



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Phước Mỹ (nay là phường An Hải)

Tên người được điều tra: Căn hộ Oceanview Apartment Hotel

- Địa chỉ: Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng: 15/9/2023
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.500.000.000 đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
- Giá giao dịch BĐS theo thị trường: 3.100.000.000 đồng/bất động sản
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng mua bán kết hợp điều tra thông tin thị trường.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: KT03/4; thửa đất số: B4.1 ; diện tích: 64,5 m²
- Địa chỉ thửa đất: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 .
- Mục đích sử dụng đất:
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: khoảng 3.400m;
 - + Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 3.100m;
 - + Cơ sở giáo dục: Khoảng 2.200m;
 - + Cơ sở thể dục, thể thao:m;
 - + Cơ sở y tế: Khoảng 2.200m;
 - + Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 600m.
- + Trung tâm thành phố: khoảng 3.100m
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường:
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;
 - + Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng không gian: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng môi trường: hoàn chỉnh;
- 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:
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài



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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Căn hộ chung cư số 2005; cấp nhà:II.....; năm xây dựng:2013.....
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng: 21 tầng nổi; 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:

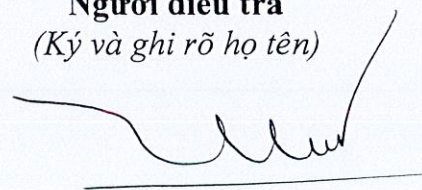
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- 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:

Ngày 10 tháng 4 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Chuyển nhượng cho Ông Phan Văn Tư, Sinh năm: 1960, CCCD số: 049060007580 và vợ là Bà Trần Thị Thu Hà, Sinh năm: 1969, CCCD số: 048169007455, cùng thường trú: Phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 111921.CN.002.

Số thửa đất thay đổi lại là: 199, số mới của tờ bản đồ là: 22 do thành lập bản đồ địa chính; theo hồ sơ số 111921.TD.003./

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

26/9/2023
GIÁM ĐỐC
PHẠM VĂN NAM

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

Ông: Tống Minh Hòa

Năm sinh: 1959, CMND số: 270602489

Địa chỉ thường trú: 202 K2 Tân Mai, Biên Hòa, Đồng Nai.

Bà: Hoàng Thị Thu Hương

Năm sinh: 1971, CMND số: 271951159

Địa chỉ thường trú: 202 K2 Tân Mai, Biên Hòa, Đồng Nai.

B0 678909

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
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.



402027515111921

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: **B4.1-01**, tờ bản đồ số: **KT03/4**
- Địa chỉ: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng
- Diện tích: 1120.3m². (bằng chữ: một nghìn một trăm hai mươi phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Loại nhà ở: Căn hộ chung cư số 2005 tầng 20
- Tên nhà chung cư: Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp Oceanviews Apartment Hotel
- Diện tích sàn: 64.5m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Thời hạn sở hữu: -/-
- Hạng mục được sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-

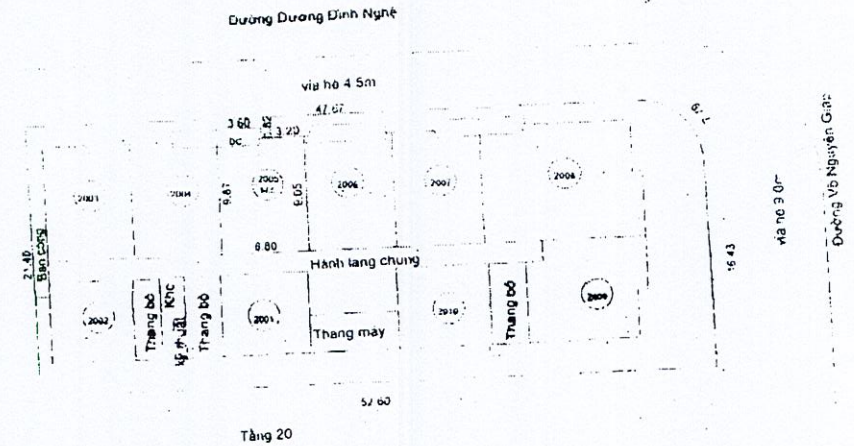
3. Công trình xây dựng khác: -/-

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 03 tháng 8 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP ĐÀ NẴNG

KI PHỤ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Toán

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
Chuyển nhượng cho Ông Trần Phú Sơn , Sinh năm: 1995, CCCD số: 031095002605, địa chỉ thường trú: Số 98 Cầu Đất, Ngõ Quyền, TP. Hai Phòng; theo hồ sơ số 111921 CN.001	10/7/2017 GIÁM ĐỐC CHÍNH HÀNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TẠI Q. SƠN TRÀ Phạm Thị Thủy

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Chúng tôi ký tên dưới đây, 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 BÁN (BÊN A):

Ông : **TRẦN PHÚ SƠN** ✓
Sinh năm : 1995 ✓
Căn cước công dân số : 031095002605, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú: Số 98 Cầu Đất, Cầu Đất, Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

BÊN MUA (BÊN B):

Ông : **PHAN VĂN TƯ** ✓
Sinh năm : 1960
Căn cước công dân số : 049060007580, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng vợ là bà : **TRẦN THỊ THU HÀ**
Sinh năm : 1969
Căn cước công dân số : 048169007455, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng thường trú: Phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Hai bên đồng ý thực hiện việc **mua bán căn hộ** theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
CĂN HỘ MUA BÁN

Bên A có quyền sở hữu căn hộ theo Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **BO 678909** do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/8/2015. Căn hộ tọa lạc trên thửa đất và nhà ở cụ thể như sau:

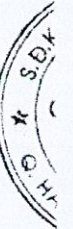
1. Thửa đất:

- Thửa đất số : B4.1-01 ✓
- Tờ bản đồ số : KT03/4 ✓
- Địa chỉ thửa đất : Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích: 1120,3m² (Một nghìn một trăm hai mươi phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng chung
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị ✓ *man*
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

[Signature]

[Signature]

[Signature]



2. Nhà ở:

- Loại nhà ở : Căn hộ chung cư số 2005 tầng 20
- Tên nhà chung cư : Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp Oceanviews Apartment Hotel
- Diện tích sàn : 64,5m²
- Hình thức sở hữu : Sở hữu riêng

ĐIỀU 2

GIÁ MUA BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá bán căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng)

2. Phương thức thanh toán: Sau khi Hợp đồng mua bán căn hộ được công chứng, bên B giao đủ toàn bộ số tiền mua bán căn hộ như đã thỏa thuận cho bên A.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÍ QUYỀN SỞ HỮU CĂN HỘ

1. Bên A có nghĩa vụ giao căn hộ nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sở hữu căn hộ cho bên B sau khi bên B giao đủ số tiền cho bên A theo thỏa thuận nêu trên.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu căn hộ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và bên A cam kết sẽ hỗ trợ cho bên B hoàn tất việc sang tên trước bạ căn hộ nêu trên đứng tên bên B.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

1. Bên A chịu trách nhiệm nộp phí công chứng mua bán căn hộ nêu trên.
2. Bên B nộp lệ phí trước bạ sang tên, thuế thu nhập cá nhân.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, 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, hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền được giải quyết theo quy định của pháp luật.

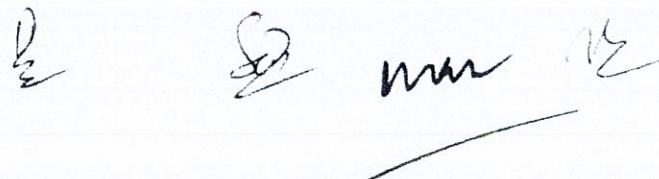
ĐIỀU 6

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. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp;



1.2. Căn hộ thuộc trường hợp được bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; không bị tranh chấp, khiếu nại, phong tỏa;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

- a) Quyền sở hữu căn hộ không có tranh chấp;
- b) Quyền sở hữu căn hộ không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- c) Bên A cam kết chưa thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác (kể cả đặt cọc, cho thuê, thế chấp, bảo lãnh, ủy quyền,...) với bên thứ ba làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bên B.

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp;

2.2. Đã xem xét kỹ tính hợp pháp các giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; biết rõ tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không bị tranh chấp khiếu nại, phong tỏa;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

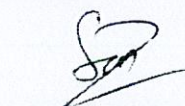
1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng, 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 Nguyễn Hải Sâm thành phố Đà Nẵng chứng nhận./.

BÊN BÁN

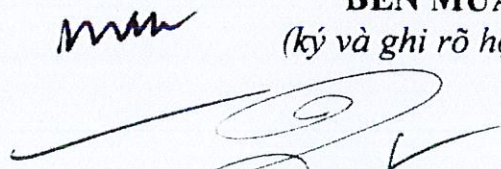
(ký và ghi rõ họ tên)


Trần Phú Sĩ



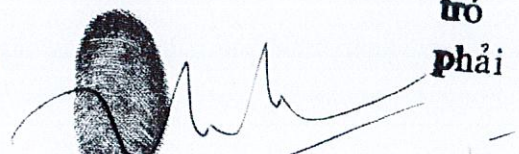
BÊN MUA

(ký và ghi rõ họ tên)


Trần Thị Thu Hà



Ngón
trỏ
phải


Trần Thị Thu Hà

Ngón
trỏ
phải

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 15 / 9 / 2023 (Ngày mười lăm, tháng chín, năm hai ngàn không trăm hai mươi ba) tại trụ sở Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm, địa chỉ số 106 đường 2 tháng 9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;

Tôi, **MAI THỊ CẨM HÀ**, Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng mua bán căn hộ được giao kết giữa:

BÊN BÁN (BÊN A):

Ông : **TRẦN PHÚ SƠN**
Sinh năm : 1995
Căn cước công dân số : 031095002605, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Thường trú: Số 98 Cầu Đất, Cầu Đất, Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

BÊN MUA (BÊN B):

Ông : **PHAN VĂN TU**
Sinh năm : 1960
Căn cước công dân số : 049060007580, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng vợ là bà : **TRẦN THỊ THU HÀ**
Sinh năm : 1969
Căn cước công dân số : 048169007455, cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng thường trú: Phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

- 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 ký vào từng trang của Hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký trong hợp đồng này đúng là chữ ký 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); Bên A giữ 01 (một) bản chính; bên B giữ 01 (một) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hải Sâm thành phố Đà Nẵng./.

Số công chứng: **6607**, quyền số **01/2023** TP/CC-SCC/HĐGD.



4
CÔNG CHỨNG VIÊN
MAI THỊ CẨM HÀ



Căn hộ cho thuê Đà Nẵng (Apartment for rent) · Tham gia

Quyên Lê · 24 tháng 8, 2023 · 🌐



Đúng rẻ luôn nè mn 🥰

🌴🌴🌴 Bán căn Alacart mặt biển Võ Nguyên Giáp

Dt 64,5m2 thiết kế 2 p ngủ 2 vệ sinh

Full nội thất chuẩn 4*

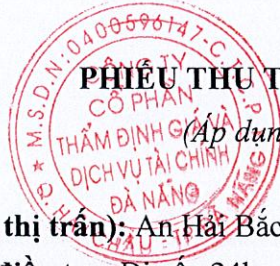
Tiện ích: gym hồ bơi nhà hàng cf

Đã có sổ lâu dài

🏠 Giá bán: 3,1 tỷ

📞 Liên hệ 0905.967.622 #Quyên





PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): An Hải Bắc (nay là phường An Hải)

Tên người được điều tra: Địa ốc 24h

- Địa chỉ: Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng:
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 1.454.545 đồng/chỗ/tháng (chưa bao gồm VAT).
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: 0236.3928.100. Giá cho thuê bãi giữ xe tầng hầm tại thời điểm tháng 6/2024.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: ; thửa đất số: ; diện tích: m²
- Địa chỉ thửa đất: 339 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Bắc, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.
- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 .
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ
- Khoảng cách gần nhất đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính: Khoảng 2000m; + Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 2000m;
 - + Cơ sở giáo dục: Khoảng 500m; + Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 500m;
 - + Cơ sở y tế: Khoảng 1000m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 500m
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 15m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:Nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:
- Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;
- Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng không gian: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: hoàn chỉnh;
 - + Hạ tầng môi trường: hoàn chỉnh;
- 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:
- Thời hạn sử dụng đất: không có thông tin

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

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

- Nhà ở:; 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 cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng , Cây công nghiệp .

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

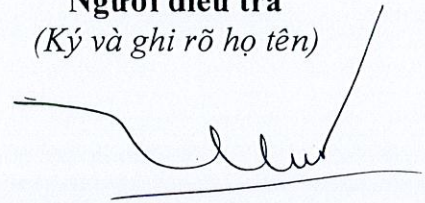
- Giá trị khai thác còn lại của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 10 tháng 4 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



**PHIẾU THƯ THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): Thạch Thang (nay là phường Hải Châu)**Tên người được điều tra:** Công ty OFFICE DANANG

- Địa chỉ: Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng; thời điểm chuyên nhượng:

- Giá bất động sản chuyên nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 1.400.000 đồng/chỗ/tháng (chưa bao gồm VAT).

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: 0236.3928.100. Giá cho thuê bãi giữ xe tầng hầm tại thời điểm tháng 6/2024.

1. Các thông tin về thửa đất:- Tờ bản đồ số: ; thửa đất số: ; diện tích: m²

- Địa chỉ thửa đất: 16 Lý Thường Kiệt, Thạch Thang, Hải Châu (nay là phường Hải Châu), Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 .

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ

- Khoảng cách gần nhất đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: Khoảng 500m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 500m;

+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 1000m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 1000m;

+ Cơ sở y tế: Khoảng 1000m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 1000m

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 5,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:Nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:

- Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;

- Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng môi trường: hoàn chỉnh;

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: không có thông tin

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

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

- Nhà ở:; 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 cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng , Cây công nghiệp .

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

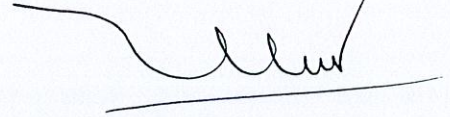
- Giá trị khai thác còn lại của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 10 tháng 4 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): An Hải Tây (nay là phường An Hải)**Tên người được điều tra:** Trương Như Tùng

- Địa chỉ: Quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng:

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 1.545.455 đồng/chỗ/tháng (chưa bao gồm VAT).

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: 0905.147.842. Giá cho thuê bãi giữ xe tầng hầm tại thời điểm tháng 5/2024.

1. Các thông tin về thửa đất:- Tờ bản đồ số: ; thửa đất số: ; diện tích: m²

- Địa chỉ thửa đất: 535 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Tây, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 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 .

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: Khoảng 2000m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 2000m;

+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 500m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 500m;

+ Cơ sở y tế: Khoảng 1000m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 500m

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 15m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:Nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường:

- Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;

- Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;

+ Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng môi trường: hoàn chỉnh;

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: không có thông tin

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

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

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

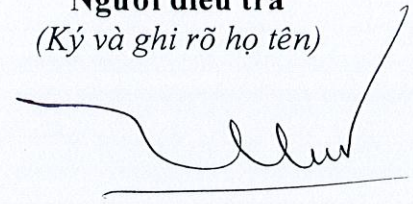
2.2. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng , Cây công nghiệp .
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác còn lại 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:

Ngày 10 tháng 4 năm 2026

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Lê Hoàng Ngân



Đà Nẵng, ngày 18 tháng 09 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và môi trường – UBND Thành phố Đà Nẵng.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng nhận được công văn số 4158/STNMT-KTĐ ngày 29/08/2024 về việc hỗ trợ, cung cấp thông tin lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng xin thông báo đến quý cơ quan như sau:

1. Số liệu lãi suất cho vay trung, dài hạn VietinBank Đà Nẵng đã cung cấp tại Công văn số 335/CV-CNDN-TH ngày 24/07/2024 để phúc đáp cho Công văn số 3506/ STNMT-KTĐ ngày 20/07/2024 của Sở tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng là mức sản lãi suất cho vay trung, dài hạn (% năm) đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản được quy định tại Công văn lãi suất của VietinBank theo từng thời kỳ.

2. Tuy nhiên trong thực tế, tùy vào từng dự án, từng Khách hàng, VietinBank Đà Nẵng đã áp dụng các mức Lãi suất cho vay trung, dài hạn phù hợp đối với tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản bình quân qua các thời kỳ như sau:

Thời gian	Lãi suất (% năm)
Quý 1/2015	12.20
Quý 2/2015	12.20
Quý 3/2015	12.20
Quý 4/2015	11.30
Quý 1/2016	10.37
Quý 2/2016	9.91
Quý 3/2016	10.95
Quý 4/2016	10.93
Quý 1/2017	10.92
Quý 2/2017	10.90
Quý 3/2017	9.92
Quý 4/2017	9.90
Quý 1/2018	10.80
Quý 2/2018	10.80

Quý 3/2018	10.80
Quý 4/2018	10.80
Quý 1/2019	10.80
Quý 2/2019	10.80
Quý 3/2019	11.00
Quý 4/2019	10.85
Quý 1/2020	10.85
Quý 2/2020	10.64
Quý 3/2020	10.29
Quý 4/2020	9.98
Quý 1/2021	9.98
Quý 2/2021	9.98
Quý 3/2021	9.99
Quý 4/2021	9.99
Quý 1/2022	9.99
Quý 2/2022	10.15
Quý 3/2022	10.15
Quý 4/2022	12.12
Quý 1/2023	12.10
Quý 2/2023	11.66
Quý 3/2023	10.93
Quý 4/2023	11.05
Quý 1/2024	10.80
Quý 2/2024	11.01

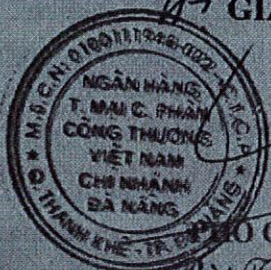
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng thông báo để Quý cơ quan được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu P.TH

GIÁM ĐỐC



NGÂN HÀNG
T. MẠI C. PHƯƠNG
CÔNG THƯƠNG
VIỆT NAM
CHI NHÁNH
ĐÀ NẴNG

GIÁM ĐỐC
Bùi Thị Bích Lan


Kính gửi: Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng

Trả lời công văn số 94/DVFSC ngày 25/03/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng “V/v hỗ trợ cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm và cho vay trung hạn của các Ngân hàng Thương mại Nhà nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”, BIDV Chi nhánh Đà Nẵng thông tin đến Quý Công ty như sau:

Thời gian	Lãi suất cho vay trung hạn (1-3 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ, đối tượng khách hàng Tổ chức kinh tế, để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (%/năm)	Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn bình quân của loại tiền gửi VNĐ, đối tượng khách hàng Tổ chức kinh tế, kỳ hạn 12 tháng (%/năm)
Quý 1/2020	11.8	6.3
Quý 2/2020	11.5	6.0
Quý 3/2020	10.8	5.3
Quý 4/2020	10.4	4.9
Quý 1/2021	10.4	4.9
Quý 2/2021	10.4	4.9
Quý 3/2021	10.3	4.8
Quý 4/2021	10.3	4.8
Quý 1/2022	10.3	4.8
Quý 2/2022	10.4	4.9
Quý 3/2022	10.7	5.2
Quý 4/2022	11.7	6.2
Quý 1/2023	11.5	6.0

Quý 2/2023	10.7	5.2
Quý 3/2023	10.4	4.9
Quý 4/2023	10.0	4.5
Quý 1/2024	9.7	4.2

Ghi chú: Lãi suất cho vay nói trên có tính chất tham khảo, lãi suất cho vay trong từng trường hợp cụ thể được xác định trên cơ sở đánh giá khách hàng, dự án đầu tư, kinh doanh cụ thể và các quy định nội bộ khác của BIDV.

Trân trọng. 

GIÁM ĐỐC 



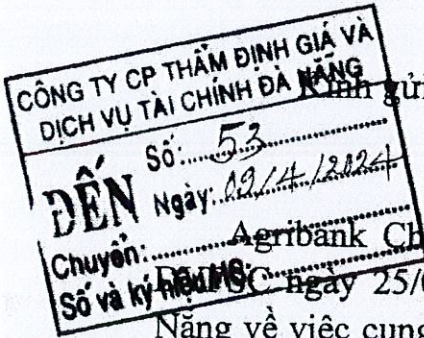
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu QLNB.

Nguyễn Quảng Đông

Số: 347/NHN.ĐN-PC
Về việc cung cấp thông tin lãi suất

Đà Nẵng, ngày 04 tháng 4 năm 2024



tiền gửi: Công ty CP thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

Chi nhánh thành phố Đà Nẵng có nhận được Công văn số 94/CV-Năng về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân và lãi suất cho vay trung hạn bình quân trên địa bàn TP Đà Nẵng từ năm 2017 đến đầu năm 2024.

Nay, ngân hàng cung cấp thông tin theo đề nghị của Công ty như sau:

Thời gian	Thông tin lãi suất tại ngân hàng (%/năm)	
	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Quý 1/2017	10.0	6.6
Quý 2/2017	10.1	6.7
Quý 3/2017	10.1	6.7
Quý 4/2017	10.2	6.7
Quý 1/2018	10.2	6.8
Quý 2/2018	10.2	6.8
Quý 3/2018	10.3	6.8
Quý 4/2018	10.3	6.8
Quý 1/2019	10.4	6.8
Quý 2/2019	10.4	6.8
Quý 3/2019	10.4	6.8
Quý 4/2019	10.5	6.8
Quý 1/2020	10.5	6.8
Quý 2/2020	10.6	6.8
Quý 3/2020	10.6	6.7
Quý 4/2020	10.4	6.6
Quý 1/2021	10.3	6.5
Quý 2/2021	10.2	6
Quý 3/2021	9.2	5.9
Quý 4/2021	9.1	5.9
Quý 1/2022	9.7	5.7
Quý 2/2022	9.6	5.5
Quý 3/2022	9.6	5.5

Quý 4/2022	10.0	5.8
Quý 1/2023	10.9	6.4
Quý 2/2023	10.5	6.5
Quý 3/2023	10.1	6.5
Quý 4/2023	9.4	6.4
Quý 1/2024	9.1	5.9

Agribank Chi nhánh thành phố Đà Nẵng đề nghị Công ty sử dụng thông tin đúng mục đích đề nghị, thực hiện bảo mật và không cung cấp cho bên thứ ba bất kỳ.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TH..



Đoàn Phúc

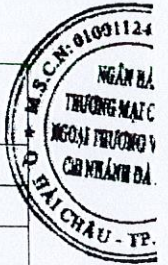
Đà Nẵng, ngày 13 tháng 06 năm 2024

Số: 337/CV-ĐAN-KT
V/v Cung cấp thông tin lãi suất

Kính gửi: Công ty CP thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng

Phúc đáp công văn số 94/CV-DVFSC ngày 25/03/2024 của Quý Công ty, Vietcombank Đà Nẵng cung cấp thông tin lãi suất VNĐ (thay thế công văn đã gửi số 439/CV-ĐAN-KT ngày 01/04/2024) phục vụ công tác định giá đất theo quy định tại Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 44/2024/NĐ-CP ngày 15/05/2024 như sau:

Thời gian	Lãi suất cho vay trung hạn VNĐ	Lãi suất tiết kiệm VNĐ kì hạn 12 tháng
Quý 1/2017	9,7	6,5
Quý 2/2017	9,7	6,5
Quý 3/2017	9,7	6,5
Quý 4/2017	9,7	6,5
Quý 1/2018	9,6	6,4
Quý 2/2018	9,6	6,4
Quý 3/2018	9,8	6,6
Quý 4/2018	10,0	6,8
Quý 1/2019	10,0	6,8
Quý 2/2019	10,0	6,8
Quý 3/2019	10,0	6,8
Quý 4/2019	10,0	6,8
Quý 1/2020	9,8	6,6
Quý 2/2020	9,7	6,5
Quý 3/2020	9,2	6,0
Quý 4/2020	8,8	5,6
Quý 1/2021	8,7	5,5
Quý 2/2021	8,7	5,5
Quý 3/2021	8,7	5,5
Quý 4/2021	8,7	5,5
Quý 1/2022	8,7	5,5
Quý 2/2022	8,7	5,5



Quý 3/2022	9,6	6,4
Quý 4/2022	10,6	7,4
Quý 1/2023	10,4	7,2
Quý 2/2023	9,6	6,3
Quý 3/2023	8,7	5,5
Quý 4/2023	8,0	4,8
Quý 1/2024	7,9	4,7

Trân trọng!

- *Nơi nhận:* như trên
- Lưu: Văn thư, Phòng KT



GIẤM ĐỐC

ĐẶNG NGỌC BÙI QUỲNH



Số: 52/2024/PKHDN-CNĐN

"V/v hỗ trợ, cung cấp lãi suất phục vụ công tác
xác định giá đất trên địa bàn TP Đà Nẵng"

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Kính gửi: UBND Thành Phố Đà Nẵng – Sở Tài Nguyên Và Môi trường

Số: 22870

Ngày: 20/8/2024

Chuyên:

Căn cứ Văn bản yêu cầu số 3506/STNMT-KTĐ của Sở Tài Nguyên Và Môi

Số và ký hiệu HS: trường TP Đà Nẵng ngày 23/07/2024;

Căn cứ theo khoản 6 điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày
27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

Căn cứ theo khoản 9 điều 5 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày
27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất ;

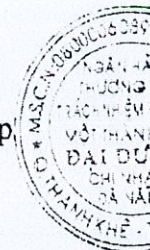
Căn cứ Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính phủ

Chi nhánh Đà Nẵng – Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương cung cấp
thông tin lãi suất từ năm 2023-2024 như sau:

1. Đối với lãi suất cho vay trung hạn

THỜI GIAN	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh Bất động sản (%)
Quý I/2015	10.9
Quý II/2015	10.9
Quý III/2015	10.9
Quý IV/2015	10.9
Quý I/2016	10.9



Handwritten signatures and initials.

Quý II/2016	10.9
Quý III/2016	10.5
Quý IV/2016	10.6
Quý I/2017	10.7
Quý II/2017	10.7
Quý III/2017	10.7
Quý IV/2017	10.9
Quý I/2018	11.0
Quý II/2018	11.0
Quý III/2018	11.0
Quý IV/2018	11.0
Quý I/2019	10.75
Quý II/2019	10.75
Quý III/2019	11.08
Quý IV/2019	11.08
Quý I/2020	10.85
Quý II/2020	10.85
Quý III/2020	10.45
Quý IV/2020	10.45
Quý I/2021	9.95
Quý II/2021	9.6

Quý III/2021	9.6
Quý IV/2021	9.8
Quý I/2022	9.8
Quý II/2022	10.05
Quý III/2022	10.45
Quý IV/2022	11.75
Quý I/2023	12.8
Quý II/2023	11.9
Quý III/2023	10.7
Quý IV/2023	9.9
Quý I/2024	9
Quý II/2024	9.5



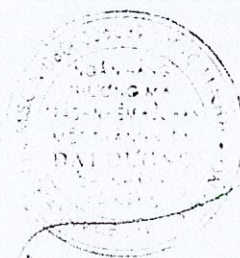
2. Đối với lãi suất tiền gửi tiết kiệm

THỜI GIAN	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Năm 2015	7.20
Năm 2016	7.10
Năm 2017	7.40
Năm 2018	7.50
Năm 2019	7.58
Năm 2020	6.95

[Handwritten signature]

Năm 2021	6.30
Năm 2022	8.25
Năm 2023	5.90
Tháng 6/2024	5.5
Tháng 7/2024	5.5

CHI NHÁNH ĐÀ NẰNG



PHÓ GIÁM ĐỐC
Phạm Trà

Số: 302/2024/ CV-CNĐN

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 08 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

ĐẾN Số: 22873
Ngày: 28/8/2024

Chuyên:

Số và ký hiệu HS: Căn cứ công văn số 3506/STNMT-KTD ngày 20/07/2024 “V/v hỗ trợ cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

Căn cứ công văn số 4003/STNMT-KTD ngày 22/08/2024 “V/v hỗ trợ cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

Căn cứ thực tế phát sinh tại Ngân hàng TM TNHH MTV Xây Dựng Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

Ngân hàng Thương Mại TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Việt Nam-Chi nhánh Đà Nẵng kính báo cáo thông tin lãi suất cụ thể như sau:

1/Đối với lãi suất cho vay trung hạn:

Thời gian	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản (%)
Quý IV/2010	1,4633
Quý III/2011	1,5721
Quý IV/2011	1,7091
Quý I/2012	3,8861
Quý II/2012	3,8684
Quý III/2012	3,6464
Quý IV/2012	8,2466
Quý I/2013	8,7660
Quý II/2013	11,5565
Quý III/2013	13,1830
Quý IV/2013	13,2451
Quý I/2014	13,2184
Quý II/2014	12,8489
Quý III/2014	12,8523



Quý IV/2014	12,9119
Quý I/2015	12,9430
Quý II/2015	12,9438
Quý III/2015	12,9474
Quý IV/2015	12,9474
Quý I/2016	12,9474
Quý II/2016	12,9474
Quý III/2016	12,9316
Quý IV/2016	12,9140
Quý I/2017	12,9066
Quý II/2017	12,8992
Quý III/2017	12,9062
Quý IV/2017	12,9162
Quý I/2018	12,9263
Quý II/2018	12,9375
Quý III/2018	12,9415
Quý IV/2018	12,9450
Quý I/2019	12,9434
Quý II/2019	12,9412
Quý III/2019	12,9364
Quý IV/2019	12,9363
Quý I/2020	12,9362
Quý II/2020	12,9349
Quý III/2020	12,9359
Quý IV/2020	12,9359
Quý I/2021	12,9420
Quý II/2021	12,9401
Quý III/2021	12,9400
Quý IV/2021	12,9412
Quý I/2022	12,9434
Quý II/2022	12,9239
Quý III/2022	12,9338
Quý IV/2022	12,9281
Quý I/2023	12,9255
Quý II/2023	12,9279

Quý III/2023	11,7687
Quý IV/2023	11,7689
Quý I/2024	12,9596
Quý II/2024	10,5029

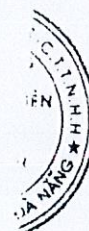
2/Đối với lãi suất tiền gửi tiết kiệm:

Thời gian	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
Tháng 07/2011	7,7204
Tháng 08/2011	7,9049
Tháng 09/2011	8,0399
Tháng 10/2011	8,0997
Tháng 11/2011	7,9276
Tháng 12/2011	7,9110
Tháng 01/2012	4,2087
Tháng 02/2012	4,6634
Tháng 03/2012	5,8060
Tháng 04/2012	5,9138
Tháng 05/2012	6,1489
Tháng 06/2012	2,4583
Tháng 07/2012	2,6109
Tháng 08/2012	2,7327
Tháng 09/2012	2,8565
Tháng 10/2012	3,1576
Tháng 11/2012	3,3433
Tháng 12/2012	3,6627
Tháng 01/2013	3,0227
Tháng 02/2013	3,2338
Tháng 03/2013	3,6806
Tháng 04/2013	4,5876
Tháng 05/2013	5,5169
Tháng 06/2013	6,3212
Tháng 07/2013	7,2663
Tháng 08/2013	7,5510
Tháng 09/2013	7,6586
Tháng 10/2013	7,7371
Tháng 11/2013	7,8759
Tháng 12/2013	8,1175
Tháng 01/2014	8,4482
Tháng 02/2014	8,7681
Tháng 03/2014	9,3343
Tháng 04/2014	9,2026

OC
HÀN
LINH
DUNG
NAM
NHÂN
NÂN
E.T.F

Tháng 05/2014	9,0926
Tháng 06/2014	9,1574
Tháng 07/2014	8,8956
Tháng 08/2014	8,8248
Tháng 09/2014	8,7805
Tháng 10/2014	8,7335
Tháng 11/2014	8,6953
Tháng 12/2014	8,7094
Tháng 01/2015	8,4629
Tháng 02/2015	8,4458
Tháng 03/2015	7,7967
Tháng 04/2015	7,7540
Tháng 05/2015	7,6666
Tháng 06/2015	7,3647
Tháng 07/2015	7,2113
Tháng 08/2015	7,1952
Tháng 09/2015	7,1836
Tháng 10/2015	7,1701
Tháng 11/2015	7,1618
Tháng 12/2015	7,1354
Tháng 01/2016	7,0675
Tháng 02/2016	7,0243
Tháng 03/2016	7,0087
Tháng 04/2016	7,0090
Tháng 05/2016	7,0119
Tháng 06/2016	7,0233
Tháng 07/2016	7,0314
Tháng 08/2016	7,0341
Tháng 09/2016	7,0370
Tháng 10/2016	7,0396
Tháng 11/2016	7,0392
Tháng 12/2016	7,0331
Tháng 01/2017	7,0282
Tháng 02/2017	7,0587
Tháng 03/2017	7,0529
Tháng 04/2017	7,0946
Tháng 05/2017	7,1750
Tháng 06/2017	7,1705
Tháng 07/2017	7,2242
Tháng 08/2017	7,3139
Tháng 09/2017	7,7768
Tháng 10/2017	7,7815
Tháng 11/2017	7,7917
Tháng 12/2017	7,8514

Tháng 01/2018	7,8846
Tháng 02/2018	7,9108
Tháng 03/2018	7,9734
Tháng 04/2018	7,9802
Tháng 05/2018	7,9861
Tháng 06/2018	8,0048
Tháng 07/2018	7,9766
Tháng 08/2018	7,9308
Tháng 09/2018	7,9296
Tháng 10/2018	7,9336
Tháng 11/2018	7,9302
Tháng 12/2018	7,9487
Tháng 01/2019	7,9443
Tháng 02/2019	7,9656
Tháng 03/2019	7,9677
Tháng 04/2019	7,9437
Tháng 05/2019	7,9085
Tháng 06/2019	7,8904
Tháng 07/2019	7,8707
Tháng 08/2019	7,8666
Tháng 09/2019	7,8750
Tháng 10/2019	7,8834
Tháng 11/2019	8,3065
Tháng 12/2019	8,3075
Tháng 01/2020	8,2883
Tháng 02/2020	8,2651
Tháng 03/2020	8,2750
Tháng 04/2020	8,2783
Tháng 05/2020	8,2727
Tháng 06/2020	8,1670
Tháng 07/2020	8,1080
Tháng 08/2020	8,0657
Tháng 09/2020	8,0170
Tháng 10/2020	7,9408
Tháng 11/2020	7,8909
Tháng 12/2020	7,8342
Tháng 01/2021	7,7417
Tháng 02/2021	7,5474
Tháng 03/2021	7,3507
Tháng 04/2021	7,1625
Tháng 05/2021	7,0840
Tháng 06/2021	6,9823
Tháng 07/2021	6,9239
Tháng 08/2021	6,8980

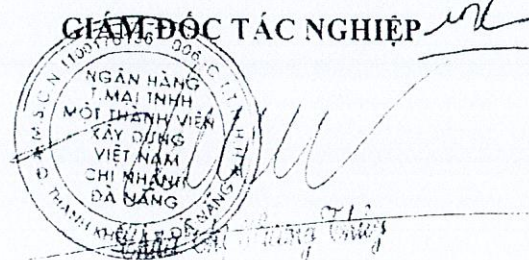


Tháng 09/2021	6,8884
Tháng 10/2021	6,8886
Tháng 11/2021	6,8495
Tháng 12/2021	6,8235
Tháng 01/2022	6,8445
Tháng 02/2022	6,8718
Tháng 03/2022	6,9072
Tháng 04/2022	6,9283
Tháng 05/2022	6,9378
Tháng 06/2022	6,9523
Tháng 07/2022	6,9911
Tháng 08/2022	7,0509
Tháng 09/2022	7,1333
Tháng 10/2022	7,3470
Tháng 11/2022	7,6941
Tháng 12/2022	8,7364
Tháng 01/2023	9,0255
Tháng 02/2023	9,3706
Tháng 03/2023	9,6118
Tháng 04/2023	9,7631
Tháng 05/2023	9,7925
Tháng 06/2023	9,7932
Tháng 07/2023	9,7320
Tháng 08/2023	9,6681
Tháng 09/2023	9,6268
Tháng 10/2023	9,5227
Tháng 11/2023	9,4189
Tháng 12/2023	8,8567
Tháng 01/2024	8,4937
Tháng 02/2024	7,9903
Tháng 03/2024	7,5612
Tháng 04/2024	7,0763
Tháng 05/2024	6,7983
Tháng 06/2024	6,6565

Trân trọng kính báo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu P.NQ-HC.P.KT-HCTD.



Số: 82 /HĐTĐGD

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2026

V/v thông báo họp Hội đồng
thẩm định giá đất lần thứ 11/2026

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính;
- Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp;
- Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng.

Căn cứ Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thành lập Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 28/01/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định và Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng theo Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 và Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 16/10/2025;

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 11 năm 2026 ngày 27/3/2026 do Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Kỳ Minh chủ trì, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố (viết tắt là Hội đồng) thông báo kết luận cuộc họp như sau:

I. Liên quan đến phương án giá đất đối với khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ tại Công văn số 2431/SNNMT-KTĐ ngày 12/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hội đồng kết luận:

Theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 thì: nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin. Theo đó, kết quả thẩm định của Hội đồng như sau:

1. Hồ sơ trình Hội đồng

- Về thành phần hồ sơ do Sở NNMT trình Hội đồng thẩm định (văn bản đề nghị thẩm định, dự thảo tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn) theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Về các thông số tính toán trong phương án giá đất:

+ Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, tính toán số liệu, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng trong phương án xác định giá đất và tính chính xác, trung thực,

khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

+ Hội đồng thẩm định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại Khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Về tuân thủ nguyên tắc định giá đất

Đảm bảo nguyên tắc thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

3. Về phương pháp định giá đất

Đơn vị tư vấn đề nghị áp dụng phương pháp so sánh là đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024.

4. Về trình tự, thủ tục xác định giá đất

Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Sở NNMT nêu đã kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do đơn vị tư vấn thực hiện.

5. Kết quả thu thập thông tin

Đơn vị tư vấn điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước) để làm thông tin xác định giá đất (03 thông tin TSSS) là phù hợp. Tuy nhiên, để đảm bảo việc thu thập và lựa chọn thông tin TSSS đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn bổ sung đầy đủ vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất quá trình khảo sát thu thập thông tin theo trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và chịu trách nhiệm về nội dung thông tin tài sản khảo sát; cụ thể phải phản ánh đầy đủ quá trình thu thập, đề xuất lựa chọn thông tin TSSS vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất (*theo Báo cáo thuyết minh thì đơn vị tư vấn chỉ mới phản ánh thông tin của 03 tài sản lựa chọn làm TSSS mà chưa thuyết minh, báo cáo cụ thể quá trình thu thập, số thông tin thu thập được và lập luận cơ sở lựa chọn 03 TSSS nêu trên để làm TSSS*).

6. Nội dung khác

Về phương án xác định giá đất đối với tổng diện tích cho thuê:

Tại các Quyết định gia hạn thời gian thuê đất của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ đối với khu đất có diện tích 697m²; gồm 02 hạng mục: (1) Diện tích khu vực kinh doanh tại bãi biển là 408m²; (2) Diện tích khu vực kinh doanh hầm băng đường Võ Nguyên Giáp và khu vực kinh doanh là: 289m²; theo đó đối với thời điểm gia hạn tháng 6/2025 Sở NNMT và đơn vị tư vấn xác định thành 02 phần diện tích (khu vực kinh doanh tại bãi biển 408m² và khu vực kinh doanh hầm băng 289m², với kết quả xác định giá đất khác nhau do mục đích kinh doanh khác nhau).

Tuy nhiên, đối với thời điểm gia hạn tháng 8/2024 Sở NNMT và đơn vị tư vấn xác định và đề xuất giá đất trên tổng diện tích khu đất là 697m² (*khác với phương án*

tính tại thời điểm gia hạn tháng 6/2025); như vậy cùng một khu đất và điều xác định giá đất khi gia hạn nhưng cách xác định là khác nhau, không thống nhất của 02 thời điểm gia hạn là chưa phù hợp. Do đó, đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát, xác định cho phù hợp.

Trên cơ sở các nội dung thông báo nêu trên, đề nghị Sở NNMT phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, tổng hợp hoàn chỉnh phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

II. Liên quan đến phương án giá đất đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiêu, thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 1988/SNNMT-KTĐ ngày 28/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hội đồng kết luận:

Theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 thì: nội dung thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể bao gồm việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin. Theo đó, kết quả thẩm định của Hội đồng như sau:

1. Hồ sơ trình Hội đồng

- Về thành phần hồ sơ do Sở NNMT trình Hội đồng thẩm định (văn bản đề nghị thẩm định, dự thảo tờ trình về phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất của Đơn vị tư vấn) theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Về các thông số tính toán trong phương án giá đất:

+ Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, tính toán số liệu, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng trong phương án xác định giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

+ Hội đồng thẩm định về phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục xác định giá đất; không chịu trách nhiệm về các nội dung khác đã được cơ quan, người có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận, quyết định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó theo quy định tại Khoản 5 Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Về tuân thủ nguyên tắc định giá đất

Đảm bảo nguyên tắc thị trường theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

3. Về phương pháp định giá đất

Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất trước và sau điều chỉnh quy hoạch. Về vấn đề này, Hội đồng có ý kiến như sau:

Theo quy định phương pháp so sánh được áp dụng trong trường hợp nếu thu thập được thông tin TSSS tương đồng và đảm bảo điều kiện quy định tại Điểm a, Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 (Tại điểm a khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024

quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; trong đó: 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 chuyên 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).

Tuy nhiên, 03 thông tin tài sản đơn vị tư vấn đề xuất làm TSSS là 03 thửa đất ở liền kề với diện tích nhỏ ($97,5m^2$, $81,0m^2$, $186,2m^2$, mặt tiền từ 4,5m đến 8,21m), mục đích xây dựng là nhà ở 2 tầng, nhà cấp 4; trong khi diện tích khu đất định giá là $2.639,7m^2$, mặt tiền 27,51m, mục đích sau điều chỉnh quy hoạch xây dựng chung cư 25 tầng, nên chưa đảm bảo thông tin TSSS theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; điểm a khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 (chưa tương đồng về diện tích và mục đích sử dụng TSSS là nhà ở liền kề, TSTĐ theo quy hoạch tháng 8/2024 là chung cư).

Do đó, đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư đối với quy hoạch sau điều chỉnh (xây dựng chung cư); trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá cho phù hợp, đảm bảo quy định.

4. Về trình tự, thủ tục xác định giá đất

Đơn vị tư vấn và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể theo quy định tại Điều 33, Điều 34 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; Sở NNMT nêu đã kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do đơn vị tư vấn thực hiện.

5. Kết quả thu thập và lựa chọn thông tin để làm tài sản so sánh

a) Về việc thu thập thông tin và lựa chọn TSSS: Đơn vị tư vấn điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước) của 07 thông tin TSSS; trên cơ sở đó phân tích và so sánh các thông tin thu thập được để lựa chọn 03 TSSS (TSSS1, TSSS2 và TSSS3) trong tổng số 07 tài sản thu thập được là đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập thông tin tài sản khảo sát.

b) Về xác định giá trị TSSS: đề nghị tư vấn bổ sung hồ sơ để làm rõ và cập nhật vào Báo cáo thuyết minh cơ sở tính, toán nhân định mức giá theo thị trường do tư vấn đề xuất của 03 TSSS (do đơn vị tư vấn nhận định giá khảo sát theo hợp đồng chưa sát thị trường nên sử dụng chuẩn mực thẩm định giá để nhận định và xác định giá của các TSSS theo giá thị trường).

Trên cơ sở các nội dung thông báo nêu trên, đề nghị Sở NNMT phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, tổng hợp hoàn chỉnh phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

III. Liên quan đến việc xác định lại giá đất khu đất dự án đổi đất lấy hạ tầng đường ven sông Tuyên Sơn - Túy Loan tại thời điểm tháng 02/2005 theo Kết

luận số 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ tại Công văn số 3109/STC-GCS ngày 26/3/2026 của Sở Tài chính

Hội đồng kết luận: thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 3109/STC-GCS ngày 26/3/2026.

IV. Liên quan đến phương án giá thuê lại đất Khu công nghiệp Hòa Khánh và Khu công nghiệp Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng tại Công văn số 386/BQL-XD&MT ngày 05/02/2026 của Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng (Ban Quản lý), Báo cáo số 26/BC-CTY ngày 26/01/2026 của Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng (nay là Công ty)

Hội đồng kết luận:

Liên quan đến phương án giá thuê lại đất Khu công nghiệp Hòa Khánh và Khu công nghiệp Dịch vụ Thủy sản, trên cơ sở đề nghị của Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp Đà Nẵng tại Công văn số 3428/BQL-QLDN ngày 13/12/2025, Hội đồng thẩm định giá đất đã thẩm định và có ý kiến kết luận tại cuộc họp lần thứ 02/2026 (Công văn số 18/HĐTĐGD ngày 13/01/2026); trong đó đề nghị Công ty Phát triển và Khai thác hạ tầng khu công nghiệp thực hiện xây dựng lại phương án giá cho thuê lại đất tại 02 Khu công nghiệp (*trong đó lưu ý việc xác định giá cho thuê lại đất phải căn cứ vào đất thành phố cho Công ty thuê; chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng tại 02 KCN nêu trên để xác định và đề xuất cụ thể phương án giá cho thuê lại; trường hợp có nhiều phương án thì phải đề xuất cụ thể chọn phương án nào*), gửi Ban Quản lý Khu công nghệ cao và các khu công nghiệp rà soát, tổng hợp báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét, có ý kiến đề nghị tổng hợp, báo cáo UBND thành phố.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng nêu trên, Công ty và Ban Quản lý rà soát và đề xuất lại giá thuê lại đất Khu công nghiệp Hòa Khánh và Khu công nghiệp Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng; trong đó đề xuất giá cho thuê lại 02 KCN theo phương án giá thuê lại đất **bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng**.

Tại cuộc họp, các thành viên Hội đồng có ý kiến giá đất thành phố cho Công ty thuê *là đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng* nên việc Công ty xác định giá cho thuê lại đất của 02 KCN theo phương án giá thuê lại đất *bao gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng là chưa phù hợp*, do đó đề nghị Công ty và Ban Quản lý rà soát lại, để đề xuất cho phù hợp. Tuy nhiên, tại cuộc họp Công ty và Ban Quản lý có ý kiến bảo lưu quan điểm theo phương án đã trình Hội đồng (lý do: phải thu hồi vốn ngân sách thành phố giao cho Công ty đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng nên phải đưa phần chi phí đầu tư hạ tầng vào giá thuê lại đất để thu nộp vào ngân sách).

Qua ý kiến tham gia của các thành viên Hội đồng và ý kiến bảo lưu phương án trình của Công ty và Ban Quản lý; Hội đồng thống nhất phương án giá thuê lại đất Khu công nghiệp Hòa Khánh và Khu công nghiệp Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng theo báo cáo của Ban Quản lý tại Công văn số 386/BQL-XD&MT ngày 05/02/2026. Trường hợp có phát sinh khiếu nại, khiếu kiện của các đơn của các tổ chức, cá nhân thuê lại đất tại 02 KCN nêu trên (*do tính thêm phần chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng*) thì Công ty và Ban Quản lý chịu trách nhiệm xử lý theo đúng quy định.

Đề nghị Công ty và Ban Quản lý hoàn chỉnh, tổng hợp đầy đủ ý kiến của Hội đồng nêu trên, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định.

V. Thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ Hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Sở NNMT) tại Công văn số 3141/SNNMT-KTĐ ngày 25/3/2026

Liên quan đến phương án giá đất Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng; trên cơ sở đề nghị của Sở NNMT tại Công văn số 1774/SNNMT-KTĐ ngày 13/02/2026 và Công văn số 2408/SNNMT-KTĐ ngày 11/3/2026, Hội đồng thẩm định giá đất đã thẩm định và có ý kiến tại Công văn số 62/HĐTĐGD ngày 05/03/2026 và Công văn số 71/HĐTĐGD ngày 13/03/2026; Trong đó, đã có ý kiến thẩm định các nội dung theo quy định tại khoản 5, Điều 161, Luật Đất đai năm 2024 (việc tuân thủ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, trình tự, thủ tục định giá đất, kết quả thu thập thông tin) và các nội dung khác đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát hoàn chỉnh lại phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng nêu trên, Sở NNMT đã phối hợp đơn vị tư vấn hoàn chỉnh lại phương án giá đất (theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 21/3/2026 và Công văn số 123/CV-ĐGD ngày 24/3/2026 của đơn vị tư vấn) và Sở NNMT tổng hợp, trình Hội đồng thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ Hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng tại Công văn số 3141/SNNMT-KTĐ ngày 25/3/2026.

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 11 năm 2026 ngày 27/3/2026, Hội đồng thông báo kết luận cuộc họp thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ Hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Sở NNMT) tại Công văn số 3141/SNNMT-KTĐ ngày 25/3/2026, cụ thể như sau:

1. Đề nghị Sở NNMT chủ trì lấy ý kiến Sở Xây dựng về thông tin liên quan đến các dự án đã được cấp phép thực hiện đầu tư xây dựng loại hình căn hộ lưu trú, căn hộ du lịch; các dự án đã và đang triển khai mua, bán căn hộ lưu trú, căn hộ du lịch, làm cơ sở cung cấp thông tin cho đơn vị tư vấn để rà soát, hoàn chỉnh lại phương án giá đất.

2. Đề nghị Sở NNMT, đơn vị tư vấn lấy ý kiến Thuế thành phố Đà Nẵng về các thông tin cho thuê phòng khách sạn của các khách sạn gần khu vực dự án xác định giá để làm cơ sở rà soát, lựa chọn thông tin tài sản so sánh cho phù hợp và đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Thuế Thành phố phối hợp cung cấp các thông tin cho thuê phòng khách sạn của các khách sạn gần khu vực dự án cho Sở NNMT và đơn vị tư vấn để rà soát, hoàn chỉnh phương án giá đất.

Trên cơ sở các nội dung thông báo nêu trên, đề nghị Sở NNMT phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, tổng hợp hoàn chỉnh phương án giá đất, báo cáo lại Hội đồng xem xét, thẩm định.

VI. Thẩm định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tái định cư các khu dân cư trên địa bàn phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2937/STC-GCS ngày 23/3/2026 và Sở NNMT tại Tờ trình số

135/TTr-SNNMT ngày 11/02/2026, Công văn số 2362/SNNMT-KTĐ ngày 11/3/2026

Hội đồng kết luận:

1. Về giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 135/TTr-SNNMT ngày 11/02/2026, Công văn số 2362/SNNMT-KTĐ ngày 11/3/2026.

2. Về hệ số điều chỉnh giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 2937/STC-GCS ngày 23/3/2026.

VII. Thẩm định giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tái định cư Khu tái định cư phục vụ giải tỏa tuyến đường vành đai phía Tây, thành phố Đà Nẵng theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2938/STC-GCS ngày 23/3/2026 và Sở NNMT tại Tờ trình số 209/TTr-SNNMT ngày 09/3/2026

Hội đồng kết luận:

1. Về giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 209/TTr-SNNMT ngày 09/3/2026.

2. Về hệ số điều chỉnh giá đất: Thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 2938/STC-GCS ngày 23/3/2026.

Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thông báo đề các cơ quan, đơn vị biết, thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐTĐGD (đề b/cáo);
- Sở Xây dựng, Thuế thành phố (đề p/hợp);
- Các thành viên HĐ: SXD, Thuế;
- VP UBND TP: Phòng KT;
- Tổ trưởng TGV: Phan Duy Anh;
- Lưu: VT, HĐTĐGD.



TM. HỘI ĐỒNG

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

GD. SỞ TÀI CHÍNH

Trần Thị Thanh Tâm

Số: 5146 /SXD-QHKT&PTĐT
V/v liên quan đến dự án Căn hộ Mía Plaza
tại số 61 Ngô Thi Nhậm

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 9 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 263/TB-VP ngày 16/9/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Hồ Kỳ Minh tại cuộc họp thảo luận liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính một số dự án trên địa bàn thành phố¹, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Về nội dung này, trước đây, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) có Công văn số 6686/STNMT-KTĐ ngày 26/12/2024² gửi và Sở Xây dựng đã có Công văn số 145/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/01/2025 và Công văn số 2778/SXD-QHKT&PTĐT ngày 28/4/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, trong đó có nêu cụ thể các ý kiến theo đề nghị của đơn vị.

Theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Thông báo số 276/TB-VP ngày 27/5/2025, Sở Xây dựng cung cấp thêm thông tin liên quan đến chỉ tiêu xây dựng tại lô đất số 61 đường Ngô Thi Nhậm tại các thời điểm tại Công văn số 4698/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2025.

1. Đối với nội dung về chỉ tiêu quy hoạch ban đầu khu đất số 61 Ngô Thi Nhậm, phường Liên Chiểu

Theo Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị phía Nam Trung tâm Hành chính quận Liên chiểu, thuộc phường Hòa Khánh Nam – quận Liên Chiểu – thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7535/QĐ-UB ngày 27/9/2005, thửa đất tại 61 Ngô Thi Nhậm (khoảng 2600 m²) thuộc một phần lô đất có ký hiệu B1.4 (diện tích 15.044 m²) được quy hoạch là đất ở chính trang, mật độ xây dựng tối đa toàn lô B1.4 là 90%, tầng cao xây dựng trung bình toàn lô B1.4 là ≥ 2 . Quyết định phê duyệt quy hoạch và hồ sơ kèm theo không xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cụ thể riêng cho khu đất tại số 61 Ngô Thi Nhậm.

¹ “2. Phương án xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thi Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (Báo cáo số 137/BC-SNNMT ngày 18/8/2024 của Sở Nông nghiệp và Môi trường):

Giao Sở Xây dựng chủ trì phối hợp UBND phường Liên Chiểu kiểm tra chỉ tiêu quy hoạch ban đầu khu đất số 61 Ngô Thi Nhậm và rà soát từ năm 2008 đến thời điểm có Giấy phép xây dựng năm 2024 có quy hoạch hoặc quy định chỉ tiêu kiến trúc cho khu đất dự án nêu trên hay không, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để hoàn chỉnh nội dung báo cáo đề xuất trình UBND thành phố.”

² “Để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở xác định tiền sử dụng đất (nếu có) theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Quyết định số 1067/QĐ-UBND ngày 23/5/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Sở Xây dựng hỗ trợ và có ý kiến rõ trường hợp này có điều chỉnh quy hoạch không, nếu có điều chỉnh thì việc điều chỉnh quy hoạch dựa theo văn bản nào, chỉ tiêu quy hoạch trước khi điều chỉnh là gì, chỉ tiêu quy hoạch sau khi điều chỉnh là gì.

Trong trường hợp nếu có điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện định giá đất tính tiền sử dụng đất (nếu có) khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định.”

2. Đối với nội dung rà soát từ năm 2008 đến thời điểm có Giấy phép xây dựng năm 2024 có quy hoạch hoặc quy định chỉ tiêu kiến trúc cho khu đất dự án nêu trên hay không

Ngày 13/11/2020, Sở Xây dựng có Công văn số 8091/SXD-QHKT về việc liên quan đến phương án đầu tư công trình Chung cư tại số 61 đường Ngô Thị Nhậm, đề nghị UBND thành phố xem xét thống nhất chủ trương về chỉ tiêu phương án kiến trúc:

“Diện tích xây dựng tầng 1: 1.596 m²; Tổng diện tích sàn (không tính tầng hầm): 33.788 m²; Hệ số sử dụng đất: 12,8 lần.

- Mật độ xây dựng: 60,4%; Chiều cao công trình: 75 m;

- Số tầng: 02 tầng hầm + 21 tầng nổi;

- Khoảng lùi: Cạnh phía đường Ngô Thị Nhậm lùi vào 9,348 m ÷ 9,438 m; cạnh phía Đông và phía Tây lùi vào 4,1 ÷ 4,2 m; cạnh phía Bắc lùi tối thiểu 3m ÷ 4,379m;

- Số lượng căn hộ: 480 căn;

- Diện tích đỗ đậu xe: 4.922 m².”

Tại Thông báo số 121/TB-UBND ngày 07/12/2020 của UBND thành phố về kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe các sở, ngành chức năng báo cáo xin chủ trương đầu tư và phương án kiến trúc, quy hoạch một số dự án, công trình trên địa bàn thành phố, tại mục 8, UBND thành phố có ý kiến:

“- Thống nhất về chủ trương theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 8091/SXD-QHKT ngày 13/11/2020 về phương án đầu tư công trình Chung cư tại số 61 đường Ngô Thị Nhậm. Trong đó lưu ý yêu cầu Chủ đầu tư cần phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu để tính toán về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư căn cứ chủ trương nêu trên hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ lấy ý kiến Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về độ cao công trình trước khi triển khai các bước tiếp theo do công trình ảnh hưởng giới hạn độ cao một số khu vực quốc phòng tại khu vực.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính kiểm tra, hướng dẫn về các thủ tục đất đai và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định trước khi triển khai dự án.”

Ngày 08/7/2021, Sở Xây dựng có Công văn số 5150/SXD-QHKT báo cáo UBND thành phố (được đính chính tại Công văn số 5397/SXD-QHKT&PTĐT ngày 16/7/2021) về phương án điều chỉnh các chỉ tiêu tại dự án:

“- Diện tích khu đất: 2.639,7 m²;

- Diện tích xây dựng tầng 1: 1.320,0 m²;

- Diện tích cây xanh trong dự án: 1.005,0 m²;

- Mật độ xây dựng: 50,0%;

- Hệ số sử dụng đất: 12,1 lần;

- Tổng diện tích sàn (trừ diện tích để xe): 31.788 m²;

- Tổng diện tích sàn căn hộ: 22.785 m²;

- Tổng số căn hộ: 335 căn;
- Chiều cao công trình: 90,0 m;
- Số tầng: 25 tầng.
- Dân số dự kiến: 911 người.

Sở Xây dựng xét thấy phương án điều chỉnh của Chủ đầu tư đã giảm mật độ xây dựng (từ 60,4% xuống 50%), giảm số căn hộ (từ 480 căn xuống 335 căn), giảm quy mô dân số còn khoảng 911 người (<4.000 người – chưa hình thành đơn vị ở); diện tích cây xanh trong dự án khoảng 1.005 m² (>1m²/người); trường mầm non được bố trí tại tầng 1 (có sân chơi và lối đi riêng) và đảm bảo diện tích chỗ đậu xe, nhà sinh hoạt cộng đồng.

Vì vậy, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND thành phố thống nhất chủ trương về việc đầu tư dự án chung cư tại 61 đường Ngô Thị Nhậm theo các chỉ tiêu cơ bản nêu trên.”

Theo Mục 4 Thông báo số 107/TB-UBND ngày 21/9/2021 của UBND thành phố:

“a) Thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên Công văn số 5150/SXD-PTĐT ngày 08/7/2021 và số 5397/SXD-QHKT ngày 16/7/2021] về các chỉ tiêu kiến trúc xây dựng công trình Chung cư tại 61 đường Ngô Thị Nhậm, quận Liên Chiểu, cơ bản như sau:

- Mật độ xây dựng: 50,0%; Diện tích cây xanh trong dự án: 1.005,0m²; Hệ số sử dụng đất: 12,1 lần; Tổng diện tích sàn (trừ diện tích để xe): 31.788m².
- Tổng số căn hộ: 335 căn; Số tầng: 25 tầng; Chiều cao công trình: 90,0m;
- Trường mầm non (có sân chơi và lối đi riêng); diện tích chỗ đậu xe theo đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, nhà sinh hoạt cộng đồng.”

Tại Công văn số 8093/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/10/2021, Sở Xây dựng đã có ý kiến như sau:

“- Theo khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định: “7. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.”

- Theo khoản 4 Điều 4 Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị quy định: “4. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc khu vực xung quanh.”

Như vậy, đối với việc dự án chung cư tại số 61 đường Ngô Thị Nhậm, sau khi được công nhận là Chủ đầu tư dự án mới đủ điều kiện để tổ chức lập quy hoạch chi tiết, trình cấp thẩm quyền (UBND quận Liên Chiểu) phê duyệt.

Do diện tích dự án nhỏ hơn 2 ha nên có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết theo khoản 4 Điều 14 Nghị định 37/2010/NĐ-CP nêu trên. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ

tầng thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.”

Ngày 22/6/2022, Sở Xây dựng có Công văn số 4303/SXD-QHKT&PTĐT báo cáo UBND thành phố liên quan đến hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 đường Ngô Thị Nhậm, trong đó có nội dung:

“4. Đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của Công ty Cổ phần Đầu tư Mia

Ngày 06/6/2022, Sở Xây dựng nhận được Đơn đề nghị số 29/VC-2022 về điều chỉnh chỉ tiêu kiến trúc chung cư số 61 đường Ngô Thị Nhậm quận Liên Chiểu của Công ty Cổ phần Đầu tư Mia, trong đó đề nghị điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

- Giữ nguyên: chiều cao, số tầng xây dựng; diện tích sàn căn hộ, số căn hộ; quy mô dân số dự án; diện tích xây dựng tầng 1; diện tích cây xanh, đường dạo, ...
- Giảm: hệ số sử dụng đất (từ 12,1 lần xuống 12,0 lần); giảm 10% diện tích sàn tầng 2,3,4,5 (tầng để xe);
- Tăng: 01 tầng hầm để tăng thêm diện tích đậu xe.
- Điều chỉnh mật độ xây dựng từ 50% thành 60% do trước đây Công ty tính toán mật độ xây dựng theo diện tích chiếm đất tầng 1 là 50% (nếu tính theo hình chiếu bằng các tầng 2,3,4,5 là khoảng 70%). Nay trong quá trình triển khai dự án rà soát điều chỉnh giữ nguyên diện tích chiếm đất tầng 1 là 50% và giảm diện tích xây dựng các tầng 2,3,4,5 còn khoảng 60%.

Qua rà soát, Sở Xây dựng xét thấy chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đề xuất điều chỉnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Mia phù hợp với quy định pháp luật theo hướng tốt hơn phương án đã thống nhất (bổ sung thêm tầng hầm đậu xe – tăng diện tích đậu xe), việc điều chỉnh mật độ xây dựng từ 50% thành 60% vẫn đảm bảo quy định về mật độ xây dựng tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và không làm ảnh hưởng diện tích đất xây xanh trong dự án.”

Ngày 02/7/2022, UBND thành phố có Công văn số 3632/UBND-ĐTĐT thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 4303/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/6/2022.

Ngày 23/5/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1067/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án Căn hộ Mia Plaza tại lô đất số 61 đường Ngô Thị Nhậm, với các nội dung:

“3. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng một chung cư để đáp ứng nhu cầu của người dân thành phố vừa nâng cao giá trị kinh tế của khu vực phía Bắc thành phố Đà Nẵng.

4. Quy mô dự án:

a) Cơ cấu sản phẩm nhà ở (dự kiến theo đề xuất của Nhà đầu tư)

- Loại hình nhà ở: Nhà ở thương mại.

- Tổng số lượng căn hộ: 335 căn. Với chiều cao khối tháp là 90m bao gồm 25 tầng nổi.

- Diện tích: căn hộ diện tích từ $62,7m^2 - 259,0m^2$.

- Tổng diện tích sàn: $22.785m^2$ (diện tích sàn căn hộ ở thương phẩm).

- Căn hộ chung cư được đầu tư xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín (có phòng ngủ, phòng khách, khu bếp, khu vệ sinh riêng biệt), toàn bộ các căn hộ đều có diện tích lớn hơn $45m^2$ đáp ứng đầy đủ theo quy định tại mục 2.2.4.1; mục 2.2.4.2 QCVN 04:2019/BXD và khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

- Hình thức kinh doanh: để bán hoặc cho thuê phù hợp theo điểm a, khoản 2 Điều 18 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các nhu cầu thực tế kinh doanh của dự án đảm bảo phù hợp với pháp luật hiện hành.

- Phân khúc: trung cấp, phù hợp với vị trí và quy mô của dự án.”

Trước ngày 20/6/2023, theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị quy định “4. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc khu vực xung quanh.”

Để có cơ sở cấp Giấy phép xây dựng dự án, ngày 27/3/2024, Sở Xây dựng có Công văn số 2027/SXD-CPXD gửi Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đề nghị hướng dẫn.

Ngày 09/5/2024, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có Công văn số 478/HĐXD-TK có ý kiến: “Theo quy định tại điểm c khoản 8 Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, Dự án nêu trên đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và đủ điều kiện thẩm định theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP nhưng chưa có văn bản thông báo kết quả thẩm định trước ngày Nghị định số 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không yêu cầu lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.”

Ngày 12/6/2024, Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 11/GPXD với các nội dung chính như sau: mật độ xây dựng 60,0%, hệ số sử dụng đất 12,0 lần, 335 căn hộ, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ $22.760,2m^2$, tổng diện tích dịch vụ $392,0m^2$, 25 tầng nổi và 01 tầng hầm, chiều cao xây dựng +89,9 m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng).

Như vậy, đối với dự án Căn hộ Mía Plaza, UBND thành phố chưa phê duyệt và ban hành Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án, mà chỉ 2 lần thông nhất chủ trương điều chỉnh về phương án chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và phương án kiến trúc.

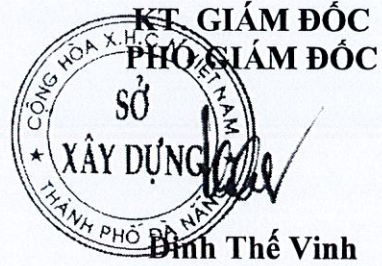
Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo UBND thành phố, Sở Xây dựng cung cấp các thông tin về quy hoạch đô thị liên quan đến khu đất tại địa chỉ số 61 đường Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiêu như trên. Đề nghị Sở Nông nghiệp và

Môi trường rà soát quy định pháp luật đất đai và các quy định liên quan để rà soát, tính toán liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án, đảm bảo quy định.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT(UL).



BÁO CÁO

Liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch chi tiết đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo số 106/BC-STNMT ngày 27/02/2025 và Báo cáo số 200/BC-SNNMT ngày 07/5/2025 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể:

- Tại Báo cáo số 106/BC-STNMT ngày 27/02/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo “Theo ý kiến của UBND quận Liên Chiểu (tại Công văn số 1686/UBND-QLĐT ngày 16/5/2024 và Công văn số 482/UBND-QLĐT ngày 10/02/2025) và Sở Xây dựng (tại Công văn số 145/SXD-QHKT&PTĐ ngày 07/01/2025 và Công văn số 1334/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/02/2025), Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy tất cả các văn bản của cơ quan chuyên môn (Sở Xây dựng) và cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch (UBND quận Liên Chiểu) đều không thể hiện trường hợp này đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chi tiêu quy hoạch của dự án. Do vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở thực hiện xác định lại giá đất để thu nghĩa vụ tài chính phát sinh.”.

- Tại Báo cáo số 200/BC-SNNMT ngày 07/5/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo “Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận thấy Công văn số 2778/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng chỉ nêu lại các ý kiến đã nêu trước đây và đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND thành phố tại Báo cáo số 106/BC-STNMT ngày 27/02/2025 mà không có nội dung mới. Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố biết, chỉ đạo hoặc xử lý Báo cáo số 106/BC-STNMT ngày 27/02/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường”.

Ngày 27/5/2025, UBND thành phố có Thông báo số 276/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại buổi họp chuyên đề về công tác quản lý đô thị; theo đó “Giao Sở Xây dựng chủ trì, cung cấp cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất, trong đó lưu ý thời điểm phê duyệt quy hoạch, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các quy định, quy chuẩn xây dựng có liên quan, các chỉ tiêu quy hoạch tại Giấy phép xây dựng,... làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh.”.

Ngày 05/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được Công văn số 4698/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng về việc liên quan đến dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, theo đó đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ (thuộc khu được quy hoạch là đất ở chính trang), vào năm 2005, việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Việt Nam được điều chỉnh bởi Luật Xây dựng 2003 và các quy định liên quan. Tuy nhiên các văn bản pháp luật thời điểm đó **không quy định cụ thể số tầng tối đa cho nhà ở riêng lẻ. Mật độ xây dựng tối đa**, hệ số sử dụng đất tối đa của nhà ở riêng lẻ trên thửa đất có diện tích đất trên 500 m² **cũng không được quy định cụ thể**. Trường hợp xây dựng nhà ở liên kế, theo Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 353:2005 về nhà ở liên kế – tiêu chuẩn thiết kế : “5.6.4. Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng.”. Do đó, đối với thời điểm cấp giấy chứng nhận, Sở Nông nghiệp và Môi trường vận dụng áp dụng chỉ tiêu tầng cao xây dựng tối đa của nhà ở liên kế và có bảng sau:

TT	Chỉ tiêu	Từ ngày 27/9/2005 đến 30/4/2008	Từ ngày 01/5/2008 đến 30/6/2020	Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 12/6/2024
1	Mật độ xây dựng tối đa	90%	40%	60,0%
2	Tầng cao xây dựng tối đa	≤6 (trường hợp xây dựng nhà ở liên kế)	Không quy định	25
3	Hệ số sử dụng đất tối đa	5,4		12,0 lần

Sau khi rà soát, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về phương án thu nghĩa vụ tài chính dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm như sau:

1. Về pháp lý đất đai

Ngày 04/6/1999, UBND thành phố có Công văn số 1154/UB về việc thu hồi đất sử dụng không phù hợp với quy hoạch; theo đó, UBND thành phố có ý kiến như sau:

“Khu đất trống phía đối diện khu đất của Công ty Dệt Đà Nẵng, phường Hoà Khánh, quận Liên Chiểu do một số đơn vị tập thể HTX, cá nhân sử dụng với diện tích lớn vào mục đích chừa xẻ gỗ và để đất trống tại khu vực này không phù hợp với quy hoạch. Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Sở Địa chính – Nhà đất phối hợp với UBND quận Liên Chiểu, Ủy ban nhân dân phường Hoà Khánh kiểm tra tính pháp lý về nhà đất của khu đất này và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đưa vào khai thác quỹ đất.”

Ngày 21/8/1999, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4903/QĐ-UB về việc thu hồi đất giao đất cho Công ty Quản lý và Khai thác nhà đất quản lý để lập

phương án khai thác quỹ đất; theo đó, thu hồi khu đất có diện tích 11.329m², loại đất chuyên dùng hiện do bốn hộ đang sử dụng; trong đó: Hộ Ông Lê Như Phùng là 1.991m², Ông Lương Văn Được là 2.564m², Ông Lê Nối là 2.619m², Ông Huỳnh Thanh Bình là 4.155m². Giao toàn bộ diện tích trên cho Công ty Quản lý và Khai thác nhà đất quản lý để lập phương án khai thác quỹ đất.

Ngày 24/01/2003, UBND thành phố ban hành Quyết định số 533/QĐ-UB về việc giải quyết khiếu nại của Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2, trụ sở 250 đường Điện Biên Phủ, thành phố Đà Nẵng; theo đó, Chủ tịch UBND thành phố có chỉ đạo như sau:

“- Chấp nhận khiếu nại của Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về đất đối với phần đất nền kho có diện tích 417m².

- Ưu tiên giao quyền sử dụng toàn bộ lô đất có diện tích 2.619m² tại Quang Thành 2, phường Hoà Khánh, quận Liên Chiểu cho Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2 (nếu Xí nghiệp có nhu cầu) và phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Giao Công ty Quản lý và Khai thác nhà, đất lập thủ tục chi trả tiền đền bù thiệt hại về đất nêu tại Điều 1 cho Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2 và hướng dẫn Xí nghiệp lập thủ tục xin giao quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật.”

Ngày 30/6/2005, UBND thành phố có Công văn số 3664/CV-UBND về việc giải quyết đơn kiến nghị của công dân; theo đó, Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến như sau: *“2/ Đồng ý thu tiền sử dụng đất đối với Hợp tác xã khai thác, chế biến, vận chuyển lâm sản Quảng Anh, Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2, các ông Trần Văn Luyện, ông Phạm Đức Lộc, Nguyễn Hữu Phúc, ông Nguyễn Tấn Phát khi giao đất tại 59, 60, 61 Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh, quận Liên Chiểu theo đúng quy định đơn giá các loại đất trên địa bàn thành phố được ban hành kèm theo Quyết định số 121/2003/QĐ-UB ngày 24/7/2003 của UBND thành phố và giao Công ty Quản lý và Khai thác đất thành phố lập thủ tục ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất theo đúng chủ trương nêu trên.”*

Ngày 29/12/2005, Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng có Báo cáo số 1462/BC-CT báo cáo UBND thành phố về việc thông báo giá chuyển quyền sử dụng đất cho các đơn vị; theo đó, ý kiến của Công ty Quản lý và Khai thác đất đối với Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2 như sau:

“b/ Đối với Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2:

+ Tổng diện tích đất: 2.619m²

+ Khấu trừ tiền sử dụng phần đất nền kho có diện tích 417m² đã được công nhận theo Quyết định số 533/QĐ-UB ngày 24/01/2003 của UBND thành phố.

+ Đối với phần diện tích khu đất nằm trước vệt 25m, giá đất chuyển sử dụng đất theo Quyết định số 121/2003/QĐ-UB ngày 24/07/2003 là 1.150.000 đồng/m², phần diện tích khu đất này nằm sau vệt 25m và bị che khuất mặt tiền, tính bằng 0,6 giá đất chuẩn ở mặt tiền và giảm 10% giá đất chuyển sử dụng đất theo Quyết định số 121/2003/QĐ-UB ngày 24/07/2003 của UBND thành phố là 1.150.000

đồng/m², cụ thể: $1.150.000 \text{ đồng} \times 60\% = 690.000 \text{ đồng/m}^2$ và nợ tiền đất chậm nộp 50% trong thời gian 05(năm) năm, quy ra vàng 98%.”

Ngày 20/01/2006, Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng có Báo cáo số 106/CV-CT báo cáo UBND thành phố về việc xác định diện tích đất thực tế tại khu đất đường Ngô Thị Nhậm; theo đó, Công ty Quản lý và Khai thác đất đã phối hợp với Trung tâm đo đạc bản đồ để xác định diện tích chính xác cho từng lô đất, cụ thể:

“2/ Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2

Tổng diện tích thửa đất: 2.639,7m²;

trong đó: diện tích đất trong vệt 25m là 687,5m²; diện tích đất sau vệt 25m là 1.952,2m²”

Ngày 16/3/2006, UBND thành phố có Công văn số 1595/UBND-NCPC về việc thu tiền sử dụng đất; theo đó, tại mục 1 có nội dung: “Việc xác định hệ số phân vệt, hệ số che khuất để thu tiền sử dụng đất đối với Hợp tác xã khai thác, chế biến, vận chuyển lâm sản Quảng Anh, Xí nghiệp tư doanh Bình Minh 2, các ông Trần Văn Luyện, ông Phạm Đức Lộc, Nguyễn Hữu Phúc, ông Nguyễn Tấn Phát được thực hiện theo đúng khoản 6 Điều 1 Quyết định số 121/QĐ-UB ngày 24/7/2003 của UBND thành phố. Riêng đối với phần diện tích đất vừa nằm ngoài vệt 25m, vừa bị che khuất thì được tính bằng 0,6 so với giá đất chuẩn mặt tiền đường Ngô Thị Nhậm.”

Ngày 26/12/2006, Công ty Quản lý và Khai thác đất (Bên A) đã ký Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 508/HĐ-CQSĐĐ với Xí nghiệp Tư doanh Bình Minh 2 (đại diện ông Lê Nôi) (Bên B); theo đó, Bên A đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho Bên B khu đất tại vị trí đường Ngô Thị Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu có tổng diện tích là 2.639,70m²; trong đó, diện tích đất trong vệt 25m là 687,5m² với đơn giá là 1.150.000 đồng/m²; diện tích đất sau vệt 25m là 1.952,2m² với đơn giá là $1.150.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,7 = 805.000 \text{ đồng/m}^2$; tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 2.362.146.000 đồng.

Ngày 30/01/2007, Văn phòng UBND thành phố có Công văn số 345/VP-QLĐTh về việc chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất; theo đó, UBND thành phố đồng ý ông Lê Nôi và bà Vũ Thị Bích Dung đứng tên quyền sử dụng đất tại khu đất số 61 Ngô Thị Nhậm, Đà Nẵng. Ông Lê Nôi và Bà Vũ Thị Bích Dung liên hệ trực tiếp với Công ty Quản lý và Khai thác đất để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 22/10/2007, Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng (Bên A) và Ông Lê Nôi, Bà Vũ Thị Bích Dung (Bên B) ký kết Hợp đồng số 294/HĐ-CQSĐĐ về việc chuyển quyền sử dụng đất cho Ông Lê Nôi, Bà Vũ Thị Bích Dung; Khu đất tại đường Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; diện tích: 2.639,7m²; giá đất được tính theo giá đất ở.

Ngày 19/3/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM378126 cho Ông Lê Nôi và Bà Vũ Thị Bích Dung tại thửa đất

số 34, tờ bản đồ số 00 (được chỉnh lý đổi thành tờ bản đồ số 150 ngày 19/8/2020); địa chỉ: 61 Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 2.639,7m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ông Lê Nội và Bà Vũ Thị Bích Dung chuyển nhượng toàn bộ khu đất nêu trên cho Ông Trần Chí Nghĩa và Bà Trần Văn Nhã và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai quận Liên Chiểu đăng ký biến động ngày 21/8/2020.

Ông Trần Chí Nghĩa và Bà Trần Văn Nhã chuyển nhượng toàn bộ khu đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 150; địa chỉ: 61 Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (diện tích 2.639,7m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Mía và được Văn Phòng Đăng ký đất đai thành phố thực hiện đăng ký biến động ngày 21/12/2021.

Ngày 22/6/2022, Sở Xây dựng có Công văn số 4303/SXD-QHKT&PTĐT gửi UBND thành phố về việc liên quan đến hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 đường Ngô Thị Nhậm; theo đó, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: *“Việc đầu tư xây dựng chung cư là phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực. Chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đề xuất điều chỉnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Mía được đề xuất điều chỉnh phù hợp với quy định pháp luật theo hướng tốt hơn, cơ bản phù hợp với quy hoạch đô thị với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Mật độ xây dựng: 60% (đảm bảo quy định về mật độ xây dựng tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và không làm ảnh hưởng diện tích đất cây xanh trong dự án); Hệ số sử dụng đất: 12 lần; Chiều cao công trình: 25 tầng nổi.”*

Ngày 02/7/2022, UBND thành phố có Công văn số 3632/UBND-ĐTĐT về việc liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình tại số 61, đường Ngô Thị Nhậm, quận Liên Chiểu; theo đó, xét nội dung Công văn số 4303/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/6/2022 của Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến như sau: *“Thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên.”*

Ngày 23/5/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1067/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư MIA với mục tiêu dự án: *“Đầu tư xây dựng một chung cư để đáp ứng nhu cầu của người dân thành phố vừa nâng cao giá trị kinh tế của khu vực phía Bắc thành phố Đà Nẵng”* và giao Sở Tài nguyên và Môi trường: *“Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định hiện hành của pháp luật và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định.”*

Ngày 12/6/2024, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 11/GPXD cho Công ty Cổ phần Đầu tư Mía; theo đó, Công ty được phép xây dựng Căn hộ MIA Plaza tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 150, số 61 đường Ngô Thị Nhậm, phường Hoà Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; diện tích khu đất:

2.639,7m²; mật độ xây dựng: 60%; hệ số sử dụng đất: 12 lần; số tầng cao công trình: 01 tầng hầm + 25 tầng nổi.

2. Quy định pháp luật

- Theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 (sửa đổi khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP):

“5. Trường hợp căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì cơ quan thuế phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp, thông báo cho người có nghĩa vụ thực hiện.

Trường hợp đang sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất nếu người sử dụng đất đề nghị điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đất đai (nếu có) thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.”

- Theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất

“Điều 3. Căn cứ tính tiền sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đất đai và được xác định trên các căn cứ sau:

1. Diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Mục đích sử dụng đất.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất.

...”

Nhận thấy việc cấp Giấy phép xây dựng số 11/GPXD năm 2024 làm thay đổi hệ số sử dụng đất từ 5,4¹ lên thành 12,8 lần dẫn đến tăng giá trị khu đất dẫn đến căn cứ tính tiền sử dụng đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có).

3. Nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do căn cứ tính tiền sử dụng đất thay đổi

Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng số 11/GPXD cho Công ty Cổ phần đầu tư Mia ngày 12/6/2024, do đó, **Sở Nông nghiệp và Môi trường đề xuất xác định lại giá đất tại thời điểm tháng 6 năm 2024**, cụ thể:

- Giá đất được tính theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024 là A đồng/m². (Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 12,0 lần).

- Giá đất được tính theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tháng 3 năm 2008 là B đồng/m². (Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao xây dựng tối đa vận dụng theo xây dựng nhà ở liên kế là 6

¹ Hệ số sử dụng đất vận dụng theo chỉ tiêu của nhà ở liên kế thời điểm năm 2008 theo Công văn số 4698/SXD-QHKT&PTĐT ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng

tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 5,4 lần)

- Nghĩa vụ tài chính phát sinh của dự án Căn hộ Mía Plaza (nếu có) là C đồng = (A-B) x 2639,70 m² (diện tích khu đất dự án Căn hộ Mía Plaza).

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTĐ, Kha, 02.

**KT GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Quốc Hùng

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 06 năm 2024

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 11 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu tư MIA

- Địa chỉ liên hệ: Số 43 đường Phan Bội Châu, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Được phép xây dựng loại công trình (công trình dân dụng, cấp I): Căn hộ MIA Plaza

- Theo thiết kế: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng kiến trúc Inconarch và Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Tín An lập.

- Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế: CN thiết kế: Phạm Minh Thái (CCHN số HCM-00000914 cấp ngày 18/11/2022); Chủ trì Kiến trúc: Võ Văn (CCHN số HCM-00001278 cấp ngày 28/12/2022); Chủ trì kết cấu: Trần Ngọc Trình (CCHN số BXD-00002061 cấp ngày 27/6/2022); Chủ trì điện: Đinh Thế Hoa (CCHN số BXD-00090520 cấp ngày 04/6/2020); Chủ trì ĐHKK: Lê Hồng Vũ (CCHN số HTV-00073248 cấp ngày 08/9/2020); Chủ trì CTN: Phạm Dũng (CCHN số BXD-00084562 cấp ngày 07/2/2020).

- Đơn vị thẩm định, thẩm tra: Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng.

- Chủ trì thẩm tra thiết kế: Chủ trì kiến trúc: Nguyễn Anh Tuấn (CCHN số BXD-00065954 cấp ngày 29/7/2019); Chủ trì kết cấu: Hoàng Xuân Lộc (CCHN số BXD-00030688 cấp ngày 30/11/2022); Chủ trì điện: Vũ Cẩm Vân (CCHN số BXD-00077639 cấp ngày 08/11/2019); Chủ trì ĐHKK: Vũ Công Lượng (CCHN số BXD-00030594 cấp ngày 22/6/2023); Chủ trì CTN: Nguyễn Hữu Hưng (CCHN số BXD-00097702 cấp ngày 28/7/2020).

- Gồm các nội dung sau:

+ Vị trí xây dựng: Tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 150, số 61 đường Ngô Thị Nhậm, p. Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; Diện tích khu đất: 2.639,7m²; Cốt nền xây dựng công trình: 0,6m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng);

+ Mật độ xây dựng: 60,0%; hệ số sử dụng đất: 12,0 lần; Chi giới đường đỏ: Lộ giới đường Ngô Thị Nhậm 20,5m (5m+10,5m+5m); Chi giới xây dựng: Lùi vào tối thiểu 13,85m so với ranh giới đất hợp pháp phía đường Ngô Thị Nhậm, cạnh phía Đông Bắc lùi vào tối thiểu 2,29m so với ranh giới đất hợp pháp, cạnh phía Tây Bắc lùi vào tối thiểu 4,58m so với ranh giới đất hợp pháp, cạnh phía sau lùi 6,15m so với ranh giới đất hợp pháp, bậc cấp lùi vào tối thiểu 12m so với ranh giới đất hợp pháp phía đường Ngô Thị Nhậm; Màu sắc công trình: Sử dụng màu ghi, màu trắng làm chủ đạo; sử dụng kính trong, không phản quang;

+ Diện tích xây dựng công trình (tầng 1): 1.320m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 38.030,6m²; số tầng công trình: 01 tầng hầm + 25 tầng nổi (chiều cao các tầng: tầng hầm (nền: -3,0m): 3,0-3,6m; tầng 1 (sàn: +0,6m so với cốt vỉa hè): 4,5m; tầng 2-3: 3,2m/1 tầng; tầng 4: 6,4m; tầng 5-20: 3,35m/1 tầng; tầng 21-22: 3,35m/1 tầng; tầng 23: 3,7m; tầng 24: 3,35m; tầng 25: 3,35-4,65m); Chiều cao công trình: +89,9m (so với cốt vỉa hè tại vị trí xây dựng); Công trình có 335 căn hộ (bộ trí từ tầng 5-25); tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ: 22.760,2m²; tổng diện tích dịch vụ 392,0m²; diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng (tầng 1): 268m²; diện tích nhà trẻ + sân chơi (tầng 1): 368m²; diện tích cây xanh: 1.005,0m²; tổng diện tích chỗ để xe tại tầng hầm, tầng 2-4: 4.931m².

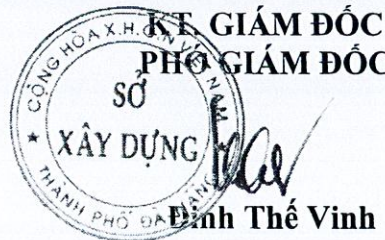
3. Giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 378126 ngày 19/3/2008 do UBND quận Liên Chiểu cấp;

4. Các văn bản thủ tục liên quan: QĐ chấp thuận CTĐT, đồng thời chấp thuận NĐT số 1067/QĐ-UBND ngày 23/5/2023 của UBND TPĐN; QĐ số 1027/QĐ-UBND ngày 18/5/2024 của UBND TPĐN về việc phê duyệt đồ án QHPK Ven vịnh Đà Nẵng, TL 1/2.000; CV số 3632/UBND-ĐTĐT ngày 02/7/2022 của UBND TP; CV số 4303/SXD-QHKT&PTĐT ngày 22/6/2022 của Sở Xây dựng; CV số 298/HĐXD-QLTK ngày 23/11/2023, số 478/HĐXD-TK ngày 09/5/2024 của Cục QLHĐXD - Bộ Xây dựng; CV số 121/TC-QC ngày 03/3/2021 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu; CV số 2760/STNMT-CCMT ngày 10/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Biên bản giao nhận hồ sơ, tài liệu ngày 18/8/2023 của UBND phường Hòa Khánh Bắc (hồ sơ đăng ký môi trường); CV số 116/CTCN-KHKT ngày 22/2/2022 của Cty CP Cấp nước Đà Nẵng; CV số 946/DNPC-KT+KH&VT ngày 10/3/2022 của Cty TNHH MTV Điện lực Đà Nẵng; Công văn số 1200/SGTVT-QLKCHT ngày 05/4/2022 của Sở GTVT; CV số 362/TTĐNTN-CTTNXLNT ngày 05/6/2023 của Cty TN và XLNT; GCN thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 1173/TD-PCCC ngày 21/12/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an TP; Báo cáo KQTT hồ sơ TKBVTC số 05.01/2024/KQTT/VPTV ngày 05/01/2024 của Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Xây dựng; Quyết định số 09/CV-MIA-2024 ngày 14/3/2024 của Cty CP ĐT MIA về phê duyệt TKXD triển khai sau TKCS của dự án; CV số 477/STNMT-KTĐ ngày 31/01/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường V/v liên quan đến QHCT TL 1/500 dự án Căn hộ MIA Plaza; CV số 20/CV-MIA-2024 ngày 06/6/2024 của Cty CP ĐT MIA Bản cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính dự án.

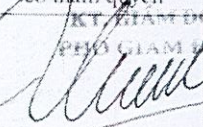
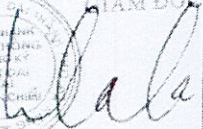
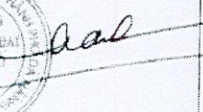
5. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp, quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./. Trần Phước Hòa Bình
11-06-2024 09:44:51 +07:00

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND quận Liên Chiểu (để biết);
- Lưu: VT, CPXD (C+T).



VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
19/8/2020	Số mới của tờ bản đồ là 150 do thanh lập bản đồ địa chính.	 Bùi Thanh Hiền
21/8/2020	Chuyển nhượng cho Ông Trần Chí Nghĩa, sinh năm 1978, CMND số: 201372551 và bà Trần Văn Nhà, sinh năm 1978, CMND số: 201384582, Địa chỉ thường trú: Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 06705 CN.011	 Đinh Văn Phát PHÓ GIÁM ĐỐC
24/8/2021	Chuyển nhượng cho Công ty TNHH một thành viên Dầu tư MIA, MSDN số: 0402114952, địa chỉ trụ sở: Số 43 Phan Bội Châu, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 006705.CN.014	 Trần Bá Thành

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý :

- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

SỐ QUẢN LÝ 378126

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN LIÊN CHIẾU - TP. ĐÀ NẴNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: **Le Noi**

Sinh năm: 1945, Số CMND: 200078195 do CA-TPĐN cấp ngày 18/4/2000

Địa chỉ thường trú: 682 đường 2 Tháng 9, Tp. Đà Nẵng

Bà: **Vũ Thị Bích Dung**

Sinh năm: 1956, Số CMND: 200500051 do CA-TPĐN cấp ngày 13/4/2000

Địa chỉ thường trú: P. Thanh Khê Đông, Q. Thanh Khê, TP Đà Nẵng

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa số: 34 ³⁴ 2. Tờ bản đồ số: 00 ¹⁵⁰

3. Địa chỉ thửa đất: 61 Ngô Thị Nhâm
P. Hoà Khánh Bắc, Q. Liên Chiểu, TP Đà Nẵng

4. Diện tích: 2639,7 m²

Bang chữ: Hai ngàn sáu trăm ba chín phẩy bảy mét vuông

5. Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 2639,7 m²

+ Sử dụng chung: Không m²

6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

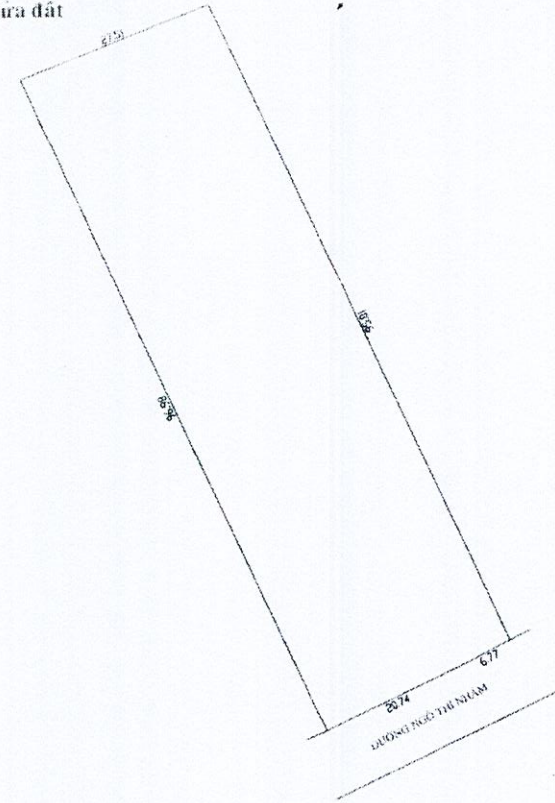
7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Ngày 19 tháng 08 năm 2008

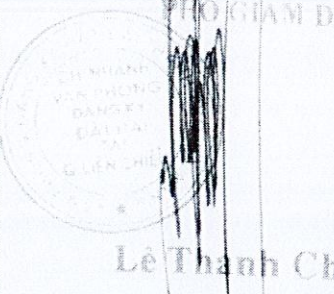
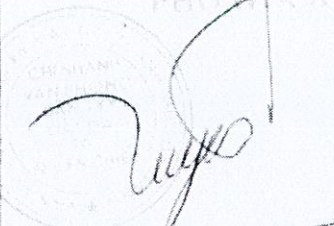
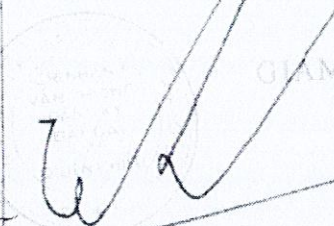
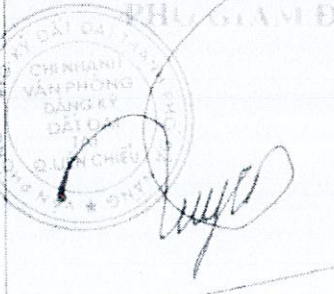
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 1106305

Dương Thành Thị

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
29/9/2015	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT Việt Nam - Chi nhánh Quận Thanh Khê Đà Nẵng, địa chỉ: 249 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Đà Nẵng theo hồ sơ số .501465.TC.003./	<p>KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC</p>  <p>Lê Thanh Châu</p>
28/12/2016	Đã xóa đăng ký thẻ chấp ngày 29/9/2015 theo hồ sơ số: 501465.XC.004./	 <p>Huỳnh Kim Tuyên</p>
28/12/2016	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đà Nẵng - PGD Thanh Khê, địa chỉ: 265 Điện Biên Phủ - Đà Nẵng theo hồ sơ số: 501465.TC.005./	 <p>Lê Văn Ân</p>
05/4/2018	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất (thẻ chấp lần 2) tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đà Nẵng-PGD Thanh Khê, địa chỉ: 265 Điện Biên Phủ, Đà Nẵng theo hồ sơ số 006705.TC.008./	 <p>Huỳnh Kim Tuyên</p>

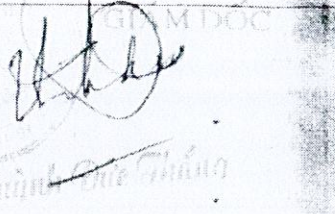
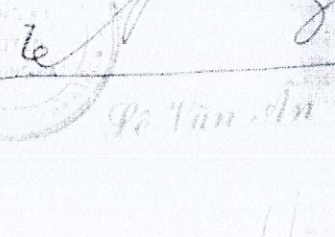
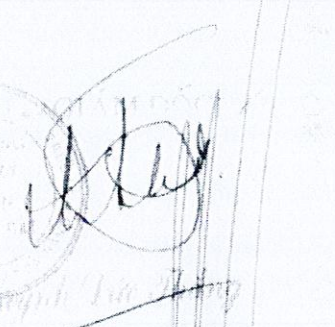
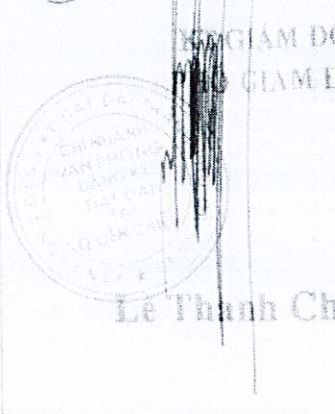
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số: 34 Tờ bản đồ số: 00.

Số phát hành: AM 378126

Số vào sổ: H06705

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
15/4/2009	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất với Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Quận Thanh Khê theo Hợp đồng số: 200900157A/HĐTC ngày 14/4/2009./	 <p>KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC</p>
03/3/2011	Đã xóa đăng ký thế chấp theo yêu cầu của bên nhận thế chấp ngày 03/3/2011./	 <p>Phó Văn Sơn</p>
07/3/2011	Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Chi nhánh Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT Quận Thanh Khê theo hồ sơ số 20201.000.2070.TC.VP ngày 07/3/2011.	 <p>KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC</p>
28/9/2015	Đã xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/03/2011, theo hồ sơ số .501465.XC.002/	 <p>KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC</p> <p>Lê Thanh Châu</p>