, hồ sơ do Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập, với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

a) Vị trí: Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Công trình CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Nam giáp: Đường Dương Đình Nghệ;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông 6,0m thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Bắc giáp: Công trình CT4 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

c) Quy mô: 1.932 m².

d) Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án quy hoạch:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
1	Mật độ xây dựng	%	≤ 80	Theo bảng 2.10 và

2	Hệ số sử dụng đất (tương đương)	Lần	$\leq 12,8$	bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD
3	Tầng cao xây dựng			Theo bảng 2.2.1.1 QCVN 13:2018/BXD
	Tầng hầm	Tầng	≤ 5	
	Tầng nổi	Tầng	≤ 9	
4	Khoảng lùi	m		
	Đường Dương Đình Nghệ	m	$\geq 6,0$	Theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD
	Các mặt còn lại	m	$\geq 4,0$	Đảm bảo PCCC

đ) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Quy hoạch khối nhà để xe cao tầng với quy mô 07 tầng nổi và 02 tầng hầm, diện tích xây dựng 991 m².
- Giao thông và sân bãi nội bộ: diện tích 941 m².
- Lối vào nhà để xe từ đường Dương Đình Nghệ. Quy hoạch mở rộng lộ giới đường Dương Đình Nghệ về phía dự án với mặt cắt đường từ B = 16,5m (4,5m+7,5m+4,5m) thành B = 18,0m (3,0m+10,5m+4,5m).
- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Quy hoạch phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất khách sạn (CT6)	1.932	100,00	-	-
	Đất xây dựng công trình	1.124	58,18	-	-
	Đất sân bãi nội bộ	808	41,82	-	-
2	Đất nhà để xe cao tầng	-	-	1.932	100,00
	Đất xây dựng công trình	-	-	991	51,30
	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	-	-	941	48,70
TỔNG CỘNG		1.932	100,00	1.932	100,00

e) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:
- + Cấp đường: đường nội bộ.
- + Kết cấu: mặt đường nhựa.
- Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:
- + Cao độ thiết kế:

+ Cao độ tìm đường cao nhất +4.24m (nút giao đường Phạm Văn Đồng và Hồ Nghinh).

+ Cao độ tìm đường thấp nhất +3.53m (nút giao đường Dương Đình Nghệ và Võ Nguyên Giáp).

+ Thoát nước mặt: Khu vực nghiên cứu thiết kế là điều chỉnh cục bộ khối công trình CT6 từ khối khách sạn thành khối nhà đỗ xe cao tầng nên cơ bản các tuyến mương nội bộ trong khu đất được giữ nguyên theo phê duyệt tại Quyết định số 4680/QĐ-UBND, chỉ cắt bỏ đoạn mương B600 đi qua khối công trình CT6. Tuyến đường Dương Đình Nghệ được mở rộng từ B = 7,5m lên B = 10,5m về phía dự án nên đề xuất làm mới tuyến mương B1500 chịu lực bố trí dưới đường thay cho tuyến mương hiện trạng 1200x1500.

- Cấp điện - điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của khu vực thiết kế là tuyến 22kV (XT 478-E14) nổi hiện có trên đường Hồ Nghinh thuộc mạng lưới cấp điện thành phố Đà Nẵng.

+ Điểm đầu nổi: Cột số 30 thuộc XT 478-E14.

* Đường dây trung thế: Từ điểm đầu nổi, cáp trung thế đi ngầm đến tủ đầu nổi trung thế tích hợp trong trạm biến áp T4 và trạm biến áp T9. Từ trạm biến áp T4, cáp trung thế đi ngầm đến cấp điện cho các trạm biến áp còn lại thuộc khu vực thiết kế.

* Đường dây hạ thế: Tuyến hạ thế được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

+ Đường dây chiếu sáng: Toàn tuyến được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc ngầm xây mới được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm hiện có cạnh khu vực thiết kế.

- Cấp nước:

+ Tổng nhu cầu cấp nước: 1,3m³/ng.đ.

+ Giải pháp cấp nước:

* Nguồn nước cấp cho Dự án Đà Nẵng Time Square được đầu nối từ các tuyến ống D200 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng và tuyến ống D300 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng.

* Tuyến ống cấp nước vào khối CT6 được đầu từ tuyến ống D160 HDPE của dự án Đà Nẵng Time Square.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lưu lượng nước thải: 1,3m³/ng.đ.

+ Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của công trình được xử lý sơ bộ đạt theo các quy chuẩn về môi trường hiện hành sau đó đầu nối tuyến ống thoát nước thải tổng thể dự án (đã được phê duyệt quy hoạch) để dẫn về đầu nối vào

tuyến ống thoát nước thải hiện trạng D450 (thuộc dự án phát triển bền vững thành phố Đà Nẵng) trên đường Dương Đình Nghệ.

+ Chất thải rắn: Toàn bộ CTR được thu gom và tập kết về các điểm tập trung sau đó được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

5. Nội dung chuyển nhượng diện tích đỗ xe

Theo Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang liên quan đến chuyển nhượng diện tích đỗ xe:

Theo nội dung Thông báo kết quả Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 218/HĐXD-QLDA ngày 03/08/2022 và số 336/HĐXD-QLDA ngày 21/10/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng đối với Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square thì diện tích đỗ xe còn thiếu tại các Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 như sau:

STT	Công trình	Diện tích đậu đỗ xe cần bổ sung để đảm bảo theo quy định hiện hành (m ²)
	Tháp CT1 và CT2	
1	Xe máy, Xe đạp	2.827
2	Ô tô	3.439
	Tháp CT3 và CT7	
1	Xe máy, Xe đạp	
2	Ô tô	759,04

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang cam kết chuyển nhượng diện tích đỗ xe còn thiếu nêu trên cho Công ty Cổ phần Kim Long Nam để phục vụ chỗ đậu xe cho cư dân tại các căn hộ chung cư thuộc Tháp CT1 và CT2, Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square theo Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2022 về việc chuyển nhượng diện tích đỗ xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 – Đà Nẵng Times Square giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam ngay sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Nội dung cụ thể diện tích bố trí ở các tầng để đảm bảo quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân theo quy định như sau:

- Đối với Tháp CT1 và CT2:

+ Diện tích đỗ xe máy thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân: Chuyển nhượng 2.827 m² tại tầng hầm B1 và B2 Tháp CT6.

+ Diện tích đỗ xe ô tô: Chuyển nhượng 3.439 m² tại tầng 3, 4, 5 (mỗi tầng diện tích 1.304m²) Tháp CT6.

- Đối với Tháp CT3 và CT7: Chuyển nhượng 759,04 m² diện tích đỗ xe ô

tô tại tầng 2 (diện tích 1.304m^2) Tháp CT6.

- Diện tích còn lại là 3.626m^2 ($7.824\text{m}^2 - 3.439\text{m}^2 - 759,04\text{m}^2 = 3.626\text{m}^2$): Phục vụ đỗ xe ô tô cho công trình lân cận.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính pháp lý, thời hạn sử dụng khu đậu đỗ xe trong quá trình sử dụng của phần diện tích đậu đỗ xe tại Tháp CT6, đảm bảo không gây tranh chấp, khiếu kiện đối với cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square.

Điều 2.

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang có trách nhiệm

- Cung cấp hồ sơ quy hoạch được duyệt đến các đơn vị nêu tại Điều 4 Quyết định này. Đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc tổ chức cắm mốc và bàn giao mốc giới cho địa phương quản lý; phối hợp với UBND quận Sơn Trà và các đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Kim Long Nam bố trí đủ diện tích đỗ xe còn thiếu của Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square theo như cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023, Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/20252 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc chuyển nhượng diện tích đậu xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square được thực hiện trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và thông báo hình thành nhà ở trong tương lai theo quy định. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam chịu hoàn toàn trước pháp luật nếu để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện của cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square về việc thiếu diện tích đậu đỗ xe.

- Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an Phòng cháy chữa cháy và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định. Lưu ý: Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch.

- Cùng với đơn vị tư vấn - Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch.

2. Các sở ngành, UBND quận Sơn Trà có trách nhiệm

- Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà quản lý quy hoạch chi tiết theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư.

- Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- UBND quận Sơn Trà chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 53 và Điều 54 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố liên quan đến quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

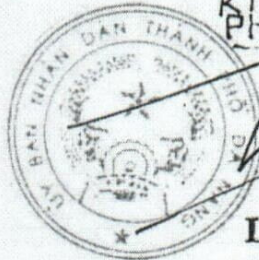
Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Công thương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kim Long Nam; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *gk*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, ĐTĐT. *47*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Son Tra
Lê Quang Nam

