

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 06/CT-ĐGD-DNVC ngày 01 tháng 4 năm 2026

- Khách hàng : Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng
- Thời điểm xác định giá đất : Ngày 01 tháng 10 năm 2024
- Tài sản : Khu đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)
- Địa điểm định giá đất : Thành phố Đà Nẵng
- Mục đích định giá đất : Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính do gia hạn thời gian thuê đất

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

- Luật giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực ngày 01/8/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá”;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn – Định giá đất số 35/HĐTV-ĐGD ngày 12/5/2025 giữa Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 31/12/2025 giữa Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;
- Thông báo số 79/HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 10/2026.

1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính do gia hạn thời gian thuê đất tại khu đất tại Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng).

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 01 tháng 10 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất.

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng “Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024”;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND TP Đà Nẵng “Về việc

sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND TP Đà Nẵng”;

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024”;

- Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng;

- Vận dụng Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc kết luận cuộc họp giao ban ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Về việc tiếp tục triển khai xác định giá đất cụ thể theo Nghị định 71/2024/NĐCP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng “Về việc điều chỉnh tên đơn vị thuê đất và gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất tại số 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam”;

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009.

- Công văn số 1716/UBND-PKTHTĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Hải Châu “Về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với khu đất tại địa chỉ số 11 đường 3 tháng 2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”.

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

* Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009:

- Vị trí ranh giới khu đất: Toạ lạc tại địa chỉ: Số 11 đường 3 tháng 2 phường Thuận Phước, quận Hải Châu (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng).

- Diện tích khu đất: 265,9 m².

- Kích thước, hình thể: được xác định tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009;

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (Văn phòng làm việc)

+ Thời hạn thuê đất: 05 (năm) năm, kể từ ngày 08/10/2024 đến ngày 07/10/2029.

- Hình thức cho thuê đất: Trả tiền thuê đất hằng năm.

- Chỉ tiêu xây dựng: Theo Công văn số 1716/UBND-PKTHĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Hải Châu “Về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với khu đất tại địa chỉ số 11 đường 3 tháng 2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 80%;

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;

+ Giá đất thương mại dịch vụ (Vị trí 1 Mặt tiền đường 3 tháng 2) trong bảng giá đất theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: **42.680.000 đồng/m²**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất (Vị trí 1 Mặt tiền đường 3 tháng 2) theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: **1,1**

5. Phương pháp định giá đất:

- Căn cứ các Phương pháp định giá được quy định tại Khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, cụ thể:

1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

3. Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường”.

- Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất thì chỉ sử dụng các phương pháp định giá khác khi không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.



- Căn cứ vào đặc điểm, mục đích sử dụng đất của khu đất cần định giá, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất; kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường có các thửa đất được giao dịch thành công tại vị trí của thửa đất cần định giá, giá chuyển nhượng phản ánh cơ bản giá thị trường, đảm bảo số lượng làm thông tin đầu vào để định giá;

- Tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

6. Kết quả định giá đất.

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp so sánh: **23.852.560.000 (đồng)**

- Giá đất: **89.705.000 (đồng/m²)**

(Viết bằng chữ: Tám mươi chín triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn đồng trên một mét vuông).

*** Những lưu ý về kết quả định giá**

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được nêu tại mục 1 của Chứng thư. Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng Chứng thư định giá đất vào mục đích khác.

- Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản đề nghị định giá đất đã cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng trong quá trình thẩm định giá tài sản.

- Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 03 bản chính: giao khách hàng 02 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.

- Mọi hình thức sao chép Chứng thư định giá đất không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng đều là vi phạm pháp luật.

Thẩm định viên



Nguyễn Đình Thành

Thẻ TDV về giá số:
XIII18.2051 ngày 27/12/2018



Phan Nguyễn Linh Đa

Thẻ TDV về giá số:
VI10.340 Ngày 05/10/2011

T.N.H.H
NG

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 06/CT-ĐGD-DNVC ngày 01/4/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá đất: Khu đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng *(Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)*.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính do gia hạn thời gian thuê đất tại khu đất tại Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng *(Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)*.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 01 tháng 10 năm 2024.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

4.1.1. Các văn bản chính sách của Trung ương:

- Luật giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2024;
- Luật đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực ngày 01/8/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá”;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

4.1.2. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng “Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024”;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND TP Đà Nẵng “Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà

Năng giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND TP Đà Nẵng”;

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024”;

- Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng;

- Vận dụng Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc kết luận cuộc họp giao ban ngày 26 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Về việc tiếp tục triển khai xác định giá đất cụ thể theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

4.1.3. Các căn cứ pháp lý khác:

- Căn cứ Quyết định số 2112/QĐ-SNNMT ngày 01 tháng 10 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc điều chỉnh tên đơn vị thuê đất và gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất tại số 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam”;

- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn – Định giá đất số 35/HĐTV-ĐGD ngày 12/5/2025 giữa Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng;

- Biên bản bàn giao hồ sơ ngày 31/12/2025 giữa Sở nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng.

- Thông báo số 79/HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 10/2026.

4.2. Căn cứ pháp lý của tài sản cần định giá:

- Các hồ sơ pháp lý và tài liệu, thông tin có liên quan đến tài sản cần định giá do Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009.

- Công văn số 1716/UBND-PKTHĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Hải Châu “ Về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với khu đất tại địa chỉ số 11 đường 3 tháng 2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất:

* Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009:

- Vị trí ranh giới khu đất: Toạ lạc tại địa chỉ: Số 11 đường 3 tháng 2 phường Thuận Phước, quận Hải Châu (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng).

- Diện tích khu đất: 265,9 m².

- Kích thước, hình thể: *được xác định tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Trung tâm đo đạc bản đồ thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/8/2009;*

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (Văn phòng làm việc)

+ Thời hạn thuê đất: 05 (năm) năm, kể từ ngày 08/10/2024 đến ngày 07/10/2029.

- Hình thức cho thuê đất: Trả tiền thuê đất hằng năm.

- Chỉ tiêu xây dựng: Theo Công văn số 1716/UBND-PKTHĐT ngày 03/10/2025 của UBND phường Hải Châu “ Về việc cung cấp thông tin quy hoạch đối với khu đất tại địa chỉ số 11 đường 3 tháng 2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng”.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 80%;

+ Hệ số sử dụng đất: tối đa 12,8 lần;

+ Giá đất thương mại dịch vụ (*Vị trí 1 Mặt tiền đường 3 tháng 2*) trong bảng giá đất theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: **42.680.000 đồng/m²**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất (*Vị trí 1 Mặt tiền đường 3 tháng 2*) theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 1,1

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần khu vực biển, gần trung tâm thành phố, cơ sở hạ tầng phát triển,...

- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

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

- Thực hiện yêu cầu của Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện:

+ Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh. Các thông tin áp dụng là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 01/10/2024) trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; cơ quan thuế; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát, ...;

Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì thông tin đầu vào để định giá đất như sau:

“3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;”

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa/không có thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai. Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng bất động sản thu thập được từ cơ quan thuế, Tư vấn đã lựa chọn các thông tin chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 01/10/2024) trở về trước; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá. Sau đó, tiếp tục thu thập thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý liên quan, ... tại Văn phòng đăng ký đất đai. *ju*

Đồng thời, Tư vấn cũng áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để thực hiện khảo sát, thu thập thông tin giao dịch, chào bán bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá đất;

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá...), đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 381, tờ bản đồ số 33, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Khê, thành phố Đà Nẵng). Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;

+ Thông tin 2: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12. Địa chỉ 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

+ Thông tin 3: Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 22, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

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

8.1. Nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

8.2. Các phương pháp định giá đất:

- Căn cứ các Phương pháp định giá được quy định tại Khoản 5, Điều 158 của Luật đất đai 2024, cụ thể:

1. Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

2. Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

3. Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường”.

8.3. Lựa chọn phương pháp định giá:

- Căn cứ hướng dẫn tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai năm 2024 về Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất thì chỉ sử dụng các phương pháp định giá khác khi không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

- Căn cứ vào đặc điểm, mục đích sử dụng đất của khu đất cần định giá, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất; kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường có các thửa đất được giao dịch thành công tại vị trí của thửa đất cần định giá, giá chuyển nhượng phản ánh cơ bản giá thị trường, đảm bảo số lượng làm thông tin đầu vào để định giá;

- Tư vấn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

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

9.1. Trình tự, nội dung Phương pháp định giá đất:

Tính toán giá trị thửa đất cần định giá theo phương pháp so sánh bao gồm các bước sau:

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

- Bước 2: Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh

- Bước 3: Xác định giá của thửa đất so sánh:

- Bước 4: Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%).

- Nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

+ Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau).

+ Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, nếu tài sản so sánh có yếu tố so sánh thuận lợi hơn (tốt hơn) thì trừ đi (-) còn nếu kém hơn thì cộng vào (+) một tỷ lệ % giá của tài sản so sánh. *ju*



- Bước 5: Xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	=	Giá đất của từng thửa đất so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá
--	---	-----------------------------------	---	---

- Bước 6: Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định tại Bước 5; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 15%.

(Nội dung tính toán chi tiết các phương pháp định giá được miêu tả tại phụ lục đính kèm).

9.2 Kết quả xác định giá đất:

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp so sánh: **23.852.560.000 (đồng)**

- Giá đất: **89.705.000 (đồng/m²)**

(Viết bằng chữ: Tám mươi chín triệu, bảy trăm lẻ năm nghìn đồng trên một mét vuông).

* Những lưu ý về kết quả định giá

- Kết quả định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được nêu tại mục 2 của Báo cáo. Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng Chứng thư định giá đất vào mục đích khác.

- Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản đề nghị định giá đất đã cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng trong quá trình thẩm định giá tài sản.

- Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 03 bản chính: giao khách hàng 02 bản chính, lưu tại Công ty 01 bản gốc.

- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

CHUYÊN VIÊN



Trần Kim Tien

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Đình Thành
Thẻ TĐV về giá số:
XIII18.2051 ngày 27/12/2018

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phan Nguyễn Linh Đa
Thẻ TĐV về giá số:
VI10.340 Ngày 05/10/2011

PHỤ LỤC 01: KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT - MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường:

1.1 Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh:

Khu đất cần định giá tọa lạc tại Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Qua khảo sát thị trường trong thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất (Ngày 01/10/2024) trở về trước.

* Bảng tổng hợp thông tin của tài sản cần định giá và các tài sản so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 381, tờ bản đồ số 33, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Khê, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12. Địa chỉ 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 22, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)
1	Mục đích sử dụng	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV
2	Thời hạn sử dụng đất	50 năm (theo quy định tại Điều 172 Luật đất đai năm 2024)	40 năm 9 tháng (đến ngày 19/02/2064)	38 năm 10 tháng (11/5/2062)	32 năm 8 tháng (30/3/2056)
3	Vị trí, địa điểm	01 Mặt tiền đường 3 tháng 2	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Đoàn Hữu Trưng - Yên Thế - Hòa An 19	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du	Tiếp giáp 01 Mặt tiền đường Dương Đình Nghệ và đường nội bộ bên hông
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá tháng 01/10/2024	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/2022; đã	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2023; đã	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2023; đã

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
			hoàn thành thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế ngày 10/1/2023	hoàn thành thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế ngày 09/8/2023	hoàn thành thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế ngày 25/01/2024
	Thời điểm cấp/cấp lại GCN QSD Đất				
	Thời hạn sử dụng còn lại tính từ thời điểm giao dịch (Tháng)	600	489	466	392
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 31m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 16,5m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 17m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 13,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	265,90	946,90	535,60	1.932
	Hình thể	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Hình chữ L	Vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất		Không có tài sản gắn liền với đất	01 khối văn phòng làm việc 1 tầng	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Quyết định về việc phê duyệt phương án thuê đất và gian hạn quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	Có Quyết định về việc công nhận trúng đấu giá quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo Công văn số 1716/UBND-PKTHĐT ngày 03 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Hoà Châu: Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8	Theo Quyết định 291/QĐ-UBND ngày 08/8/2025: Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần; Mật độ xây dựng tối đa 80%	Theo Quyết định 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020: Hệ số sử dụng đất tối đa 9 lần; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành	Theo Quyết định 568/QĐ-UBND ngày 28/3/2023: Hệ số sử dụng đất tối đa 12,8 lần; Mật độ xây dựng tối đa 80%

3A02
 C
 T
 I
 A
 M
 Đ
 A
 Y
 P
 I

jea

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		lân; Mật độ xây dựng tối đa 80%		QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, căn cứ điều 2 bảng 2.10 với thửa đất $\leq 3000m^2$ thì mật độ xây dựng tối đa là 80%	
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		19.000.000.000	31.650.000.000 (Đã trừ giá trị tài sản gắn liền với đất Theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 03/8/2023)	160.356.000.000

2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:

2.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

Với các thông tin thu thập được tư vấn thực hiện so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các TSSS và TSDG như sau:

- Tư vấn đã rút ra được kết quả các TSSS và TSDG có một số tiêu chí giống nhau và một số tiêu chí khác nhau. Để xác định sự khác biệt giữa các yếu tố so sánh giữa các khu đất để điều chỉnh mức giá, tư vấn áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê các chứng cứ thị trường để ước tính tỷ lệ khác biệt giữa các tiêu chí.

- Lấy tài sản cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá (do những yếu tố khác biệt) của TSSS theo các đặc điểm của TSDG. Những yếu tố ở TSDG kém hơn so với TSSS thì điều chỉnh giảm mức giá của TSSS (tính trên đơn vị so sánh chuẩn). Ngược lại, những yếu tố ở TSDG vượt trội hơn so với TSSS thì điều chỉnh tăng mức giá của TSSS;

2.2. Điều chỉnh các yếu tố khác biệt

- Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. *ju*

2.2.1. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về vị trí thửa đất:

- Kết quả phân tích cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có yếu tố khác biệt về vị trí thửa đất, cụ thể như sau:

a. Tài sản thẩm định (TSCĐG): Khu đất thuộc Vị trí 1, Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, Địa chỉ: Số 11, đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Thời điểm xác định giá đất: Ngày 01/10/2024.

+ Giá đất xác định theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá TMDV vị trí 1 đường 3 tháng 2: **42.680.000 đồng/m²**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND TPĐN, đối với đất TMDV vị trí 1 đường 3 tháng 2 là: **1,1**.

b. Tài sản so sánh 1 (TSSS1): Thửa đất số 381, tờ bản đồ số 33, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Khê, thành phố Đà Nẵng). Thời điểm giao dịch thành công: **Tháng 12/2022**.

+ Giá đất xác định theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá TMDV vị trí 1 đường Yên Thế: **12.620.000 đồng/m²**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND TPĐN, đối với đất TMDV vị trí 1 đường Yên Thế là: **1,1**.

c. Tài sản so sánh 2 (TSSS2): Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12. Địa chỉ 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Đà Nẵng (Nay thuộc phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng). Thời điểm giao dịch thành công: **Ngày 19/07/2023**.

+ Giá đất xác định theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá TMDV vị trí 1 đường Nguyễn Du: **45.040.000 đồng/m²**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND TPĐN, đối với đất TMDV vị trí 1 đường Nguyễn Du là: **1,1**.

d. Tài sản so sánh 3 (TSSS3): Thửa đất số 218, tờ bản đồ số 22, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Hải, thành phố Đà Nẵng). Thời điểm giao dịch thành công: **Ngày 11/2023**.

+ Giá đất xác định theo Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá TMDV vị trí 1 đường Dương Đình Nghệ: **59.280.000 đồng/m²**.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND TPĐN, đối với đất TMDV vị trí 1 đường Dương Đình Nghệ: **1,0**.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Vị trí - đường tiếp giáp chính	Tiếp giáp 01 mặt tiền đường 3 tháng 2	Tiếp giáp 03 mặt tiền đường Yên Thế - Đoàn Hữu Trưng - Hòa An 19	01 mặt tiền đường Nguyễn Du	01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Phân loại vị trí theo bảng giá đất	Vị trí 1 - Mặt tiền đường 3 tháng 2	Vị trí 1 - Mặt tiền đường Yên Thế	Vị trí 1 - Mặt tiền đường Nguyễn Du	Vị trí 1 - Mặt tiền đường Dương Đình Nghệ
	Giá đất TMDV theo QĐ số 57/2023	42.680.000	12.620.000	45.040.000	59.280.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ số 58/2023	1,1	1,1	1,1	1,0
	Giá đất theo QĐ số 57/2023 x QĐ số 58/2023	46.948.000	13.882.000	49.544.000	59.280.000
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các vị trí TSSS so với vị trí TSDG (%)	100%	(13.882.000/46.948.000)x100% = 29,60%	(49.544.000/46.948.000)x100% = 105,50%	(59.280.000/46.948.000)x100% = 126,30%

2.2.2. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi của thửa đất:

- Căn cứ Điểm a, Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“ ...

Trường hợp sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo quy định trên mà các thửa đất, khu đất có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/dối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ thì mức độ chênh lệch tối đa của yếu tố này là 10%.”

- TSDG tọa lạc tại mặt tiền đường 3 tháng 2, vị trí trung tâm thành phố
- TSSS1 tọa lạc tại mặt tiền đường Yên Thế, vị trí khu vực xa trung tâm Thành phố
- TSSS2 tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Du, vị trí trung tâm thành phố;
- TSSS3 tọa lạc tại mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, tuyến phố chuyên kinh doanh, có vị trí gần biển, khu vực đông khách du lịch, thuận lợi trong việc kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng;

Lấy yếu tố về vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất căn định giá làm chuẩn (100%) thì giá đất của thửa đất TSSS1 là 100%, TSSS2 là 100% và TSSS3 là 110%.

2.2.3. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về phân vật chiều sâu

thửa đất:

Căn cứ Khoản 4, Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng “Về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024:

"3. Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất

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

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

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

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

- Khu vực 4: Từ trên 100m ($> 100m$), nhân hệ số $k = 0,60$

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

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

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

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

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

*** Điều chỉnh chi tiết:**

- *Tài sản cần định giá (TSDG)*: Khu đất có vị trí tiếp giáp đường 3 tháng 2.

Sơ đồ TSDG cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về Hệ số khu vực theo chiều sâu của thửa đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Tư vấn phân chia TSDG thành các khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số chiều sâu của thửa đất	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính theo bảng giá đất (đã bao gồm hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu) (đồng)
	(A)	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5) = (4) x (3)
1	Khu vực 1: Từ dưới 25m mặt tiền đường 3 tháng 2	46.948.000	1,00	46.948.000	265,90	12.483.473.200
	Tổng cộng				265,90	12.483.473.000

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường đường 3 tháng 2, không tính đến hệ số chiều sâu): 46.948.000 x 265,90 = **12.483.473.000 đồng**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số chiều sâu: 12.483.473.000/12.483.473.000= **1,0**

- **Tài sản so sánh 1 (TSSS1):** Khu đất có vị trí tiếp mặt tiền Yên Thế:

Sơ đồ TSSS1 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về Hệ số khu vực theo chiều sâu của thửa đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Tư vấn phân chia TSSS1 thành các khu vực như sau:

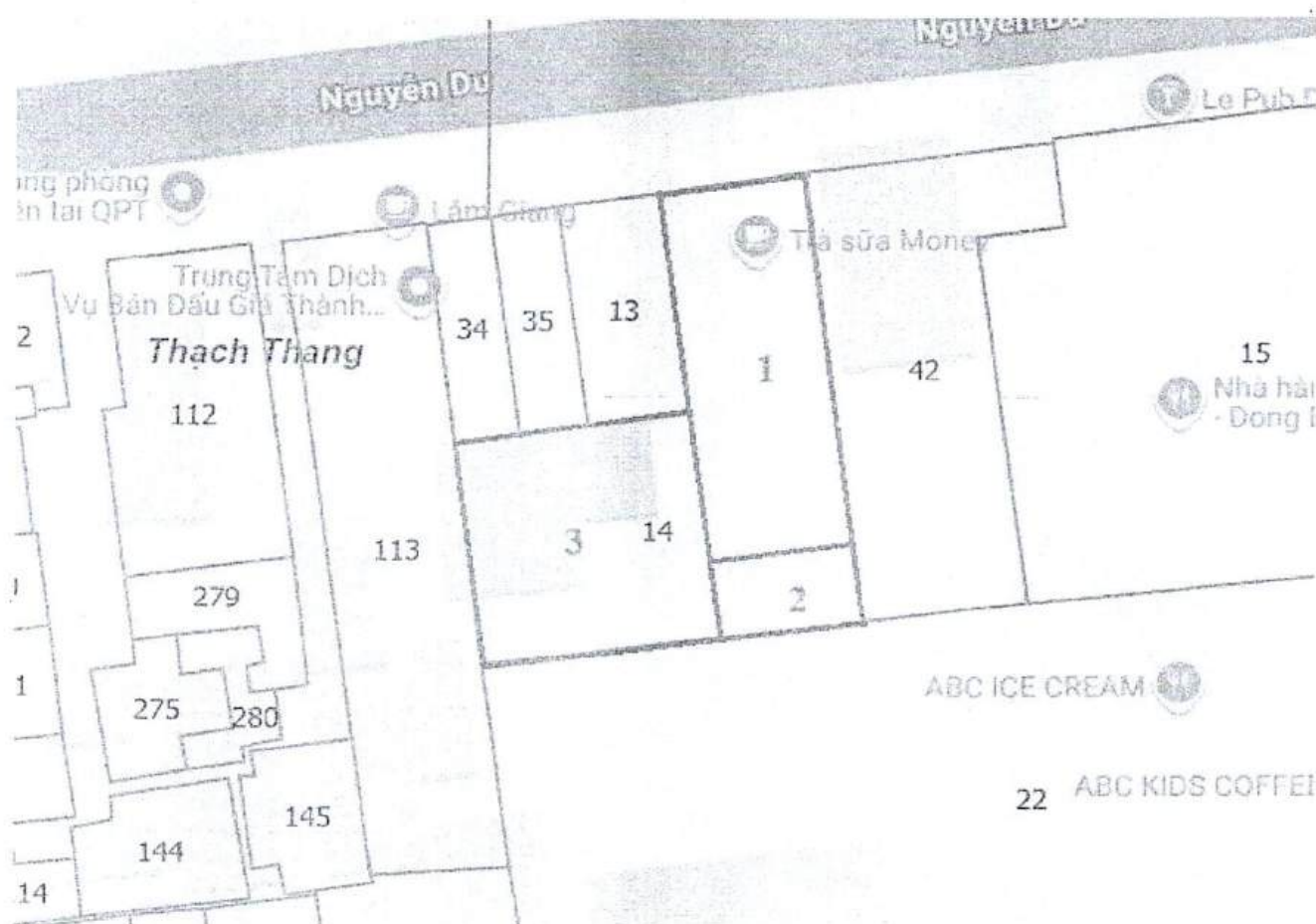
TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số chiều sâu của thửa đất	Giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m đường Yên Thế	13.882.000	1,00	13.880.000	946,9	13.144.865.800
	Tổng cộng				946,9	13.144.865.800

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Yên Thế, không tính đến hệ số chiều sâu): $13.880.000 \times 946,90 = 13.144.865.800$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số chiều sâu: $13.144.865.800 / 13.144.865.800 = 1,000$

- **Tài sản so sánh 2 (TSSS2):** Khu đất có vị trí tiếp giáp đường Nguyễn Du.

Sơ đồ TSSS2 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về Hệ số khu vực theo chiều sâu của thửa đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Tư vấn phân chia TSSS2 thành các khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh	Hệ số chiều sâu của thửa đất	Giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất	Diện tích đất theo từng vị trí	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (đồng)
----	---------------------	--	------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	--

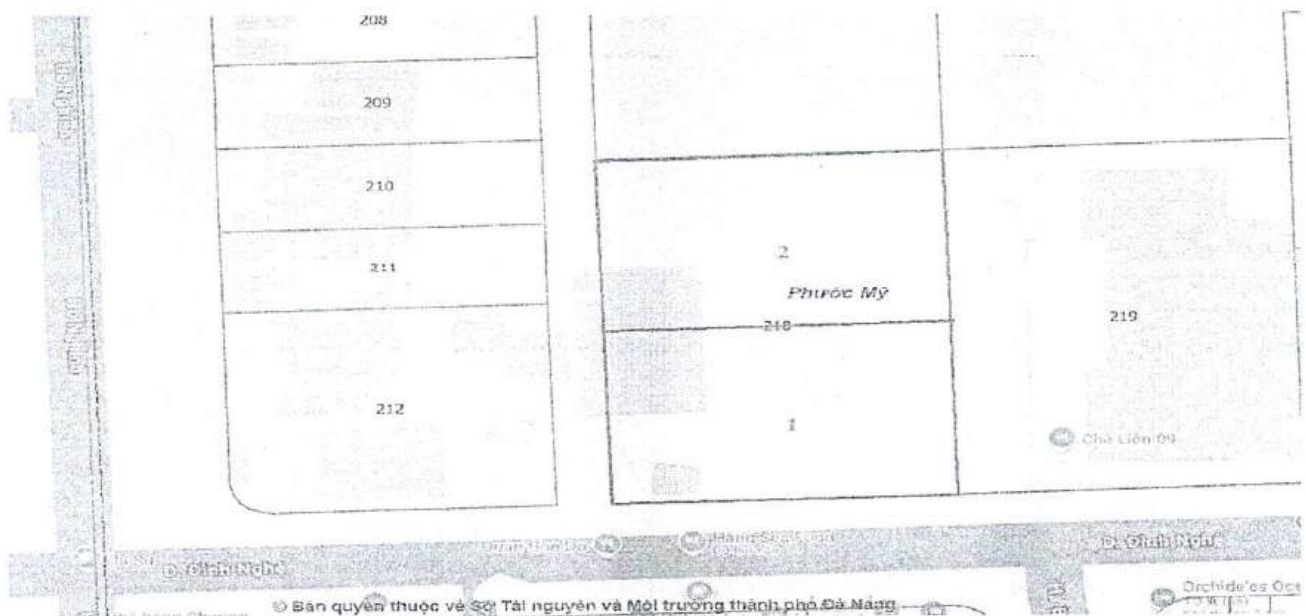
		chính (đồng/m ²)	thửa đất (che khuất nếu có)		trí (m ²)	
1	Khu vực 1: từ 0m đến 25m - đường Nguyễn Du	49.540.000	1,00	49.540.000	239,60	11.869.784.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến 50m - đường Nguyễn Du	49.540.000	0,90	44.586.000	54,70	2.438.854.200
3	Khu vực có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	49.540.000	0,70	34.678.000	241,30	8.367.801.400
	Tổng cộng				535,60	22.676.439.600

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Nguyễn Du, không tính đến hệ số chiều sâu): $49.540.000 \times 535,60 = 26.533.624.000$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số chiều sâu: $22.676.439.600 / 26.533.624.000 = 0,855$

- **Tài sản so sánh 3 (TSSS3):** Khu đất có vị trí tiếp giáp đường Dương Đình Nghệ - Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp.

Sơ đồ TSSS3 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về Hệ số khu vực theo chiều sâu của thửa đất tại Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023, Tư vấn phân chia TSSS3 thành các khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân	Hệ số chiều sâu	Giá đất làm căn cứ tính tiền thuê	Diện tích đất theo từng vị trí	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (đồng)
----	---------------------	-------------------------------	-----------------	-----------------------------------	--------------------------------	--

		hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	của thửa đất	đất	(m ²)	
1	Khu vực 1: từ 0m đến 25m - đường Dương Đình Nghệ	59.280.000	1,00	49.540.000	962,50	59.280.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến 50m - đường Dương Đình Nghệ - đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp	59.280.000	0,90	44.586.000	969,50	53.352.000
	Tổng cộng				1.932	108.781.764.000

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Dương Đình Nghệ, không tính đến hệ số chiều sâu): $59.280.000 \times 1.932 = 114.528.960.000$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số chiều sâu: $108.781.764.000 / 114.528.960.000 = 0,950$

2.2.4. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp thửa đất:

Căn cứ Khoản 5, Điều 1 Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng:

"5. Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt

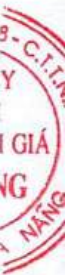
a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

- *Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;*
- *Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;*
- *Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;*
- *Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;*

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

- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

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

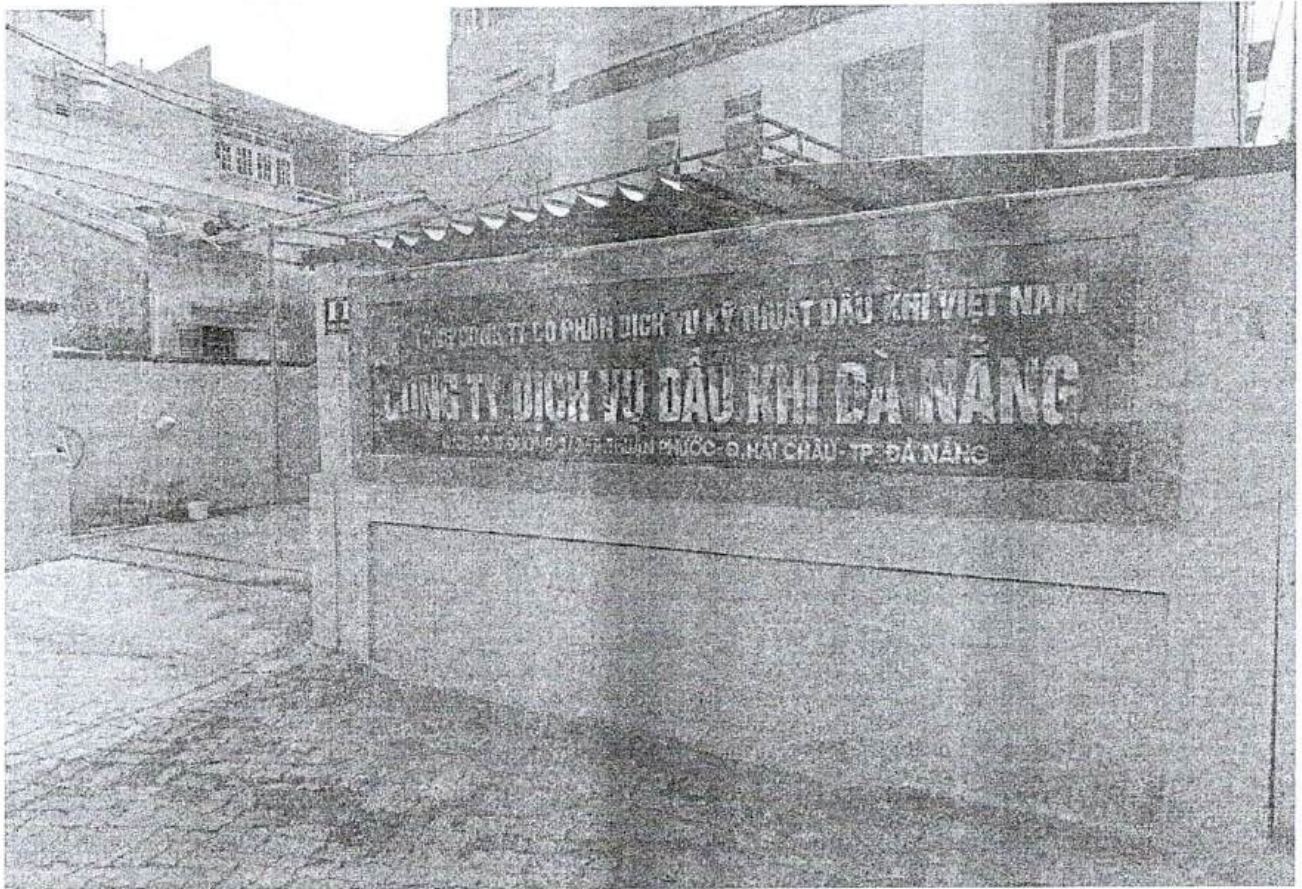


25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong....”

* Điều chỉnh chi tiết:

- Tài sản cần định giá (TSDG): Khu đất có vị trí tiếp giáp đường 3 tháng 2.

Sơ đồ TSDG cụ thể như sau:



11

Căn cứ các quy định về hệ số đối với thửa đất đặc biệt tại Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Tư vấn phân chia TSDG thành khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng vị trí (đồng)
	(A)	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5) = (4) x (3)
1	Vị trí 1: Từ dưới 25m mặt tiền đường 3 tháng 2	46.948.000	1,00	46.948.000	265,90	12.483.473.200
Tổng cộng:					265,90	12.483.473.000

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp đường 3 tháng 2:

$$46.948.000 \times 265,90 = 12.483.473.000 \text{ đồng}$$

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số đặc biệt: $46.948.000/46.948.000 = 1,0$

- Tài sản so sánh 1 (TSSSI): Khu đất có vị trí tiếp giáp 03 mặt tiền trước Yên Thế,

bên hông đường Đoàn Hữu Trưng và sau lưng đường Hoà An 19.

Sơ đồ TSSS1 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về hệ số đối với thửa đất đặc biệt tại Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Tư vấn phân chia TSSS1 thành các khu vực như sau:

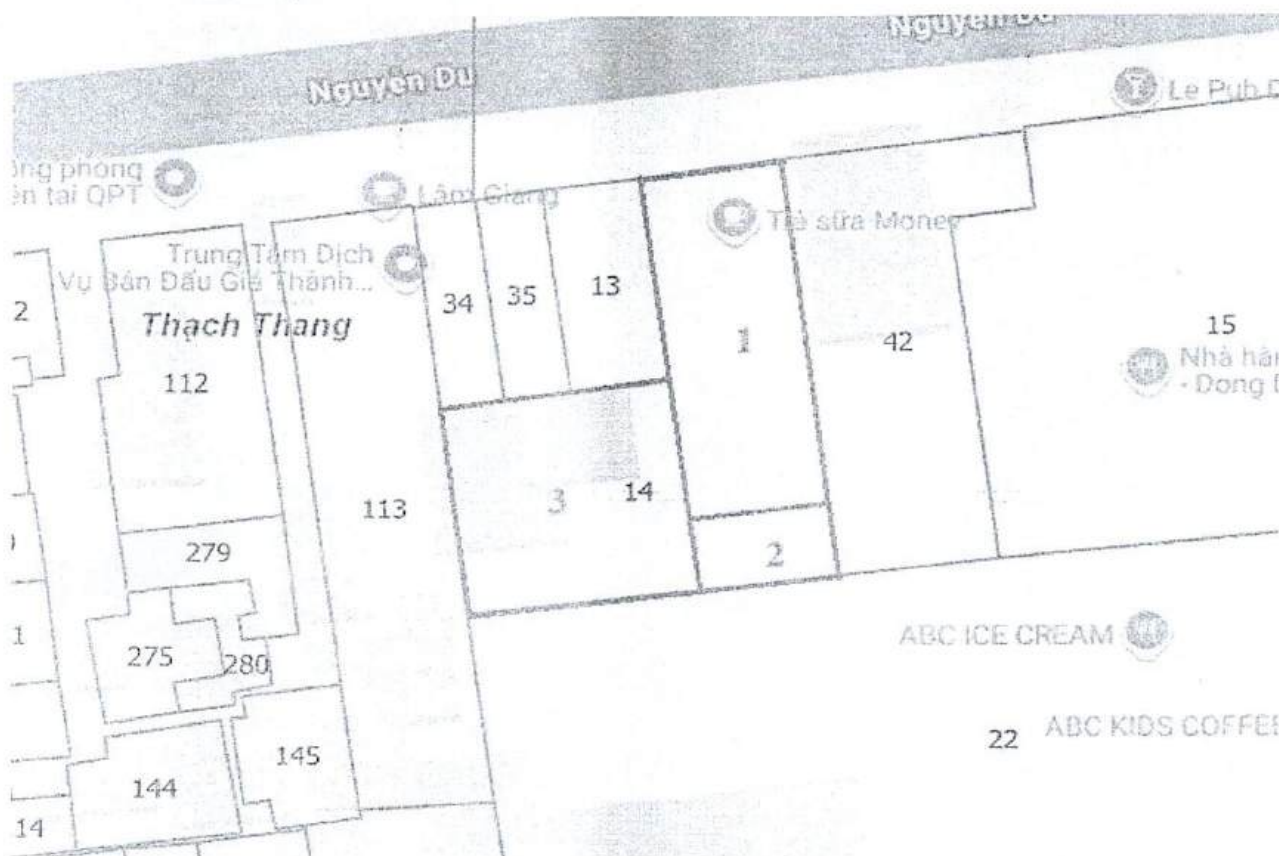
TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính theo bảng giá đất (đã bao gồm hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu) (đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp 03 mặt tiền đường Yên Thế, Đoàn Hữu Trưng và Hoà An 19	13.882.000	1,30	18.046.600	486,9	8.786.889.540
2	Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m mặt tiền phía trước đường Yên Thế và phía sau đường Hoà An 19	13.882.000	1,00	13.882.000	460	6.385.720.000

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính theo bảng giá đất (đã bao gồm hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu) (đồng)
	Tổng cộng				946,90	15.172.609.540

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Yên Thế, không tính đến hệ số đặc biệt): $13.882.000 \times 946,90 = 13.144.865.800$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số đặc biệt: $15.172.609.540 / 13.144.865.800 = 1,154$.

- **Tài sản so sánh 2 (TSSS2):** Khu đất có vị trí tiếp giáp 01 mặt tiền đường Nguyễn Du
Sơ đồ TSSS2 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về hệ số đối với thửa đất đặc biệt tại Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Tư vấn phân chia TSSS2 thành các khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng vị trí (đồng)
	(A)	(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (4) x (3)
1	Khu vực 1: từ 0m đến 25m - đường	49.540.000	1,00	49.540.000	239,60	11.869.784.000

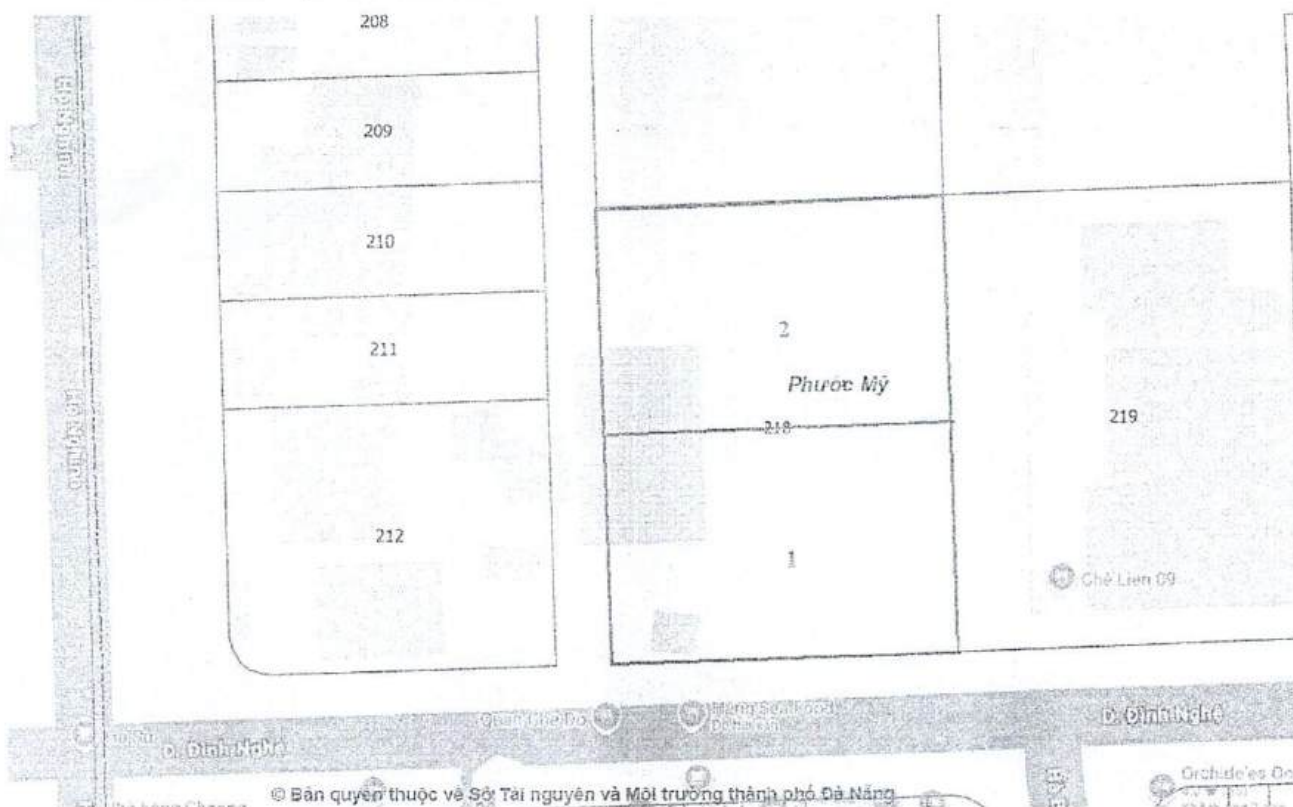
TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số đặt biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng vị trí (đồng)
	(A)	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5) = (4) x (3)
	Nguyễn Du					
2	Khu vực 2: từ 25m đến 50m - đường Nguyễn Du	49.540.000	1,00	49.540.000	54,70	2.709.838.000
3	Khu vực có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	49.540.000	1,00	49.540.000	241,30	11.954.002.000
	Tổng cộng:				535,60	26.533.624.000

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Nguyễn Du, không tính đến hệ số đặc biệt): $49.540.000 \times 535,60 = 26.533.624.000$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số đặc biệt : $26.533.624.000 / 26.533.624.000 = 1,00$

- **Tài sản so sánh 3 (TSSS3):** Khu đất có vị trí tiếp giáp 01 mặt tiền đường Dương Đình Nghệ - Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp.

Sơ đồ TSSS3 cụ thể như sau:



Căn cứ các quy định về hệ số đối với thửa đất đặc biệt tại Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022, Tư vấn phân chia TSSS3 thành các khu vực như sau:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính theo bảng giá đất (đã bao gồm hệ số đặc biệt và hệ số chiều sâu) (đồng)
	(A)	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5) = (4) x (3)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m đường Dương Đình Nghệ - Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp – phần tiếp giáp đường quy hoạch	59.280.000	1,05	62.244.000	962,50	59.909.850.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến ≤ 50m tiếp giáp mặt tiền đường Dương Đình Nghệ - Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp – phần tiếp giáp đường quy hoạch	59.280.000	1,00	59.280.000	969,5	57.471.960.000
	Tổng cộng				1.932	117.381.810.000

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Dương Đình Nghệ, không tính đến hệ số đặc biệt): $59.280.000 \times 1.932 = 114.528.960.000$ đồng

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số đặc biệt $117.381.810.000 / 114.528.960.000 = 1,025$

2.2.5. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về hệ số sử dụng đất:

* **Đối với TSDG:** Theo Công văn số 1716/UBND-PKTHĐT ngày 03 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Hải Châu về việc cung cấp chỉ tiêu xây dựng các lô đất: TSDG có hệ số sử dụng đất tối đa là 12,8 lần;

* **Đối với TSSS1:** Theo Quyết định 291/QĐ-UBND ngày 08/8/20233 của UBND phường An Khê: TSSS1 có hệ số sử dụng đất tối đa là 12,8 lần;

* **Đối với TSSS2:** Theo Quyết định 2089/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng: TSSS2 có hệ số sử dụng đất tối đa là 9 lần;

* **Đối với TSSS3:** Theo Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square TSSS3 có hệ số sử dụng đất tối đa là 12,8 lần;

- Vận dụng Điểm d, Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 *juw*

của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)

- Hệ số sử dụng đất:

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

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Do đó, Tư vấn đề xuất nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất là 3%.

- TSSS2 có hệ số sử dụng đất tối đa là 9 lần nên kém thuận lợi hơn TSDG, TSSS1, TSSS3 có hệ số sử dụng đất tối đa là 12,8 lần.

- Vậy yếu tố hệ số sử dụng đất tối đa ảnh hưởng đến giá đất của các thửa đất so sánh TSSS2 theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó:

Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Hệ số sử dụng đất tối đa	12,8 lần	12,8 lần	9 lần	12,8 lần
Chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa của tài sản so với hệ số sử dụng đất 7 lần		12,8 lần – 12,8 lần = 0 lần	9 lần – 12,8 lần = - 3,8 lần	12,8 lần – 12,8 lần = 0 lần
Tỷ lệ	100%	100% + (0 lần $\times$ 3%) = 100%	100% + (-3,8 lần $\times$ 3%) = 88,60%	100% + (0 lần $\times$ 3%) = 100%

2.2.6. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về độ rộng mặt tiền của thửa đất:

- Căn cứ Điểm c, Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“ ...

Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.”



- TSDG có độ rộng mặt tiền là 10,8m;
- TSSS1 có độ rộng mặt tiền là 41,5m thuận lợi;
- TSSS2 có độ rộng mặt tiền là 9,8m;
- TSSS3 có độ rộng mặt tiền là 38,49m thuận lợi;

Lấy yếu tố về độ rộng mặt tiền của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn (100%) thì giá đất của thửa đất TSSS1 là 110%, TSSS2 là 100% và TSSS3 là 110%.

2.2.7. Điều chỉnh chênh lệch giá đất các TSSS do khác biệt về diện tích của thửa đất:

Qua khảo sát thị trường đối với khu vực phường Hải Châu và thành phố Đà Nẵng nói chung, tùy thuộc từng vị trí/khu vực tài sản tọa lạc nếu bất động sản diện tích hợp lý sẽ có hiệu quả sử dụng cao. Các tài sản có diện tích đất lớn sẽ khó giao dịch hơn do giá trị lớn, vì vậy các thửa đất có diện tích lớn không thuận lợi bằng có lô đất có diện tích vừa phải.

- Vận dụng Điểm c, Khoản 1 Điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

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

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

...”

TSDG có diện tích là: 265,9m², TSSS1, TSSS2, TSSS3 có diện tích lần lượt 946,9m², 535,6m², 1.932m²

Lấy yếu tố về diện tích của thửa đất ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn (100%) thì giá đất của thửa đất TSSS1 là 95%, TSSS2 là 100% và TSSS3 là 90%.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích (m ²)	265,90	946,90	535,60	1.932
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		19.000.000.000	31.650.000.000 (Đã trừ giá trị tài sản gắn liền với đất Theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 03/8/2023)	160.356.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng		19.000.000.000	31.650.000.000	160.356.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m ²)		20.065.477	59.092.606	83.000.000
5.1	Giá đất chuyên nhượng quy về 50 năm (đồng/m ²)		24.620.217	76.084.900	127.040.816
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí của thửa đất theo bảng giá đất	Mặt tiền đường 3 tháng 2	Mặt tiền phía trước đường Yên Thế	Mặt tiền đường Nguyễn Du	Mặt tiền đường Dương Đình Nghệ
	Tỷ lệ	100,00%	29,57%	105,53%	126,27%
	Tỷ lệ điều chỉnh		238,19%	-5,24%	-20,80%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		58.643.718	-3.986.687	-26.428.262
6.1.1	Vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi của thửa đất	Tọa lạc tại mặt tiền đường 3 tháng 2, vị trí trung tâm thành phố	Tọa lạc tại mặt tiền đường Yên Thế, vị trí khu vực xa trung tâm Thành phố	Tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Du, vị trí trung tâm thành phố	Tọa lạc tại mặt tiền đường Dương Đình Nghệ, tuyến phố chuyên kinh doanh, có vị trí gần biển, khu vực đông khách du lịch, thuận lợi trong việc kinh doanh khách sạn nghỉ dưỡng
	Tỷ lệ	100%	100,00%	100,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	-11.549.165
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 31m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 16,5m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 17m)	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè 13,5m)
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	01 Mặt tiền đường 3 tháng 2	03 Mặt tiền phía trước đường Yên Thế - bên hông đường Đoàn Hữu Trưng và phía sau đường Hoà An 19	01 Mặt tiền đường Nguyễn Du	01 Mặt tiền đường Dương Đình Nghệ (Đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp)
	Hệ số đặc biệt	1,00	1,154	1,00	1,025
	Tỷ lệ	100,00%	115,4%	100,00%	102,49%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,36%	0,00%	-2,43%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.290.369	0	-3.087.603
6.3	Diện tích (m ²)	265,9	946,9	535,6	1.932,0
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		1.295.801	0	14.115.646
	Mặt tiền	10,8	41,5	9,8	38,49
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-2.238.202	0	-11.549.165
6.5	Chiều sâu	Từ 0m đến ≤ 25m	Từ 0m đến ≤ 25m	Từ 0m đến ≤ 50m	Từ 0m đến ≤ 50m
	Hệ số chiều sâu	1,000	1,000	0,855	0,950
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	85,5%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	17,01%	5,28%

2958 -
GT
HH
INH C
ẢNH
ĐA

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	12.941.780	6.711.865
6.6	Hình thể	Tương đối Vuông vức	Vuông vức	Hình chữ L	Vuông vức
	Đánh giá			Đã điều chỉnh yếu tố che khuất tại mục 6.5	
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
6.7.1	Mật độ xây dựng	80%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7.2	Hệ số sử dụng đất tối đa	12,8 lần	12,8 lần	9 lần	12,8 lần
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	88,60%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	12,87%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	9.789.705	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa		79.031.165	94.829.698	95.254.132

7/

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đ/m ²)		89.705.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		13,51%	-5,40%	-5,83%

Xác định Giá đất TMDV của thửa đất cần định giá bằng cách lấy số trung bình của các mức giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh như sau:

$$(79.031.165 + 94.829.698 + 95.254.132) / 3 = \mathbf{89.705.000 \text{ đồng/m}^2} \text{ (Làm tròn)}$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS1 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSCĐG/TSSS1} = \frac{89.705.000 - 79.031.165}{79.031.165} \times 100\% = 13,51\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS2 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSCĐG/TSSS2} = \frac{89.705.000 - 94.829.698}{94.829.698} \times 100\% = -5,40\%$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSDG với giá đất ước tính theo TSSS3 là:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch TSCĐG/TSSS3} = \frac{89.705.000 - 95.254.132}{95.254.132} \times 100\% = -5,83\%$$

Do đó, mức giá chỉ dẫn bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 15% (theo Khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024).

+ Tổng giá trị khu đất cần định giá có mục đích sử dụng đất TMDV, thời hạn sử dụng đất 50 năm là: $= 89.705.000 \text{ đồng/m}^2 \times 265,90 \text{ m}^2 = \mathbf{23.852.560.000 \text{ đồng}}$.

Số: 79 /HĐTĐGD

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 3 năm 2026

V/v thông báo họp Hội đồng
thẩm định giá đất lần thứ 10/2026

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tài chính.

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;

Trên cơ sở Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lần thứ 10 năm 2026 ngày 17/3/2026 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 phường Mỹ An (nay là phường Ngũ Hành Sơn) của Tổng Công ty Truyền tải điện quốc gia tại Công văn số 807/SNNMT-KTĐ ngày 22/01/2026 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 thu nhập do không áp dụng được 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 thu thập thông tin từ việc cho thuê mặt bằng để làm thông tin xác định giá đất theo phương pháp thu nhập là phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

6. Nội dung khác (về kết quả xác định giá đất)

Căn cứ Khoản 8, Điều 158 Luật Đất đai 2024, quy định như sau: “Trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b và d khoản 5 Điều này để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất”. Do đó, đơn vị tư vấn căn cứ quy định tại Khoản 8, Điều 158 Luật Đất đai 2024 để đề xuất xác định giá đất khu đất cần định giá theo Bảng giá đất là phù hợp với quy định.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

II. Liên quan đến phương án giá đất đối với Khu đất tại số 11 đường 3/2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 1129/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 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; Điều 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.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

III. 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 1139/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 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.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc với đơn vị tư vấn để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể theo đúng quy định tại Điều 35 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

IV. Liên quan đến việc xác định giá đất để tính tiền thuê đất cho chu kỳ 2018-2023 đối với khu đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Hải Vân tại Công văn số 1075/SNNMT-KTĐ ngày 29/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hội đồng kết luận: thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở NNMT tại Công văn số 1075/SNNMT-KTĐ ngày 29/01/2026.

V. Liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thuê của Công ty cổ phần chiếu sáng và thiết bị công cộng Đà Nẵng tại Công văn số 167/STC-GCS ngày 08/01/2026 của Sở Tài chính

Hội đồng kết luận: thống nhất với báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 167/STC-GCS ngày 08/01/2026.

VI. Liên quan đến phương án giá đất đối với Chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn tại Công văn số 1654/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026 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 chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá).

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 ($80m^2$, $100m^2$, $166,1m^2$, mặt tiền từ 5m đến 9,42m), mục đích xây dựng là nhà ở 3 tầng, 4 tầng; trong khi diện tích khu đất định giá là $2.083,8m^2$, mặt tiền 35,05m, 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, TSTD là chung cư xây dựng căn hộ để bán).

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:

- 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). 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.

- 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 nhận 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).

6. Nội dung khác

Liên quan đến việc áp dụng quy định để làm cơ sở điều chỉnh yếu tố khác biệt để xác định giá đất: việc ban hành dự thảo chứng thư trước ngày 01/01/2026 để làm cơ sở áp dụng quy định điều chỉnh các yếu tố khác biệt khi xác định giá đất theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025, Sở NNMT và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về thời điểm ban hành dự thảo chứng thư theo báo cáo tại Công văn số 1208/SNNMT-KTĐ ngày 02/02/2026 và Công văn số 1654/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026, Hội đồng thẩm định phương án giá đất trên cơ sở hồ sơ do Sở NNMT báo cáo Hội đồng.

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.

VII. Liên quan đến phương án giá đất đối với Khu đất xây dựng công trình Tổ hợp khách sạn, căn hộ dịch vụ Marriott và nhà ở để bán tại số 58 đường Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại Công văn số 1792/SNNMT-KTĐ ngày 13/02/2026 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 lựa chọn phương pháp so sánh để áp dụng xác định giá đất tại 02 thời điểm (tháng 05/2007 và tháng 03/2013) và phương pháp thặng dư để xác định giá tại thời điểm tháng 06/2018. 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. Tuy nhiên, tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất, đơn vị tư vấn chưa lập luận lý do, cơ sở đề xuất lựa chọn phương pháp định giá đất tại 03 thời điểm xác định giá đất nêu trên; đồng thời qua rà soát thì một số thông tin tài sản đơn vị tư vấn sử dụng làm TSSS là thửa đất ở liền kề với diện tích nhỏ, quy mô xây dựng là nhà ở thấp tầng; trong khi diện tích khu đất định giá là xây dựng khu căn hộ cao tầng từ 35 tầng trở lên.

Do đó, đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn thực hiện rà soát, bổ sung đầy đủ vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cơ sở lập luận việc lựa chọn TSSS để làm cơ sở lựa chọn phương pháp định giá cho phù hợp và 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: 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 đối với phương pháp so sánh và các thông tin cho thuê phòng khách sạn, thông tin giá bán căn hộ... đối với phương pháp thặng dư). 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 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.

b) Về xác định giá trị TSSS (giá bán căn hộ) tại thời điểm năm 2018: đề nghị Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn bổ sung hồ sơ để làm rõ và cập nhật vào Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cơ sở tính, toán nhận định mức giá theo thị trường do tư vấn đề xuất của các 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).

6. Nội dung khác

Liên quan đến xác định giá đất do điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm năm 2013; trong đó về cách thức điều chỉnh yếu tố khác biệt khi xác định giá đất thì giữa đơn vị tư vấn và Sở NNMT có quan điểm khác nhau và Sở Nông nghiệp và Môi trường đề

ng nghị Hội đồng thẩm định xem xét có ý kiến làm cơ sở triển khai thực hiện. Về vấn đề này, Hội đồng có ý kiến như sau:

Theo chức năng, nhiệm vụ thì Hội đồng tổ chức thẩm định phương án giá đất theo đề nghị của Sở NNMT; do đó liên quan đến phương án giá đất tại thời điểm năm 2013 đề nghị Sở NNMT phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, xây dựng và trình phương án giá đất theo đúng phương pháp xác định theo quy định hiện hành và đảm bảo theo quy định của pháp luật, làm cơ sở để Hội đồng xem xét thẩm định đảm bảo quy định. Trường hợp giữa đơn vị tư vấn và Sở NNMT có quan điểm và phương án xác định khác nhau, thì khi trình Hội đồng đề nghị Sở NNMT có quan điểm cụ thể là thực hiện theo phương án nào và nêu rõ căn cứ cơ sở pháp lý để lựa chọn phương án đó; đồng thời, làm việc với đơn vị tư vấn xác định cụ thể kết quả theo phương án trình để Hội đồng có cơ sở xem xét thẩm định theo quy định.

Đồng thời, qua nghiên cứu ý kiến ý kiến của Sở NNMT liên quan đến phương án giá đất tại thời điểm năm 2013 (về cách thức điều chỉnh yếu tố khác biệt khi xác định giá đất), Hội đồng nhận thấy ý kiến của Sở NNMT là chưa phù hợp với quy định hiện hành về nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ, Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính.

Ngoài ra, liên quan đến việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, Sở Tài chính đã có Công văn số 4052/STC-GCS ngày 14/10/2025 gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn; theo đó Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã có ý kiến trả lời tại Công văn số 2698/QLDD-KTPTQĐ ngày 31/10/2025 (kèm theo văn bản xin ý kiến và văn bản trả lời của Cục Quản lý đất đai). Do đó, trong trường hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường bảo lưu ý kiến thì đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản xin ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Môi trường và Kiểm toán Nhà nước, tổng hợp báo cáo UBND thành phố.

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, thực hiện các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định.

Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thông báo đề Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính biết, thực hiện.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch HĐTĐGD (để b/cáo);
- Sở Xây dựng (để 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**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG HẢI CHÂU**

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

Số: 1716 /UBND-PKTHĐT

Hải Châu, ngày 03 tháng 10 năm 2025

V/v cung cấp thông tin quy hoạch
đối với khu đất tại địa chỉ số 11
đường 3 tháng 2, phường Hải Châu,
thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

UBND phường Hải Châu nhận Công văn số 1352/SNNMT-KTĐ ngày 26/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu xây dựng. Theo đó đề nghị cung cấp chỉ tiêu (*mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất*) lô đất tại địa chỉ số 11 đường 3 tháng 2, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh tên đơn vị thuê đất và gia hạn thời hạn thuê đất đối với khu đất tại số 11 đường 3 tháng, phường Thuận Phước, quận Hải Châu của Tổng Công ty Cổ phần Dịch Vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam. Theo đó, khu đất trên có diện tích 265,9m². Mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ (Văn phòng làm việc).

Qua kiểm tra rà soát, UBND phường Hải Châu có ý kiến như sau:

Khu đất thuộc khu vực hiện hữu chưa có quy hoạch chi tiết. Căn cứ quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023, vị trí đất nêu trên thuộc đơn vị ở VS1-2C, thuộc ô đất quy hoạch chức năng sử dụng “Đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ” có ký hiệu HH-3. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021, khu đất nêu trên thuộc khu vực được định hướng “Đất đơn vị ở kết hợp thương mại dịch vụ”.

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021 của Bộ Xây dựng, Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng được UBND thành phố Đà Nẵng ban hành tại Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, quy định về giới hạn tĩnh không sân bay tại khu vực (khoảng 85m), Quyết định 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, TL 1/2000, khu đất thuộc ô đất quy hoạch “hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ” có ký hiệu HH-3, tại đơn vị ở có ký hiệu VS1-2C. Qua rà soát, mật độ xây dựng tối đa của lô đất thương mại dịch vụ 80%, hệ số sử dụng đất tối đa lô đất 12,8 lần (theo Bảng 5- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng; Bảng 2.12 - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

UBND phường Hải Châu có ý kiến như trên đề Đơn vị được rõ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, PKTHTĐT. Nhung.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Duy

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Số: 2112 /QĐ-UBND

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

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh tên đơn vị thuê đất và gia hạn thời gian thuê đất đối với khu đất tại số 11 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 7644/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2009 của Chủ tịch UBND thành phố về việc cho phép Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí thuê đất sử dụng tại số 11 đường 3 tháng 2;

Theo Đơn xin gia hạn thời gian thuê đất ngày 01 tháng 03 năm 2024 của Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 322/TTr-STNMT ngày 15 tháng 8 năm 2024; trên cơ sở ý kiến thống nhất của các thành viên UBND thành phố (tại Công văn số 3582/VP-ĐTĐT ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng UBND thành phố).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh tên đơn vị thuê đất tại Quyết định số 7644/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND thành phố từ Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí thành Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam.

Cho phép Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam gia hạn thời gian thuê đất đối với thửa đất số 128 (cũ 108), tờ bản đồ số 26 (cũ 27), phường Thuận Phước, quận Hải Châu (theo Bản đồ địa chính hệ tọa độ VN-2000), cụ thể:

- Diện tích: 265,9m².

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (Văn phòng làm việc).

- Thời gian thuê đất: 05 (năm) năm, kể từ ngày 08/10/2024 đến hết ngày 07/10/2029.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

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

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố thực hiện chuyển thông tin và hồ sơ kèm theo sang Cục Thuế thành phố tính tiền thuê đất và phát hành thông báo theo quy định.

- Ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất với Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam. Trong đó: Yêu cầu đơn vị thuê sử dụng đúng mục đích, giữ nguyên hiện trạng, không coi nói, đầu tư xây dựng mới.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Giao Cục Thuế thành phố:

- Thu tiền thuê đất (nếu có) theo đúng quy định.

- Thông báo cho người được thuê đất nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

3. Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam có trách nhiệm:

- Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất.

- Nộp tiền thuê đất, phí và lệ phí (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật.

- Sử dụng đất đúng mục đích, giữ nguyên hiện trạng, không coi nói, đầu tư xây dựng mới.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Quyết định số 7644/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2009 của UBND thành phố không trái với Quyết định này vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Chủ tịch UBND quận Hải Châu; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố; Chủ tịch UBND phường Thuận Phước; Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- VP: CVP, PCVP UBND thành phố;
- Lưu: VT, ĐTĐT, STNMT.

13

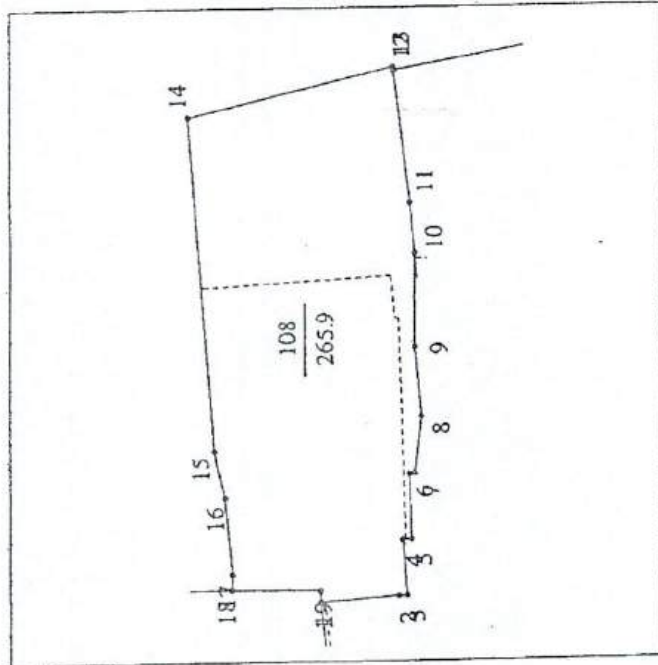


Lê Quang Nam

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỪA ĐẤT

1. Số hiệu thửa đất : 108
 2. Địa chỉ : 41 - Đường 3-2
 3. Hiện trạng sử dụng : SKC
 4. Tên chủ sử dụng : CÔNG TY TNHH MTV DU DẦU KHÍ - ĐÀ NẴNG
 Phường (xã): Thuận Phước Quận (huyện): Hải Châu Thành Phố Đà Nẵng
 Tờ bản đồ địa chính số : 27 Số hiệu mảnh bản đồ gốc : 779 549 - 6 - (2)

5. SƠ ĐỒ THỪA ĐẤT



HỒ SƠ NÀY ĐƯỢC LẬP THEO HIỆN TRẠNG TẠI THỜI ĐIỂM ĐO VẼ VÀ CHƯA XÁC ĐỊNH CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.

6. BẢNG KẾ TỌA ĐỘ (theo hệ VN 2000)

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
1	1778836.55	550263.68	4.00
2	1778832.56	550263.96	0.45
3	1778832.11	550263.98	2.79
4	1778832.33	550266.76	0.46
5	1778831.87	550266.78	3.28
6	1778831.99	550270.06	0.30
7	1778831.69	550270.06	2.90
8	1778831.36	550272.94	3.58
9	1778831.69	550276.50	4.82
10	1778831.69	550281.32	2.59
11	1778831.94	550283.90	6.68
12	1778832.79	550290.53	0.19
13	1778832.81	550290.72	10.79
14	1778843.32	550288.26	17.01
15	1778842.01	550271.30	
Tổng diện tích thửa đất :			265.9 m ²

Ngày 12 tháng 08 năm 2009
 Người thực hiện

Ngày tháng năm
 UBND Phường (xã)
 Chủ tịch

Phương Trinh

Ngày 14 tháng 08 năm 2009
 Trung Tâm Đo đạc Bản Đồ Đà Nẵng
 CHỖ GIÁM ĐỐC
 TP. Đà Nẵng

Ngày tháng năm
 Cán bộ đo vẽ
 Đội 3.
 Ngày tháng năm
 Chủ sử dụng

HỒ SƠ KỸ THUẬT THỬA ĐẤT

(Bổ sung)

Số hiệu thửa đất 108

Tờ bản đồ địa chính số: 27

Số hiệu mảnh bản đồ gốc:

5. BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
16	1778841.47	550268.94	2.42
17	1778841.10	550265.12	3.84
18	1778841.11	550264.32	0.80
19	1778836.58	550264.26	4.53
1	1778836.55	550263.68	0.58

5. BẢNG KÊ TOẠ ĐỘ

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)

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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: phường Hoà An (Nay là phường An Khê)

Tên người được điều tra: Đào Thị Ánh Minh

- Địa chỉ⁽¹⁾: Tổ 10, Thanh Khê Đông, Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 12/2022;

- Giá bắt động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 19.000 triệu đồng/bắt động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:triệu đồng/thửa hoặc 20.065.477 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 33; thửa đất số: 381; diện tích: 946,9m².

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: Đường Yên Thế, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (Nay thuộc phường An Khê, thành phố Đà Nẵng)

- Kích thước mặt tiền: 41,5m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20,6m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

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

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính phường An Khê: 1.800m; + Chợ Thuận An: 1.800m;

+ Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu: 1.300m; + Bệnh viện Phổi Đà Nẵng: 1.300m; + Bến xe khách Đà Nẵng: 1.900m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: bao gồm cả vỉa hè 16,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 03 mặt tiền đường Yên Thế, Đoàn Hữu Trưng và Hoà An 19;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: Ổn định;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt ;

+ Hạ tầng không gian: Tốt ;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Khu vực cấp thoát nước tốt, Cấp điện ổn định;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt ;



+ Hạ tầng môi trường: Tốt;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không

- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 19/02/2064;

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:.....m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) 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:

c) 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 01 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Trần Kim Tiệp





GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Công ty Cổ phần Dầu tư Đà Nẵng - Miền Trung

Giấy phép kinh doanh số: 0400578412, cấp ngày 19 tháng 5 năm 2016

Địa chỉ: 99 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

CH 741198

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Cho Công ty cổ phần Solids Ánh Minh, MSDN số:
0400367002, địa chỉ trụ sở: Quốc lộ 1A-xã Hòa
Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng thực
quyền sử dụng đất, thời hạn thuê: từ 11/7/2018 đến
ngày 19/2/2064; theo hồ sơ số 127152.CT.002/...

Hoàng Văn Ngọc

Xóa nội dung đăng ký thuê quyền sử dụng đất ngày
11/7/2018; theo hồ sơ số 127152.XT.002/...

Ngày 13/12/2022
KT: GIAM ĐỐC
PHÓ GIAM ĐỐC



Trần Bá Thành

Chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Solids Ánh
Minh, MSDN số: 0400367002, địa chỉ trụ sở: Quốc
lộ 1A, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố
Đà Nẵng. Việt Nam, theo hồ sơ số
127152.CN.007/...

Ngày 16/01/2023
KT: GIAM ĐỐC
PHÓ GIAM ĐỐC



Trần Bá Thành

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
để làm thủ tục GCM có 125 20/1



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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 381 - tờ bản đồ số: 33
- Địa chỉ: Khu A1, khu dân cư Phước Lý, mở rộng, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích: 946,9m² (bằng chữ: Chín trăm bốn mươi sáu phẩy chín mốt vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/02/2064
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

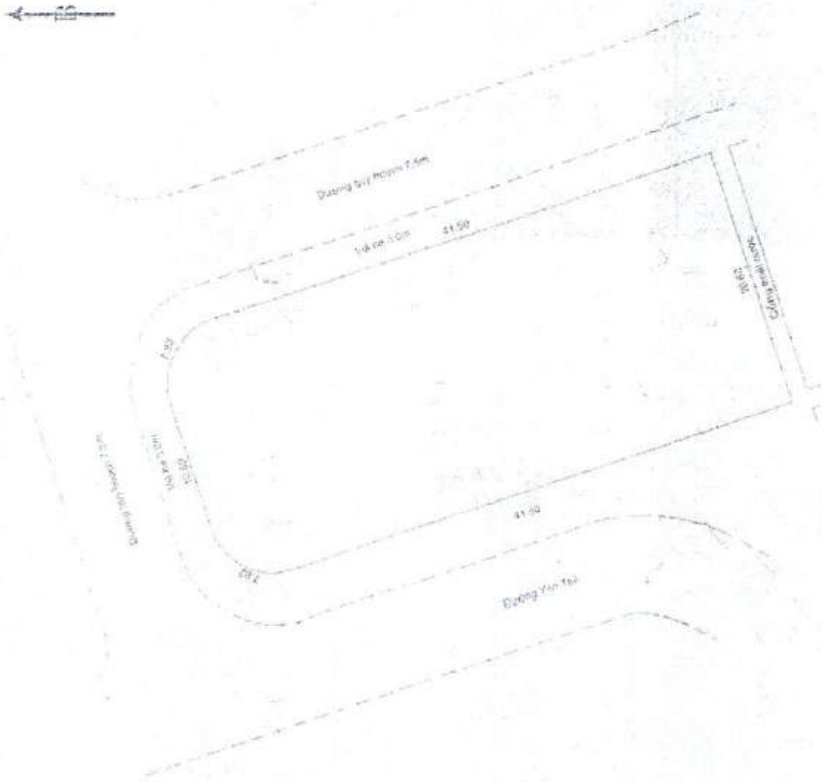
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không

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



Đà Nẵng, ngày 22 tháng 11 năm 2017
 TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. ĐÀ NẴNG
 LQ. CHU TỊCH
 PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Tuấn

Số vào sổ cấp GCN: C740292

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
Ngày 11/7/2018 KT. QUẢN ĐỐC PHÓ QUẢN ĐỐC Hoàng Văn Ngọc	Chuyển nhượng cho bà Đào Thị Ánh Minh, Sinh năm: 1968, CMND số: 200874123, địa chỉ thường trú: Phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 127152.CN.001/L.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 02/12/2019 theo hồ
sơ số 127152.XC.005 ^{2a}

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Ngày 05/11/2021

KT. GIÁM ĐỐC

ĐẠI GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Cường

Phản ánh nội dung thay đổi theo các tài liệu cung cấp của người pháp lý

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 381

Tờ bản đồ số: 33

Số phát hành GCN: CH 741198

Số vào sổ cấp GCN: CT 40292

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín-CN Đà Nẵng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 7697 tại Văn phòng Công chứng Sông Hàn, thành phố Đà Nẵng ngày 17/07/2018, theo hồ sơ số 127152.TC.002	Ngày 17/7/2018 <i>Nguyễn Thành Quốc</i> <i>Nguyễn Thành Quốc</i>
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 17/07/2018, theo hồ sơ số 127152.XC.003	Ngày 03/8/2019 <i>Lê Xuân Long</i> <i>Lê Xuân Long</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Việt Nam Thương Tín-CN Đà Nẵng, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 3332 tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn Khánh, TP Đà Nẵng ngày 28/11/2019, theo hồ sơ số 127152.TC.004	Ngày 02/12/2019 <i>Vũ Thị Loan</i> <i>Vũ Thị Loan</i>

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Hôm nay, ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại Văn Phòng Công chứng Trọng Tâm, TP Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

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

Bà : **ĐÀO THỊ ÁNH MINH**
Sinh năm : 1968
Căn cước công dân số : 048168006307 cấp ngày 28/06/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 200874123).
Quốc tịch : Việt Nam
Hộ khẩu thường trú : Tổ 10, Thanh Khê Đông, Thanh Khê, TP Đà Nẵng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SOLIDS ÁNH MINH

Trụ sở : Quốc lộ 1A, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng, Việt Nam.
Đăng ký kinh doanh số : 0400367002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp 26/4/2000, thay đổi lần thứ 14 ngày 28/4/2021
Người đại diện theo ủy quyền : bà **Võ Đào Thu Thanh**
Chức vụ : Phó Giám đốc
Sinh năm : 1994
Căn cước công dân số : 048194005091 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2022 (CMND số 201662249).

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số CH 741198 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 03/11/2017, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 381
- Tờ bản đồ số : 33
- Địa chỉ thửa đất : Khu A1, khu dân cư Phước Lý mở rộng, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 946,90 m² (Chín trăm bốn mươi sáu phẩy chín mươi mét vuông)

- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 19/02/2064
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng

đất

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 19.000.000.000 đồng (bằng chữ: Mười chín tỷ đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền thỏa thuận như trên.

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

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi hợp đồng được công chứng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng 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 thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền 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 liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

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

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã 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 liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

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 thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.



ĐIỀU 7 ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

2. Từng bên đã đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong Hợp đồng và ký, điểm chỉ vào Hợp đồng này trước sự có mặt của công chứng viên.

3. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn Phòng Công chứng Trọng Tâm, thành phố Đà Nẵng công chứng.



BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Trở phải Bà 
Đào Thị Anh Minh

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)



PHÓ GIÁM ĐỐC
Võ Đào Thu Thanh


Trở phải Bà Thanh

Trở phải Bà Thanh

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 13 tháng 12 năm 2022, (ngày mười ba, tháng mười hai, năm hai ngàn hai hai). Tại Văn phòng Công chứng Trọng Tâm - 323 Nguyễn Văn Linh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Tôi : ...Nguyễn Thị Dung..., công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

CHỨNG NHẬN :

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên A :

Bà : **ĐÀO THỊ ÁNH MINH**, Sinh năm : 1968
Căn cước công dân số : 048168006307 cấp ngày 28/06/2022 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 200874123).
Hộ khẩu thường trú : Tổ 10, Thanh Khê Đông, Thanh Khê, TP Đà Nẵng

Bên B:

CÔNG TY CỔ PHẦN SOLIDS ÁNH MINH

Trụ sở : Quốc lộ 1A, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng, Việt Nam.
Đăng ký kinh doanh số : 0400367002 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp 26/4/2000, thay đổi lần thứ 14 ngày 28/4/2021
Người đại diện theo ủy quyền : bà **Võ Đào Thu Thanh**
Chức vụ : Phó Giám đốc
Sinh năm : 1994
Căn cước công dân số : 048194005091 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2022 (CMND số 201662249).
- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này.
- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung, ký vào từng trang và điểm chỉ vào trang 3 của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên.
- Văn bản công chứng này được lập thành 04 (bốn) bản chính, mỗi bản chính gồm 4 tờ 4 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 03 (ba) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Trọng Tâm, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng № . 3 8 0 8 , quyền số 01/2022 TP/CC - SCC/HĐGD.



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0400367002

Đăng ký lần đầu: ngày 26 tháng 04 năm 2000

Đăng ký thay đổi lần thứ: 14, ngày 28 tháng 04 năm 2021

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN SOLIDS ANH MINH

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài:

Tên công ty viết tắt:

2. Địa chỉ trụ sở chính

Quốc lộ 1A, Xã Hoà Phước, Huyện Hoà Vang, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại: 0236.3686645

Fax: 0236.3687383

Email: anhminhdanang@gmail.com

Website:

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 22.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 1.000.000 đồng

Tổng số cổ phần: 22.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: ĐÀO THỊ ANH MINH

Giới tính: Nữ

Chức danh: Giám đốc

Sinh ngày: 01/09/1968

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Chứng minh nhân dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 200874123

Ngày cấp: 05/05/2018

Nơi cấp: Công An Thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: 476 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê,
Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: 476 Điện Biên Phủ, Phường Thanh Khê Đông, Quận Thanh Khê,
Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

TRƯỞNG PHÒNG

Dã đã chữa bản gốc

Nguyễn Quang Minh



Đoàn Việt Tiến

SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

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

Số: 3881/PCTTDC-TTLT

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 12 năm 2022

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
Kính gửi: CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:	
1.1. Tên và địa chỉ:	Sinh năm : 1968
Bà : Đào Thị Ánh Minh	
CCCD số: 048168006307	
Thường trú: Phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.	
1.2. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):	
1.3. Mã số thuế (nếu có):	
1.4. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾ :	
NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:	
1.1. Tên : Công ty Cổ phần Solids Ánh Minh	
1.2. Trụ sở: Quốc lộ 1A, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.	
1.3. Số điện thoại liên hệ: 0982092385 Email (nếu có):	
1.4. Mã số thuế (nếu có):	
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾ : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400367002.	
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾ : Chuyển nhượng	
II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
2.1. Thông tin về đất	
2.1.1. Thửa đất số: 381 ; Tờ bản đồ số: 33	
2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾ : Khu A1, khu dân cư Phước Lý mở rộng, phường Hòa An, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;	
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:	
- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Yên Thế.	
- Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾ : 1. Hệ số 1,3.	
2.1.4. Diện tích thửa đất: 946,9 m ² ; Trong đó:	
+ DT từ vệt 0m – 25m giáp 3 mặt tiền: Đường Yên Thế và đường Đoàn Hữu Trưng và đường Hòa An 19: 504,0 m ²	
+ DT từ vệt 0m – 25m đường Yên Thế: 442,9 m ²	
- Diện tích sử dụng chung:	
- Diện tích sử dụng riêng: 946,9 m ²	
2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	
2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾ : Đất thương mại dịch vụ	
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 19/02/2064.	
2.1.8. Ghi chú:.	
2.2. Thông tin về nhà ở:	

2.3. Thông tin về công trình xây dựng khác

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

3.2. Đối với thuê đất có mặt nước

3.3. Đối với thuê mặt nước

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO⁽¹⁴⁾

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 741198.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tờ khai lệ phí trước bạ.

4. Hóa đơn.

5. Biên lai.

Nơi nhận:

-Như trên;

-Lưu VT-TTLT (Tranh).

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Bá Thành

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHOẢN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 3881, ngày 22/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 09/01/2023 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế đã xác định và Tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của những người sử dụng đất có liên quan như sau:

Các khoản nghĩa vụ tài chính và người nộp (Kèm theo Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế)

STT	Người nộp	Các khoản nghĩa vụ Tài chính phải nộp	Số tiền (đồng)	Thông báo nộp tiền		Nhận Thông báo	
				Số	Ngày	Ngày	Ký nhận
1	Công ty cổ phần Solids Ánh Minh	Lệ phí Trước bạ	95.000.000	3482/TB-CTĐAN	10/01/2023		
2	Đào Thị Ánh Minh	Thu nhập cá nhân	380.000.000	3482/TB-CTĐAN	10/01/2023		

Tổng cộng 475.000.000

Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng gửi Thông báo nộp tiền cho người nộp thuế có tên trên để nộp tiền vào NSNN trước khi cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động về đất

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Lưu Phòng HKDCN.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trương Công Khoái

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I/- PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 3881, ngày 22/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 09/01/2023 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế Thông báo số nộp Lệ phí trước bạ như sau:

1- Tên chủ tài sản: CÔNG TY CỔ PHẦN SOLIDS ÁNH MINH MST: 0400367002

2- Địa chỉ gửi Thông báo nộp tiền LPTB: Quốc lộ 1A, xã Hòa Phước, Hòa Vang, Đà Nẵng

3- Thửa đất số: 381 - Tờ bản đồ số: 33

4- Địa chỉ đất: Khu A1 KDC Phước Lý mở rộng, Thanh Khê, Đà Nẵng

5- Loại đất: thương mại dịch vụ - Loại đường, khu vực: Vị trí: 1

6-Chỉ tiết giá đất và các hệ số	Giá 1m2	ĐB	KC	HTCS	Thấp trung	SXKD	Giáp, giao	Giá 1m2 (hệ số)
	14.720.000	1,30						19.136.000

7- Trị giá nhà đất tính theo khung giá của UBND thành phố

Đất:	Loại Diện tích	Diện tích	Giá 1m2	HS DT	HS Đ/C	Trị giá
	Khu vực 1	504,00	19.136.000	1,00	1,00	9.644.544.000
	Khu vực 1	442,90	14.720.000	1,00	1,00	6.519.488.000
	Cộng:	946,90				16.164.032.000

Nhà:

8- Trị giá theo thực tế chuyển nhượng + Đất: 19.000.000.000 đ

+ Nhà: 0 đ

9- Tổng trị giá nhà đất tính Lệ phí Trước bạ 19.000.000.000 đ

10- Lệ phí Trước bạ phải nộp: (tỷ lệ thu 0,5%) 95.000.000 đ

11- Số tiền Lệ phí trước bạ không thu: 0 đ

12- Căn cứ không thu:

13- Số tiền Lệ phí trước bạ còn phải nộp: 95.000.000 đ

(Viết bằng chữ: Chín mươi lăm triệu đồng)

14- Nộp theo: Chương: 557; Tiểu mục: 2801; Tài khoản: 7111

15- Người nộp thuế nộp tiền thuế và các khoản nộp phạt (nếu có) vào NSNN theo phương thức điện tử (nộp thuế điện tử).

16- Địa điểm nộp: KBNN TP Đà Nẵng (0161), Mã CQ thu: 1054323 và các Ngân hàng có phối hợp thu NSNN với CQ Thuế.

(Xem danh sách Ngân hàng tại Trang thông tin điện tử Cục Thuế <http://danang.gdt.gov.vn>)

17- Thời hạn nộp Lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp LPTB của cơ quan Thuế. Quá thời hạn nêu trên, mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế

18- Yêu cầu chủ sử dụng đất phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Cơ quan Thuế trong thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HKDCN.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO

Ngày 13 tháng 01 năm 2023

(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Bình

KT.CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG



Trương Công Khoái

III-PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẠM NỘP (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền Lệ phí trước bạ so với Thông báo của cơ quan Thuế:(ngày)

2. Số tiền phạt chậm nộp Lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ: VPK nhận TB từ cục thuế, ngày 13/01/23 tháng năm 2023)

Sổ giao nhận 13/01/23

- Tổ chức/cá nhân nhận TB thuế, ngày 13/01/23

- VPK nhận BL nộp tiền, ngày (Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Không ghi vào
khâu và này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☒

Chuyển khoản ☐

Loại tiền: VND ☒

USD ☐

Khác:

Mẫu số: 02

Ký hiệu: C1-02/NS

Mã hiệu: DAN612323

Số: 0327593

Số tham chiếu: .../6203

Mã số thuế: 0400367002

Nguồn nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN SOLIDS ANH MINH

Đơn vị: Quốc lộ 1A, Xã Hoà Phước

Quận/Huyện:

Người nộp thuế: NGUYEN DANG TRINH - MST:0161

Địa chỉ: DA NANG

Quận/Huyện:

Đề nghị NH KBNN: NHTMCP DT&PTVN-CN SONG HAN

Hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo: TK thu NSNN ☒ TK tạm thu ☐

vào tài khoản của KBNN: VP KBNN Da Nang

Mã tài NHTM ủy nhiệm thu: NHTMCP DT&PTVN-CN DA NANG

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền: Kiểm toán nhà nước ☐

Thanh tra chính phủ ☐

Tỉnh/TP:

Tỉnh/TP:

trích TK số:

TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

Tỉnh, tp:

Thanh tra tài chính ☐

Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Tên cơ quan quản lý thu: Cục Thuế thành phố Da nang

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/NH phối hợp thu/KBNN ghi		
STT	Số tờ khai/ Số quyết định/ Số thông báo/ Mã định danh hồ sơ (ID)	Ký thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã DBHC
1		10/01/2023	Lệ phí trước bạ nhà đất THUA DAT SO 381 TO BAN DO 33	95,000,000	95,000,000	557	2801	48TTT
Tổng cộng				95,000,000	95,000,000			

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Chín mươi lăm triệu đồng.

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN

Mã CQ thu: 1054323

Nợ TK: 1193

Có TK: 7111

PHẦN NGÂN HÀNG GHI

Ngày nộp thuế: 13/01/2023

Số tiền nộp thuế: 95,000,000

Tổng tiền ghi nợ: 95,000,000

Nợ TK: 110101001

Có TK: 56110001009902

Phí: 0

VAT: 0

NGƯỜI NỘP TIỀN

Ngày 13 tháng 01 năm 2023

Người nộp tiền Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị Thủ quỹ

NHTMCP DT&PTVN-CN SONG HAN

Ngày 13 tháng 01 năm 2023

Kế toán

Kế toán trưởng

Hà Thị Bích Hằng

Nguyễn Thị Thụy Tiên

Đã thu đủ tiền

Nguyễn Quang Minh

Mẫu số 02
Ký hiệu: C1-02/NS
Mã hiệu: DAN682222
Số: 8518395

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☒ Chuyển khoản ☐

Loại tiền: VND ☒ USD ☐ Khác:

Người nộp thuế: Đào Thị Ánh Minh

Mã số thuế: 0400360575

Địa chỉ: Thửa đất 381, tờ bản đồ 33, 269 Yên Thế, phường Hòa An

Quận/Huyện: Quận Cẩm Lệ

Tỉnh, TP:

Thành phố Đà Nẵng

Người nộp thay:

Địa chỉ:

Quận/Huyện:

Tỉnh, TP:

Đề nghị NHNo&PTNT Việt Nam chi nhánh:

NHNo&PTNT Quận Cẩm Lệ

Trích TK số:

Hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:

TK thu NSNN ☒

TK tạm thu ☐

TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

vào tài khoản của KBNN: KBNN Cẩm Lệ- Đà Nẵng

Tỉnh, TP: Thành phố Đà Nẵng

Mở tại NH ủy nhiệm thu: NHNo&PTNT Quận Cẩm Lệ

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

Kiểm toán nhà nước ☐

Thanh tra tài chính ☐

Thanh tra chính phủ ☐

Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Tên cơ quan quản lý thu: Quận Cẩm Lệ - Chi cục thuế khu vực Cẩm Lệ - Hòa Vang

STT	Phần dành cho người nộp thuế ghi					Phần dành cho NH UNT/ NH Phối hợp thu/KBNN ghi		
	Số tờ khai/ Số QĐ/ Số TB/ Mã định danh HS (ID)	Ký thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã ĐBHC
1	4228	21/12/2022	Thu từ đất ở tại đô thị	11 904 452	11 904 452	757	1602	20306
2	4228	21/12/2022	Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật do ngành thuế quản lý	1 141 000	1 141 000	757	4944	20306
			Tổng cộng	13 045 452	13 045 452			

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Mười ba triệu không trăm bốn mươi năm nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng./.

PHẦN DÀNH CHO NGÂN HÀNG GHI KHI HẠCH TOÁN:

Mã CQ thu: 1007286

Nợ TK: 101101

Có TK: 200501002

DA THU TIỀN

NGƯỜI NỘP TIỀN

NHNO&PTNT QUAN CAM LE

Ngày 21 tháng 12 năm 2022

Ngày 21 tháng 12 năm 2022

Người nộp tiền Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị

Thủ quỹ

Kế toán

Kế toán trưởng

(Ghi chức danh, ký, họ tên và đóng dấu)

LÊ PHƯƠNG LINH

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG AN KHÊ**

Số: 291/UBND-KTHT&ĐT

V/v cung cấp thông tin thửa đất số
381, tờ bản đồ số 33, phường An Khê
(Hòa An cũ)

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

An Khê, ngày 08 tháng 8 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

UBND phường An Khê có nhận Công văn số 776/SNNMT-KTĐ ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu xây dựng các lô đất. Sau khi kiểm tra thực tế và đối chiếu các quy định liên quan, UBND phường An Khê có ý kiến như sau:

- Hiện trạng vị trí Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị cung cấp thông tin tại thửa đất số 381, tờ bản đồ số 33, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ (nay là phường An Khê), thành phố Đà Nẵng thuộc đất thương mại, dịch vụ; diện tích thửa đất: 946,9m².

- Hệ số sử dụng đất tối đa từ 4,0 lần đến 12,8 lần đối với diện tích lô đất $\leq 3.000\text{m}^2$ tương ứng với chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất từ $\leq 16\text{m}$ đến $>46\text{m}$.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng với diện tích lô đất $\leq 3000\text{m}^2$ thì mật độ xây dựng là 80%.

UBND phường An Khê có ý kiến như trên đề Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng được biết để triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Ký bởi: Nguyễn Minh Trí

Ký bởi: Lê Hữu Đức

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT (Thành)



CHỦ TỊCH

Ngô Ngọc Hậu

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: phường Thạch Thang (nay là phường Hải Châu)**Tên người được điều tra:** ông Mai Đình Hợp

- Địa chỉ⁽¹⁾: Phường Tràng Tiên, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 07/2023;
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 32.000 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:triệu đồng/thửa hoặcđồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 14; diện tích: 535,6 m².
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: đường Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng)
- Kích thước mặt tiền: 9,75m; kích thước chiều sâu thửa đất: 30,98m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☒, hình khác ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng: 310m; + Chợ Đồng Đa: 750 m;
 - + Trường Tiểu học Lý Tự Trọng: 110m; + Bệnh viện Đà Nẵng: 1.200 m; + Bến Du thuyền sông Hàn: 600 m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: bao gồm cả vỉa hè 17m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt tiền đường Nguyễn Du
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;
 - + Điều kiện về cấp điện: Ổn định;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt ;
 - + Hạ tầng không gian: Tốt ;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Khu vực cấp thoát nước tốt, Cấp điện ổn định;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt ;
 - + Hạ tầng môi trường: Tốt;



- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không

- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 11/05/2062;

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:.....; cấp nhà:.....; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:.....m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng:m²

- Tài sản khác (nếu có):

b) Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Văn phòng làm việc

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: 353,1 m²

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

c) 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:

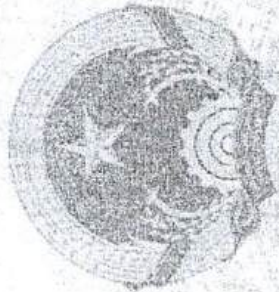
Ngày 01 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Trần Kim Tiệp



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Cảng Đà Nẵng
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0401416076, cấp ngày 14 tháng 5 năm 2021
Địa chỉ: Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

DG 241859

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý



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



4 8 2 0 2 3 3 2 2 1 0 0 0 2

Kèm theo giấy chứng nhận này có 1 trang bổ sung số 01.

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 14, tờ bản đồ số: 12
- b) Địa chỉ: 17 Nguyễn Du, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Đà Nẵng
- c) Diện tích: 535,6m², (bằng chữ: Năm trăm ba mươi lăm phẩy sáu mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
- f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/5/2062
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Tên công trình: Văn phòng làm việc

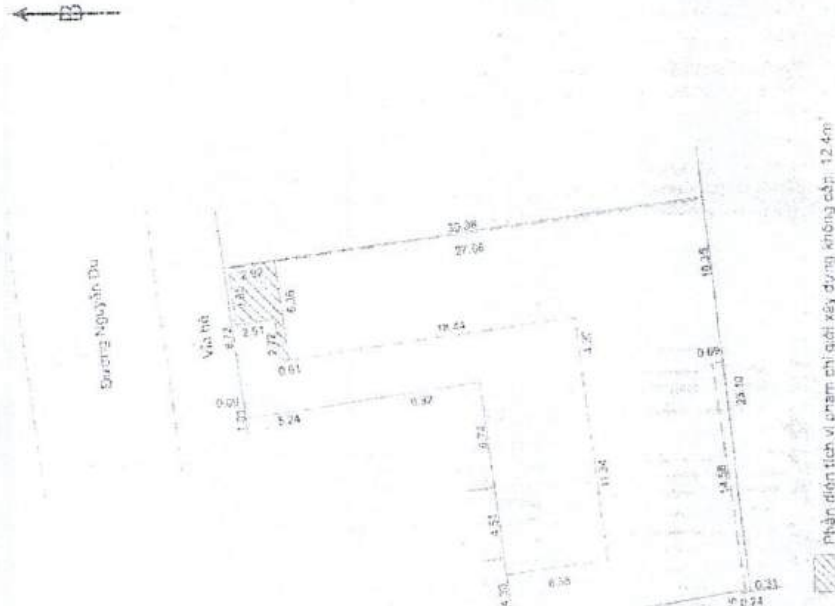
Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Văn phòng làm việc	353,1	353,1	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-

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 01 tháng 04 năm 2023
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG



Phạm Nam Sơn

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Chuyển nhượng cho ông Mai Đình Hợp, sinh năm: 1962, CCCD số: 038062000057, địa chỉ thường trú: Phường Trảng Tiên, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội; theo hồ sơ số 100002.CN.003./...

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Ngày 10/8/2023
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Song

Số vào sổ cấp GCN: CT.65092

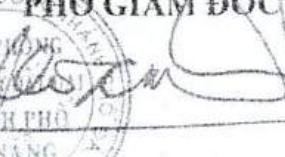
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 14

Tờ bản đồ số: 12

Số phát hành GCN: DG 241859

Số vào sổ cấp GCN: CT 68092

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
- Chuyển tiếp nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/12/2012 (có thay đổi vào ngày 24/6/2021) theo Giấy chứng nhận số BI 143602 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 11/5/2012; Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng, địa chỉ: 140 Lê Lợi, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng; theo hồ sơ số 100002.TC.001./.	Ngày 10/1/2023 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Văn A
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/12/2012 (chuyển tiếp ngày 10/4/2023); theo hồ sơ số 100002.XC.002./.	Ngày 03/7/2023 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Văn A

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG
ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Kính gửi: Văn phòng Đăng ký đất đai tại TP Đà Nẵng

PHẦN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ

Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng,
thông nhất với giấy tờ xuất trình.

Vào số tiếp nhận hồ sơ: 116/2023

Ngày: 20/08/2023

Người nhận hồ sơ
(Ký và ghi rõ họ, tên)

Nguyễn Văn Anh

I. PHẦN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(Xem hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất:

Ông: (viết chữ in hoa): MAI ĐÌNH HOÀ

Năm sinh: 25/4/1962 CMND số: 03 806 200057 cấp ngày: 30/4/2021

Địa chỉ thường trú: 16 Trưng Tiễn, Hòa Kiển, Hà Nội

Bà: (viết chữ in hoa):

Năm sinh: CMND số: cấp ngày: / /

Địa chỉ thường trú: phường (xã)

quận (huyện): thành phố (tỉnh)

2. Giấy chứng nhận đã cấp

2.1. Số vào sổ cấp GCN: 67.6809.2

2.2. Số phát hành GCN: 06.241.853

2.3. Ngày cấp GCN: 03/4/2023

3. Nội dung biến động về:

3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:

- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại

- Mai Đình Hòa

- Số 02 Đường 3/2, Thuận Phước, Hải Châu

TP Đà Nẵng

3.2. Nội dung sau khi biến động:

- Mai Đình Hòa

- CCCD: 03 806 200057

- 16 Trưng Tiễn, Hòa Kiển, Hà

Nội

4. Lý do biến động

Nhận chuyển nhượng

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động

6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận đã cấp;

Tôi ☐ có nhu cầu cấp GCN mới☒ không có nhu cầu cấp GCN mới

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 7 năm 2023

Người viết đơn

Mai Đình Hòa

II- XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ

(Đối với hộ gia đình, cá nhân đề nghị được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn sử dụng)

Ngày..... tháng..... năm

Công chức địa chính

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng..... năm

TM. Ủy ban nhân dân

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

III- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

..... Đã thẩm tra, đủ điều kiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật
đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định
chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai:

Ngày 10... tháng 02... năm 2023

Người kiểm tra

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)

Lê Phước Hương

Ngày 10... tháng 02... năm 2023

Giám đốc

(Ký tên, đóng dấu)



IV- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

(Chỉ ghi ý kiến đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất)

Ngày..... tháng..... năm

Người kiểm tra

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)

Ngày..... tháng..... năm

Thủ trưởng cơ quan

(Ký tên, đóng dấu)

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

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

Hôm nay ngày 11 tháng 07 năm 2023, tại Văn phòng công chứng Trương Thế Lộc thành phố Đà Nẵng, địa chỉ số 96 đường Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

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

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

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

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

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

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

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

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

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

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

Quốc tịch : Việt Nam

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

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

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất :

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



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

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

ĐIỀU 2 : GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

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

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

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

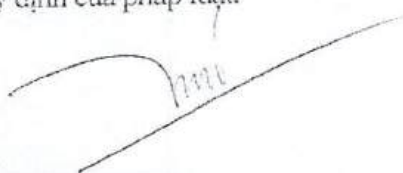
ĐIỀU 4 : TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ

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

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

ĐIỀU 5 : PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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




ĐIỀU 6 : CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

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

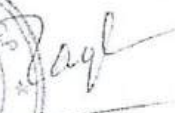
ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

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

BÊN A

(ký và ghi rõ họ tên)

Tên đầy đủ và đồng ý.



GIÁM ĐỐC

Phan Văn Lâm

BÊN B

(ký và ghi rõ họ tên)

Tên đầy đủ và đồng ý



Mai Đức Kỳ



Trở trái và trở phải Hợp

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

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

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

CHỨNG NHẬN:

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

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

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

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

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

Do ông : **Phan Văn Lâm**

Năm sinh : 1961

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

Quốc tịch : Việt Nam

Chức danh : Giám đốc

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

Ông : **Mai Đình Hợp**

Sinh năm : 1962

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

Quốc tịch : Việt Nam

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

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này;

- Tại thời điểm ký và điền chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

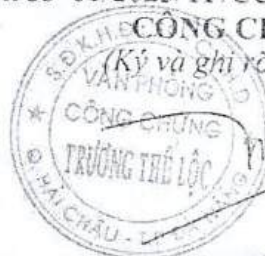
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, điền chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điền chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điền chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính, 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng Công chứng Trương Thế Lộc, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng : 0 9 3 5 , quyền số 01/2023/TP/CC - SCC/HĐGD.



(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Đoàn Thị Minh Phương

Số: 1557/PCTĐC-TTLT

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 7 năm 2023

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
Kính gửi: CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:	
1.1. Tên : Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Cảng Đà Nẵng.	
1.2. Địa chỉ trụ sở: Số 02 đường 3 tháng 2, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.	
1.3. Số điện thoại liên hệ: 0911297177.	
1.4. Mã số thuế (nếu có):	
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾ : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số doanh nghiệp số 0401416076.	
NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:	
1.1. 1.1. Tên và địa chỉ :	
Ông : Mai Đình Hợp	Sinh năm : 1962
CCCD số : 03806200057	
Thường trú: Phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.	
1.2. Số điện thoại liên hệ: Email (nếu có):	
1.3. Mã số thuế (nếu có):	
1.4. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾ :	
1.5. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾ : Chuyển nhượng	
II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT	
2.1. Thông tin về đất	
2.1.1. Thửa đất số: 14	; Tờ bản đồ số: 12
2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾ : 17 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng;	
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:	
- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Nguyễn Du	
- Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾ : 1.	
2.1.4. Diện tích thửa đất: 535,6m ² , Trong đó:	
+ DT từ vệt 0m-25m đường Nguyễn Du	: 239,6m ² .
+ DT từ vệt 25m-50m đường Nguyễn Du	: 54,7m ² .
+ DT đất bị che khuất mặt tiền	: 241,3m ² .
- Diện tích sử dụng chung:	
- Diện tích sử dụng riêng: 535,6m ²	
2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.	
2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾ : Đất thương mại, dịch vụ.	
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 11/5/2062.	
2.1.8. Ghi chú:	
2.2. Thông tin về nhà ở:	

2.3. Thông tin về công trình xây dựng khác:

2.2.1. Tên công trình: Văn phòng làm việc; Cấp hạng: Cấp IV;

2.2.2. Diện tích xây dựng : 353,1m²;

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng : 353,1m²;

2.2.4. Diện tích sở hữu chung:m²; Diện tích sở hữu riêng: 353,1m²;

2.2.5. Kết cấu: Tường xây, mái lợp ngói và tôn, nền gạch men; Số tầng: 1 tầng

2.2.6. Năm hoàn thành: Năm 2023.

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

3.2. Đối với thuê đất có mặt nước

3.3. Đối với thuê mặt nước

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO⁽¹⁴⁾

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 241859.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3. Tờ khai lệ phí trước bạ.

4. Hóa đơn.

5. Biên lai.

Nơi nhận:

-Như trên;

-Lưu VT-TTLT (Trh).



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn A

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I/- PHÂN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 1557, ngày 20/07/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 02/08/2023 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế Thông báo số nộp Lệ phí trước bạ như sau:

1- Tên chủ tài sản: **MẠI ĐÌNH HỢP** MST: 0108000100
2- Địa chỉ gửi Thông báo nộp tiền LPTB: **phường Trưng Tiễn, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội**
3- Thửa đất số: **14** - Tờ bản đồ số: **12**

4- Địa chỉ đất: **17 Nguyễn Du, Hải Châu, Đà Nẵng**

5- Loại đất: **thương mại dịch vụ** - Loại đường, khu vực: **Vị trí: 1**

6- Chi tiết giá đất và các hệ số: **Giá 1m2 52.550.000** ĐB KC HTCS Thấp trung SXKD Giáp, giao **Giá 1m2 (hệ số) 52.550.000**

7- Trị giá nhà đất tính theo khung giá của UBND thành phố

Đất:	Loại Diện tích	Diện tích	Giá 1m2	HS DT	HS Đ/C	Trị giá
	Khu vực 1	239,60	52.550.000	1,00	1,00	12.590.980.000
	Khu vực 2	54,70	52.550.000	0,80	1,00	2.299.588.000
	Che khuất	241,30	52.550.000	0,70	1,00	8.876.220.500
	Cộng:	535,60				23.766.788.500
Nhà:	Cấp nhà	Diện tích	Giá 1m2	HS C/lương	HS tầng	Trị giá
	Nhà làm việc, Số tầng =1	353,10	4.640.000	100,00	1,00	1.638.384.000

8- Trị giá theo thực tế chuyển nhượng + Đất: **31.650.000.000 đ**

+ Nhà: **350.000.000 đ**

9- Tổng trị giá nhà đất tính Lệ phí Trước bạ **33.288.384.000 đ**

10- Lệ phí Trước bạ phải nộp: (tỷ lệ thu 0,5%) **166.441.920 đ**

11- Số tiền Lệ phí trước bạ không thu: **0 đ**

12- Căn cứ không thu:

13- Số tiền Lệ phí trước bạ còn phải nộp: **166.441.920 đ**

(Viết bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi một ngàn, chín trăm hai mươi đồng)

14- Nộp theo: Chương: 557; Tiểu mục: 2801; Tài khoản: 7111

15- Người nộp thuế nộp tiền thuế và các khoản nộp phạt (nếu có) vào NSNN theo phương thức điện tử (nộp thuế điện tử).

16- Địa điểm nộp: KBNN TP Đà Nẵng (0161), Mã CQ thu: 1054323 và các Ngân hàng có phối hợp thu NSNN với CQ Thuế.
(Xem danh sách Ngân hàng tại Trang thông tin điện tử Cục Thuế <http://danang.gdt.gov.vn>)

17- Thời hạn nộp Lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp LPTB của cơ quan Thuế. Quá thời hạn nêu trên, mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế

18- Yêu cầu chủ sử dụng đất phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Cơ quan Thuế trong thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HKDCN.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO

Ngày tháng năm 202...

(Ký, ghi rõ họ tên)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG

II/- PHÂN XỬ LÝ PHẠT CHẠM NỘP (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền Lệ phí trước bạ so với Thông báo của cơ quan Thuế:(ngày)

2. Số tiền phạt chậm nộp Lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ:

..... ngày tháng năm 202.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Trương Công Khoái

hết ghi vào
khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☒ Chuyển khoản ☐
Loại tiền: VND ☒ USD ☐ Khác

Mẫu số: 02
Ký hiệu: C1-02/NS

Mã hiệu: DAN612323

Số: 3427977

Số tham chiếu: .../6100

Mã số thuế: 0108000100

Người nộp thuế: Mai Đình Hợp

Địa chỉ: 16 Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Quận/Huyện:

Tỉnh, TP:

Người nộp thay:

Địa chỉ:

Quận/Huyện:

Tỉnh, TP:

Đề nghị NH/KBNN: NHTMCP DT&PTVN-CN SONG HAN

trích TK số:

hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo: TK thu NSNN ☒ TK tạm thu ☐

TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

vào tài khoản của KBNN: VP KBNN Đà Nẵng

Tỉnh, tp:

Mở tại NHTM ủy nhiệm thu: NHTMCP DT&PTVN-CN ĐÀ NẴNG

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

Kiểm toán nhà nước ☐

Thanh tra tài chính ☐

Thanh tra chính phủ ☐

Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Tên cơ quan quản lý thu: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/NH phối hợp thu/KBNN ghi		
STT	Số tờ khai/ Số quyết định/ Số thông báo/ Mã định danh hồ sơ (ID)	Kỳ thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã ĐBHC
1	1650/TC-CTĐAN	03/08/2023	Lệ phí trước bạ nhà đất	166,441,920	166,441,920	557	2801	48TTT
Tổng cộng				166,441,920	166,441,920			

Tổng số tiền ghi bằng chữ Một trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn chín trăm hai mươi đồng.

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN

Mã CQ thu: 1054323

Nợ TK: 1193

Có TK: 7111

PHẦN NGÂN HÀNG GHI

Ngày nộp thuế: 09/08/2023

Số tiền nộp thuế: 166,441,920

Tổng tiền ghi nợ: 166,441,920

Nợ TK: 110101001

Có TK: 56110001009902

Phí: 0

VAT: 0

NGƯỜI NỘP TIỀN

Ngày 09 tháng 08 năm 2023

Người nộp tiền Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị

Thủ quỹ

NHTMCP DT&PTVN-CN SONG HAN

Ngày 09 tháng 08 năm 2023

Kế toán

Kế toán trưởng

Hợp
Mai Đình Hợp

Lê Thị Diệu Hạnh

Nguyễn Thị Thủy Tiên

chấn ngày 9/8/2023

Nguyễn Quang Minh



Nộp thuế > Tra cứu giấy nộp tiền

Không ghi vào
khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☐ Chuyển khoản ☒Loại tiền: VND ☒ USD ☐ Khác:.....

Mẫu số C1- 02/NS

(Ban hành kèm theo Thông tư số

84/2016/TT-BTC

của Bộ Tài chính)

Mã hiệu: MSB202301

Số: 012313061968000851

Số tham chiếu: 11220230197440372

Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI
CẢNG ĐÀ NẴNG

Mã số thuế: 0401416076

Địa chỉ: Số 02 đường 3 Tháng 2, Phường Thuận Phước

Quận/Huyện: Quận Hải Châu

Tỉnh, TP: Đà Nẵng

Người nộp thay:

Địa chỉ:

Quận/Huyện:

Tỉnh, TP:

Đề nghị NH/ KBNN: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

trích TK số: 06001010001407

hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo:

TK thu NSNN ☒ TK tạm thu ☐TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

Vào tài Khoản KBNN: VP KBNN Đà Nẵng

Tỉnh, TP: Thành phố Đà Nẵng

Mở tại NH ủy nhiệm thu: MSB - CN Đà Nẵng

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

Kiểm toán nhà nước ☐Thanh tra tài chính ☐Thanh tra Chính phủ ☐Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Cơ quan quản lý thu: Chi cục thuế Quận Hải Châu

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/ NH phối hợp thu/ KBNN ghi	
STT	Số tờ khai/ Số quyết định/ Số thông báo	Kỳ thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số tiền nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã NDKT
1	0404369839670001	00/CN/2023	Thu từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.		13,925,574	558	1603
2	0404369839700001	00/CN/2023	Thu từ đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.		6,031,927	558	1603
Tổng tiền					19,957,501		

Tổng số tiền ghi bằng chữ: MƯỜI CHÍN TRIỆU CHÍN TRĂM NĂM MƯƠI BẢY NGHÌN NĂM TRĂM LẼ MỘT ĐỒNG

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN		
	Mã CQ thu:.....	Nợ TK:.....
	Mã ĐBHC:.....	Có TK:.....
	Mã nguồn NSNN:.....	

ĐỐI TƯỢNG NỘP TIỀN

Ngày.....Tháng.....Năm.....

Người nộp tiền

Kế toán trưởng

Thủ trưởng

NGÂN HÀNG (KBNN)

Ngày.....Tháng.....Năm.....

Kế toán

Kế toán trưởng

✓ Người ký :	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI CẢNG ĐÀ NẴNG
✓ Ngày ký :	10/05/2023 17:12:59

✓ Người ký :	Tổng cục Thuế
✓ Ngày ký :	10/05/2023 17:11:37

✓ Người ký :	NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN HÀNG HẢI VIỆT NAM
✓ Ngày ký :	10/05/2023 17:57:12

Quay lại

In GNT

**ĐƠN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG
ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Kính gửi: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng

PHÂN GHI CỦA NGƯỜI NHẬN HỒ SƠ

Đã kiểm tra nội dung đơn đầy đủ, rõ ràng,
thống nhất với giấy tờ xuất trình.

Vào sổ tiếp nhận hồ sơ số: Quyển: 01

Ngày 13 / 11 / 2023

Người nhận hồ sơ

(Ký và ghi rõ họ, tên)

Nguyễn Quang Minh

I. PHÂN KÊ KHAI CỦA NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(Xem hướng dẫn viết đơn trước khi kê khai; không tẩy xóa, sửa chữa trên đơn)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người quản lý đất

Tên tổ chức (viết chữ in hoa): **CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM**

GPĐKKD số: 0106811696, Cấp ngày: 20/9/2022, Nơi cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà DaNang Plaza, Số 16 Trần Phú, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng

2. Giấy chứng nhận đã cấp

Số vào sổ cấp GCN: CT 34012;

2.2. Số phát hành GCN: CE 729999;

Ngày cấp GCN 26/12/2016;

3. Nội dung biến động về: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư.

3.1. Nội dung trên GCN trước khi biến động:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang; Giấy phép kinh doanh số: 0302849897, cấp ngày 14 tháng 06 năm 2021; Địa chỉ: 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

3.2. Nội dung sau khi biến động:

- Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Công ty Cổ phần Kim Long Nam; Giấy phép kinh doanh số: 0106811696, cấp ngày 20 tháng 9 năm 2022; Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà DaNang Plaza, Số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

4. Lý do biến động

Thực hiện theo quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND thành phố

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với thửa đất đăng ký biến động

6. Giấy tờ liên quan đến nội dung thay đổi nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận đã cấp;
- Hồ sơ pháp lý dự án.

Tôi ☐ có nhu cầu cấp GCN mới

☐ không có nhu cầu cấp GCN mới

Tôi cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng sự thật, nếu sai tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 11 năm 2023

Người viết đơn

(Ký và ghi rõ họ, tên, đóng dấu nếu có)



Trương Đình Trung

Số: 2029 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Thiết kế đô thị bổ sung đồ án Quy hoạch phân khu –
Khu vực trung tâm thành phố

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-VPQH ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu TL 1/5.000 Khu vực trung tâm thành phố;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị Khu vực Trung tâm thành phố;

Theo Thông báo số 47/TB-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 của UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe các sở, ngành chức năng báo cáo phương án kiến trúc, quy hoạch một số dự án, công trình trên địa bàn thành phố (Mục 1);

Theo Thông báo số 533-TB/TU ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Thành ủy Đà Nẵng về Ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại cuộc họp nghe báo cáo công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch;

Theo Thông báo số 163/TB-VP ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng Đoàn Đại biểu QH, HĐND và UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Huỳnh Đức Thơ tại buổi làm việc liên quan đến quy hoạch thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại nội dung Tờ trình số 2417/TTr-SXD ngày 08 tháng 4 năm 2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế đô thị bổ sung đồ án Quy hoạch phân khu - khu vực Trung tâm thành phố Đà Nẵng, kèm theo hồ sơ thiết kế đô thị và quy định quản lý kiến trúc do Viện Quy hoạch xây dựng lập với những nội dung chính sau:

I. PHẠM VI NGHIÊN CỨU ĐỒ ÁN

- Diện tích nghiên cứu thiết kế đô thị: 1.866ha, gồm toàn bộ diện tích quận Hải Châu và một phần diện tích các quận Thanh Khê, Cẩm Lệ.

- Phạm vi nghiên cứu quy hoạch xác định bởi:

- + Phía Tây giáp : Sân bay Đà Nẵng;
- + Phía Đông giáp : Sông Hàn;
- + Phía Nam giáp : Đường Thăng Long;
- + Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Tất Thành.

II. CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

(Có quy định quản lý kiến trúc và hồ sơ thiết kế đô thị kèm theo)

Đồ án thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố là thành phần của đồ án quy hoạch phân khu - Khu vực Trung tâm TL 1/5.000 đã được phê duyệt.

1. Đối với các nội dung tại đồ án thiết kế đô thị có sai khác so với Luật, Nghị định, Quy chuẩn, Thông tư, ...: Thực hiện quản lý theo đúng quy định tại Luật, Nghị định, Quy chuẩn, Thông tư và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Ngoài các trường hợp tại Mục 1 nêu trên, thực hiện như sau:

- Đối với các khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 và Thiết kế đô thị (Khu dân cư, nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 Tháng 9; Khu biệt thự Đảo Xanh; Khu đô thị Quốc tế Đa Phước; Khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence; Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á (phần diện tích do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vietland làm Chủ đầu tư), Khu đất phía Đông đường Trần Đăng Ninh ...): Tuân thủ nội dung quy hoạch và thiết kế đô thị đã được duyệt, QCXDVN 01:2019/BXD.

2.1 Đối với các dự án và khu vực đã được UBND thành phố thống nhất về phương án kiến trúc, chỉ tiêu xây dựng thì việc quản lý xây dựng được tiếp tục thực hiện theo chủ trương đã được UBND thành phố thống nhất, đảm bảo QCXDVN 01:2019/BXD.

2.2 Các khu vực nghiên cứu tái thiết đô thị: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND thành phố phê duyệt sau này.

2.3 Đối với các khu vực còn lại ngoài các trường hợp nêu trên chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị, hoặc chủ trương thống nhất của UBND thành phố về phương án kiến trúc và chỉ tiêu xây dựng, thực hiện quản lý theo các nội dung như sau:

a) Các chỉ tiêu về khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi giữa các dãy nhà và công trình, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, độ vươn ban công và các chỉ tiết kiến trúc: Tuân thủ các chỉ tiêu theo quy định quản lý đỉnh kèm và đảm bảo QCVN 01:2019/BXD về quy hoạch xây dựng, QCVN 04:2019/BXD về nhà chung cư, và các quy định khác có liên quan.

b) Quy định một số chỉ tiêu chính cho từng nhóm công trình: nhà ở, chung cư, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, nhà hàng, siêu thị, ..., như sau:

- Nhà ở liền kề:

+ Các khu tái định cư, khu dân cư đã có chứng chỉ quy hoạch, quy định quản lý xây dựng, điều lệ quản lý xây dựng: Tiếp tục quản lý và cấp phép xây dựng các tiêu chí về khoảng lùi công trình, tầng cao, ... theo chứng chỉ quy hoạch, quy định quản lý xây dựng và điều lệ quản lý xây dựng đã được ban hành để đảm bảo đồng bộ cảnh quan cho từng đoạn đường, ô phố, và toàn khu dân cư.

+ Các đường phố trong khu dân cư cũ căn cứ chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt để cấp phép đồng bộ với dãy phố đã hình thành.

+ Nhà ở trong kiệt hẻm phải tuân thủ lộ giới quy hoạch theo Quyết định số 198/QĐ-UBND ngày 11/01/2010 (địa bàn quận Hải Châu), Quyết định số 1678/QĐ-UBND ngày 10/3/2010 (địa bàn quận Thanh Khê) và Quyết định số 9247/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 (địa bàn quận Cẩm Lệ) của UBND thành phố.

+ Số tầng nhà ở liền kề được quy định chung như sau:

++ Trong khu vực kiệt hẻm (có hoặc không có lề đường) có bề rộng $\leq 7m$ và đường (có hoặc không có vỉa hè) có bề rộng $\leq 7m$: tối đa 04 tầng

++ Trong khu vực kiệt, hẻm hoặc đường không có vỉa hè rộng $> 7,0m$; đường có vỉa hè và mặt cắt lòng đường $< 7,50m$: tối đa 05 tầng.

++ Giáp với đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 7,5m$ đến $< 10,5m$: tối đa 06 tầng.

++ Giáp với đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 10,5m$: tối đa 07 tầng.

++ Đối với khu đất có 2 mặt tiền trở lên: Tầng cao xây dựng tối đa áp dụng theo tuyến đường tiếp giáp có bề rộng lòng đường lớn hơn.

- Biệt thự: Tổng chiều cao tối đa so với vỉa hè phía trước không quá 12m đối với công trình có mái bằng, và tối đa 15m đối với công trình có mái dốc.

- Chung cư: Chỉ cho phép xây dựng ở các trục đường có mặt cắt đường $\geq 10,5m$ và ưu tiên có tuyến giao thông công cộng đi qua, diện tích đất tối thiểu $500m^2$. Việc đề xuất xây dựng chung cư trên cơ sở nghiên cứu về điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

+ Lô đất có diện tích $< 1.200m^2$: cho phép nghiên cứu xây dựng tối đa 15 tầng, đảm bảo QCVN 01:2019/BXD và quy hoạch tỉnh không của thành phố

+ Lô đất có diện tích $\geq 1.200m^2$: cho phép nghiên cứu xây dựng với chiều cao công trình tối đa theo quy hoạch giới hạn tỉnh không của thành phố, đảm bảo QCVN 01:2019/BXD.

- Khách sạn, văn phòng, và các công trình tương đương:

+ Xây dựng trên đất có diện tích tối thiểu $200m^2$.

+ Tầng cao xây dựng đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường $\geq 5,5m$ đến $< 7,5m$: tối đa 07 tầng; Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 7,5m$ đến $< 10,5m$: tối đa 09 tầng; Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$: cho phép nghiên cứu xây dựng với chiều cao tối đa theo giới hạn độ cao chương ngại vật hàng không tại vị trí đất và tuân thủ QCVN 01:2019/BXD.

- Trung tâm thương mại, siêu thị lớn, và các công trình tương đương: Xây dựng trên các trục đường có bề rộng lòng đường $\geq 10,5m$.

- Nhà hàng tiệc cưới, vũ trường và các công trình tương đương: Xây dựng trên các tuyến đường có bề rộng lòng đường $\geq 10,5m$.

- Nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát, và các công trình tương đương: Xây dựng trên các tuyến đường có bề rộng lòng đường $\geq 7,5m$.

- Công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS, THPT): Thực hiện theo đúng QCVN 01:2019/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế cho từng cấp học và các quy định khác có liên quan.

- Bãi xe ô tô, gara ô tô: Tuân thủ QCVN 13:2018/BXD về gara ô tô, QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Trường Đại học, Cao đẳng: Không mở rộng quy mô diện tích, từng bước di dời ra ngoài trung tâm thành phố.

- Các nhóm còn lại (Công trình tôn giáo tín ngưỡng; công trình di tích, di sản và bảo tồn, y tế, chợ, ...): Tuân thủ QCVN 01:2019/BXD và các tiêu chuẩn, quy định có liên quan.

c) Chỉ tiêu về diện tích bãi đậu xe: Các công trình chung cư, khách sạn, văn phòng, thương mại và các công trình có chức năng dịch vụ khác có số tầng ≥ 09 tầng phải đảm bảo diện tích đậu xe $\geq 20\%$ so với diện tích đậu xe ô tô tối thiểu quy định tại QCVN 01:2019/BXD, QCVN 04:2019/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.

Điều 2.

- Viện Quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp hồ sơ quy hoạch được duyệt đến các đơn vị liên quan nêu tại Điều 4 Quyết định này.

- Giao Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị tư vấn và các cơ quan liên quan, nghiên cứu vị trí các công trình điểm nhấn trong quy hoạch chung, làm cơ sở cụ thể hóa và định hình thiết kế kiến trúc công trình trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu sắp đến.

- Giao Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch xây dựng đăng tải đồ án thiết kế đô thị trên website của đơn vị để thông tin đến các tổ chức, cá nhân, các chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế được biết làm cơ sở triển khai các thủ tục liên quan về xây dựng theo đúng quy định.

- Giao UBND các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Cẩm Lệ, phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức niêm yết và công bố công khai quy hoạch được duyệt theo quy định.

- Giao Sở Xây dựng, UBND các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Cẩm Lệ quản lý quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan kiểm tra, đề xuất UBND thành phố về nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) đối với các trường hợp điều chỉnh dự án theo thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố làm tăng các chỉ tiêu so với quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND thành phố phê duyệt trước đó.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của Chủ tịch UBND thành phố liên quan đến quy hoạch, thiết kế đô thị tại các dự án khu vực trung tâm thành phố không trái với Quyết định này vẫn còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng Đoàn đại biểu QH, HĐND và UBND thành phố Đà Nẵng; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Tư pháp; Chủ tịch UBND các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Cẩm Lệ; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD Hạ tầng và Phát triển đô thị; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;

- Lưu: VT, ĐTĐT, SXD.



CHỦ TỊCH

Huỳnh Đức Thơ

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM : QUẬN HẢI CHÂU, PHƯỜNG TAM THUẬN, CHÍNH GIÁN, THẠC GIÁN, TÂN
CHÍNH, VĨNH TRUNG THUỘC QUẬN THANH KHÊ VÀ PHƯỜNG KHUÊ TRUNG THUỘC
QUẬN CẨM LỆ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

Đà Nẵng, tháng .6.... năm 2020

SỞ XÂY DỰNG TP ĐÀ NẴNG
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐN

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KIẾN TRÚC KHU VỰC TRUNG TÂM THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

ĐỊA ĐIỂM: QUẬN HẢI CHÂU, PHƯỜNG TAM THUẬN, CHÍNH GIÁN, THẠC GIÁN, TÂN CHÍNH, VĨNH TRUNG THUỘC QUẬN THANH KHÊ VÀ PHƯỜNG KHUÊ TRUNG THUỘC QUẬN CẨM LỆ - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU
CHỦ TỊCH



Lê Anh

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ
CHỦ TỊCH



Vũ Thiên Sinh

SỞ XÂY DỰNG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC



Lê Tùng Lâm

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tĩnh

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG
VIỆN TRƯỞNG



Đình Thế Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
CHỦ TỊCH



Huỳnh Đức Thờ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

QUY ĐỊNH

Về quản lý kiến trúc theo Thiết kế đô thị bổ sung đồ án quy hoạch phân khu
Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng

(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND

ngày tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-VPQH ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Chủ nhiệm Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu TL 1/5.000 Khu vực trung tâm thành phố;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2019 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế đô thị Khu vực Trung tâm thành phố;

Theo Thông báo số 47/TB-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 của UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố tại cuộc họp nghe các sở, ngành chức năng báo cáo phương án kiến trúc, quy hoạch một số dự án, công

trình trên địa bàn thành phố (Mục 1);

Theo Thông báo số 533-TB/TU ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Thành ủy Đà Nẵng về Ý kiến chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại cuộc họp nghe báo cáo công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch;

Theo Thông báo số 163/TB-VP ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Văn phòng Đoàn Đại biểu QH, HĐND và UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Huỳnh Đức Thơ tại buổi làm việc liên quan đến quy hoạch thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu của Quy định quản lý kiến trúc xây dựng

1. Quy định này là một trong những quy định về quản lý kiến trúc và quy hoạch xây dựng đô thị, có mục tiêu chung bao gồm:

Từng bước cải tạo, chỉnh trang khu đô thị hiện hữu theo hướng phát triển phù hợp với quy hoạch xây dựng của thành phố, trong điều kiện khu đô thị hiện hữu có hình thái khu đất theo dạng lô phố, với kiến trúc hiện trạng chủ yếu là các loại nhà ở liên kế, nhà biệt thự và một số loại công trình khác xen kẽ.

Bổ sung, cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế trong khu đô thị hiện hữu cải tạo.

2. Các mục tiêu cụ thể:

Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo ranh giới đồ án thiết kế đô thị - Quy định quản lý kiến trúc Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng;

Làm cơ sở cho việc phân cấp quản lý và hướng dẫn cộng đồng dân cư trong quá trình cấp phép xây dựng, giúp cho quá trình chuẩn bị đầu tư xây dựng được thực hiện nhanh chóng, công khai;

Cụ thể hóa định hướng của quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 và đáp ứng yêu cầu quản lý quy hoạch đô thị;

Xác định nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho các khu chức năng, các trục đường chính, các trục không gian cảnh quan. Tạo lập hình ảnh không gian kiến trúc đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu phát triển mới, bền vững, hội nhập;

Quy hoạch đồng bộ và khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với các điều kiện và yêu cầu mỹ quan đô thị;

Đề xuất quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, làm cơ sở pháp lý để triển khai quy hoạch chi tiết các khu vực lập dự án đầu tư xây dựng;

Cung cấp thông tin quy hoạch – kiến trúc cho nhân dân và nhà đầu tư trong quá trình chuẩn bị đầu tư xây dựng trong Khu vực trung tâm;

Điều 2. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này quy định về quản lý kiến trúc xây dựng đối với Khu vực Trung tâm thành phố Đà Nẵng, được xác định như sau:

Khu vực nghiên cứu thiết kế đô thị - Quy định quản lý kiến trúc Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng gồm toàn bộ diện tích quận Hải Châu và một phần diện tích các quận Thanh Khê, Cẩm Lệ. Phạm vi ranh giới:

- Phía Tây giáp : Sân bay Đà Nẵng;
- Phía Đông giáp : Sông Hàn;
- Phía Nam giáp : Đường Thăng Long;
- Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Tất Thành.

2. Đối tượng áp dụng:

Cá nhân, tổ chức có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng trong đồ án Thiết kế đô thị - Quy định quản lý kiến trúc Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng;

Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý kiến trúc và xây dựng công trình thuộc đồ án Thiết kế đô thị - Quy định quản lý kiến trúc Khu vực trung tâm thành phố Đà Nẵng;

Điều 3. Giải thích các từ ngữ

1. Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật;

2. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất;

3. Phần ngầm của các công trình xây dựng: là một bộ phận cố định của nhà, bao gồm tầng hầm (nếu có) và các bộ phận của công trình xây dựng nằm dưới mặt đất;

4. Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

5. Mật độ xây dựng là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể cảnh, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất);

6. Hệ số sử dụng đất

$$HSSĐĐ = \frac{\text{Tổng diện tích sàn toàn công trình (m}^2\text{)}}{\text{Diện tích toàn lô đất (m}^2\text{)}}$$

7. Tổng diện tích sàn toàn công trình không bao gồm phần diện tích tầng hầm dùng để đỗ đậu xe hay bố trí hệ thống kỹ thuật công trình;

8. Tầng hầm là tầng có quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất hoặc vỉa hè, mặt đường (đối với đường không có vỉa hè) tại vị trí xây dựng;

9. Tầng nửa hầm là tầng có quá một nửa chiều cao của nó nằm trên cao độ vỉa hè hoặc mặt đường (đối với đường không có vỉa hè) tại vị trí xây dựng;

10. Chiều cao công trình là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. (Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà);

11. Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật;

12. Biệt thự là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa), có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

Điều 4. Nguyên tắc định hướng phát triển kiến trúc công trình

1. Tất cả công trình xây dựng phải được thiết kế theo xu hướng kiến trúc hiện đại, thẩm mỹ và thích dụng.

2. Phát triển kiến trúc hài hoà với cảnh quan, địa hình tự nhiên. Phát huy không gian mặt nước. Từng bước phát triển nền kiến trúc với mật độ cây xanh cao.

3. Giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc cũ có giá trị kiến trúc, văn hóa và lịch sử.

4. Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với khí hậu địa phương, thích ứng với biến đổi khí hậu.

5. Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

6. Thiết kế công trình phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị khu vực.

7. Trường hợp thiết kế đô thị được duyệt của khu vực có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy định này thì được áp dụng các quy định trong thiết kế đô thị khu vực.

8. Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng... mà Quy định này không đề cập.

9. Đối với việc tái thiết đô thị tại các khu cũ hiện hữu có phát sinh nhu cầu cải tạo xây dựng, thay đổi bố cục về quy mô tầng cao và không gian kiến trúc (như khu dân cư phía đông Công viên 29 tháng 3, khu vực Hòa Thuận Đông - Nam Dương - Bình Hiên - Bình Thuận, khu vực Bình Hiên, ...), thì UBND thành phố tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 (lập mới hoặc điều chỉnh), hoặc lập đồ án thiết kế đô thị riêng, hoặc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho từng khu vực và phê duyệt theo quy định hiện hành làm cơ sở quản lý.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Một số quy định cụ thể:

1. Đối với các khu đất được phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500, chỉ tiêu kiến trúc, điều lệ quản lý kiến trúc: Tuân thủ theo quy hoạch, chỉ tiêu kiến trúc, điều lệ quản lý kiến trúc được duyệt;

2. Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình phải đảm bảo QCXDVN 01:2019/BXD và các tiêu chuẩn, quy định có liên quan.

3. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khách vãng lai đối với các công trình xây dựng tại các khu vực tập trung đông người;

4. Các công trình không phải nhà ở riêng lẻ không được phép xây dựng trong kiệt hẻm (*trừ nhà trẻ, sân thể dục thể thao ngoài trời, công viên vườn dạo, các công trình thiết chế văn hóa, phục vụ cộng đồng*);

5. Hàng rào phía mặt tiền công trình phải được thiết kế xây dựng thoáng, với tỷ lệ xây dựng vách kín $\leq 50\%$ diện tích hàng rào.

6. Hạn chế tối đa sử dụng vật liệu ốp có độ tương phản cao hoặc sơn có các gam màu nóng (*cam, đỏ...*), gam màu tối sẫm (*đen, tím đậm, nâu đậm...*) làm màu chủ đạo bên ngoài công trình;

7. Chiều cao các tầng được thiết kế phù hợp với công năng sử dụng nhưng phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn và cảnh quan kiến trúc chung tại khu vực;

8. Không được phép sao chép, chắp vá các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài tạo nên những công trình kiến trúc lai căng, kém thẩm mỹ. Các công trình kiến trúc đặc biệt sử dụng các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài hợp lý, có tính thẩm mỹ cao phải được UBND thành phố xem xét thống nhất phương án kiến trúc công trình;

9. Các công trình xây dựng phải đảm bảo diện tích đỗ đậu xe, bảo đảm an toàn về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường, hành lang an toàn lưới điện, kết cấu, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị khác theo quy định của pháp luật;

10. Công trình xây dựng phải đảm bảo thuận tiện, an toàn cho người khuyết tật, người già và trẻ em khi tiếp cận, sử dụng;

11. Không đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, phần ngầm các công trình kề cận. Các thiết bị kỹ thuật như bồn nước mái, buồng thang máy, hệ thống điều hòa, máy phát điện và các thiết bị kỹ thuật khác phải nằm trong chi giới xây dựng, có giải pháp thiết kế che chắn đảm bảo mỹ quan. Sân phơi quần, áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình;

12. Nước thải khu vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại được xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật, trước khi đổ vào hệ thống cống chung. Nước mưa và các loại nước thải phải được dẫn theo bằng đường ống ra đến hệ thống thoát chung. Không xả khí thải, nước thải ảnh hưởng đến công trình lân cận;

13. Hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng hoặc thỏa thuận kiến trúc công trình không phải nhà ở riêng lẻ, ngoài thành phần bản vẽ theo quy định còn phải có bản vẽ phối cảnh màu công trình. Bản vẽ phối cảnh phải thể hiện được kiến trúc và màu sắc sử dụng cho tất cả các mặt đứng công trình. Phải nghiên cứu thiết kế tất cả các mặt đứng công trình bảo đảm mỹ quan nhìn từ nhiều phía;

14. Các trường hợp điều chỉnh dự án theo thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố làm tăng các chỉ tiêu so với quy hoạch chi tiết đã được UBND thành phố phê duyệt trước đó phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh nếu có.

15. Các trường hợp phát sinh ngoài quy định này, Sở Xây dựng kiểm tra, báo cáo UBND thành phố xem xét thống nhất phương án kiến trúc trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

Điều 6. Quy định chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình

Đồ án thiết kế đô thị khu vực trung tâm thành phố là thành phần của đồ án quy hoạch phân khu – Khu vực Trung tâm TL 1/5.000 đã được phê duyệt.

Đối với các nội dung tại đồ án thiết kế đô thị có sai khác so với Luật, Nghị định, Quy chuẩn, Thông tư, ...: Thực hiện quản lý theo đúng quy định tại Luật, Nghị định, Quy chuẩn, Thông tư và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Đối với các khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 và Thiết kế đô thị (*Khu dân cư, nhà ở, khách sạn, căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ 2 Tháng 9; Khu biệt thự Đào Xanh; Khu đô thị Quốc tế Đa Phước; Khu đô thị phức hợp Halla Jade Residence; Khu đô thị phía Nam Công viên Châu Á (phần diện tích do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Vietland làm Chủ đầu tư), Khu đất phía Đông đường Trần Đăng Ninh ...*): Tuân thủ nội dung quy hoạch và thiết kế đô thị đã được duyệt, QCXDVN 01:2019/BXD.

Đối với các dự án và khu vực đã được UBND thành phố thống nhất về phương án kiến trúc, chỉ tiêu xây dựng thì việc quản lý xây dựng được tiếp tục thực hiện theo chủ trương đã được UBND thành phố thống nhất, đảm bảo QCXDVN 01:2019/BXD.

Các khu vực nghiên cứu tái thiết đô thị: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND thành phố phê duyệt sau này.

Cụ thể quy định các chỉ tiêu kiến trúc như sau:

1. Các chỉ tiêu khống chế về chiều cao:

Quy mô tầng cao công trình phải đảm bảo các tiêu chí về cảnh quan, tỉ lệ hình khối kiến trúc, công năng công trình, an toàn sử dụng, khả năng đáp ứng về hạ tầng đô thị tại khu vực. Đảm bảo số tầng cao phải đúng theo quy định về hệ số sử dụng đất và quy hoạch đã được duyệt;

Độ cao khống chế công trình phải tuân thủ quy hoạch bề mặt giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa phòng không theo quy định;

Các trường hợp vượt giới hạn độ cao chướng ngại vật hàng không phải

được UBND thành phố chấp thuận và phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Cục tác chiến;

2. Các chỉ tiêu về khoảng lùi công trình:

Các công trình đã có chỉ tiêu: Đối với các công trình đã có quy hoạch chi tiết TL 1/500, thiết kế đô thị và chỉ tiêu kiến trúc do UBND thành phố thống nhất thì quản lý theo chỉ tiêu, thiết kế đô thị và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt;

Các công trình xây dựng mới: Quy định căn cứ theo quy hoạch đã được duyệt; với những lô đất chưa có quy hoạch thì căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Tiêu chuẩn Việt Nam, cụ thể:

*** Về khoảng lùi của công trình:**

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

Bảng 1: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng chỉ giới đường đỏ đường và chiều cao xây dựng công trình

Chiều cao (m) \ Lộ giới (m)	≤ 19	$19 < 22$	$22 < 28$	≥ 28
< 19	0	3	4	6
$19 < 22$	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

• Yêu cầu về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị và bố cục các công trình:

Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình độc lập hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình) phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị. Bố trí các công trình, xác định chiều cao công trình phải đảm bảo giảm thiểu các tác động tiêu cực của điều kiện tự nhiên (nắng, gió...), tạo ra các lợi thế cho điều kiện vi khí hậu trong công trình và phải đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy. Ngoài ra khoảng cách giữa các công trình trong cùng lô đất phải đáp ứng các yêu cầu sau:

Trường hợp hai công trình có chiều cao nhỏ hơn 46m:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài song song với nhau phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1/2 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 7m;

- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1/3 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 4m;

Trường hợp hai công trình có chiều cao lớn hơn hoặc bằng 46m:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài song song với nhau phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 25m;

- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 15m;

Khoảng cách giữa hai công trình có chiều cao khác nhau lấy theo quy định

của công trình có chiều cao lớn hơn.

Đối với công trình có chiều dài cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau thì mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là cạnh dài của dãy nhà.

Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình do đồ án quy hoạch chỉ tiết xác định nhưng phải đảm bảo đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy; các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng $>4\text{m}$; Mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên

Các chi tiết kiến trúc trang trí như bồn hoa, bậc cấp, hồ nước trong phạm vi khoảng lùi tối thiểu quy định, không được phép cao hơn $0,5\text{m}$ so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

Trường hợp công trình lùi vào so với 1 cạnh nào đó của thửa đất lớn hơn khoảng lùi tối thiểu theo QCVN 01:2019/BXD thì khoảng lùi tối thiểu của công trình so với các cạnh còn lại vẫn phải tuân thủ đúng quy định.

Các công trình thấp tầng khi cải tạo nâng thêm tầng thì phải lùi vào theo đúng khoảng lùi quy định tương ứng với chiều cao đề nghị nâng tầng, kể cả phần hiện trạng.

Các công trình xây dựng cải tạo mở rộng ghép vào công trình hiện trạng thành một công trình mới thì phải tuân thủ khoảng lùi, mật độ quy định tương ứng với chiều cao công trình sau khi cải tạo kể cả phần hiện trạng của công trình.

Trường hợp công trình được xây dựng trên thửa đất ghép vào công trình hiện trạng trên thửa đất kế cận thì khoảng lùi, mật độ xây dựng được quy định tương ứng với thửa đất bao gồm cả thửa đất xây dựng mở rộng và thửa đất có công trình hiện trạng.

Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao $3,5\text{m}$, mọi bộ phận của công trình đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ. Ban công, mái đón, sê nô vươn ra khỏi chỉ giới xây dựng phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu $3,5\text{m}$.

Độ vươn các chi tiết kiến trúc như ban công, ô-văng,... phía mặt tiền công trình vươn ra ngoài chỉ giới xây dựng, tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng 2.

Bảng 2: Độ vươn ra tối đa của ban công, ô-văng, sê-nô

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
<7	0
$7\div12$	0,9
$12\div15$	1,2
>15	1,4

Độ vươn tối đa tại Bảng 2 được áp dụng cho các công trình có khoảng lùi bằng khoảng lùi tối thiểu quy định. Những công trình lùi lớn hơn quy định thì có thể cho phép ban công, sảnh đón, ô văng vươn ra lớn hơn Bảng 2 nhưng không vượt quá độ vươn tối đa tương ứng với công trình xây dựng có khoảng lùi trùng khoảng lùi tối thiểu.

Ban công vươn ra so với chỉ giới đường đô không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

Không được phép vươn các chi tiết kiến trúc ra không gian khoảng lùi tối thiểu cạnh bên và cạnh phía sau công trình.

Đối với trường hợp không được phép vươn các chi tiết kiến trúc ra khỏi chỉ giới xây dựng, nếu cần tạo ban công, mái đón che mưa nắng, bồn hoa,... trên mặt tiền công trình thì công trình phải lùi thêm vào một khoảng tương ứng so với chỉ giới xây dựng quy định.

3. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng quy định căn cứ theo quy hoạch đã được duyệt; với những lô đất chưa có quy hoạch thì căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Tiêu chuẩn Việt Nam, cụ thể:

Bảng 3: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập,...) được quy định:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao ≤ 25m có diện tích lô đất ≤ 100m² được phép xây dựng đến mật độ xây dựng tối đa là 100% nhưng phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo QCVN 01:2019/BXD.

Các công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

Bảng 4: Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình được quy định:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16 (~5 tầng)	75	65	63	60
19 (~6 tầng)	75	60	58	55
22 (~7 tầng)	75	57	55	52
25 (~8 tầng)	75	53	51	48
28 (~9 tầng)	75	50	48	45
31 (~10 tầng)	75	48	46	43
34 (~11 tầng)	75	46	44	41
37 (~12 tầng)	75	44	42	39
40 (~13 tầng)	75	43	41	38
43 (~14 tầng)	75	42	40	37
46 (~15 tầng)	75	41	39	36
>46 (~từ 16 tầng trở lên)	75	40	38	35

Mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%. Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.

Bảng 5: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	≥35.000m ²
≤16 (~5 tầng)	80	70	68	65
19 (~6 tầng)	80	65	63	60
22(~7 tầng)	80	62	60	57
25(~8 tầng)	80	58	56	53
28(~9 tầng)	80	55	53	50
31(~10 tầng)	80	53	51	48
34(~11 tầng)	80	51	49	46
37(~12 tầng)	80	49	47	44
40(~13 tầng)	80	48	46	43
43(~14 tầng)	80	47	45	42
46(~15 tầng)	80	46	44	41
>46(~từ 16 tầng trở lên)	80	45	43	40

Đối với các lô đất không nằm trong các Bảng 3, Bảng 4, Bảng 5 được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

Trong trường hợp công trình là tổ hợp với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa cho phép áp dụng theo chiều cao trung bình.

Đối với tổ hợp công trình gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên, các quy định mật độ xây dựng được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao xây dựng tương ứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và phần tháp không vượt quá quy định tại Quyết định này.

4. Các chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất:

Đối với các công trình đã có quy hoạch chi tiết TL 1/500 và chỉ tiêu kiến trúc được UBND thành phố thống nhất thì quản lý theo chỉ tiêu và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt;

Các công trình xây dựng mới: Quy định căn cứ theo quy hoạch đã được duyệt; Với những lô đất chưa có quy hoạch thì căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Tiêu chuẩn Việt Nam, cụ thể:

Quản lý theo hướng giảm hệ số sử dụng đất khu vực trung tâm. Tùy theo chức năng công trình mà có hệ số tương ứng.

Bảng 6: Hệ số sử dụng đất được quy định theo chức năng và khu vực xây dựng công trình

Công trình	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo lòng đường (m)			Hệ số SDD tăng thêm theo khu vực (nhân hệ số)	
	<7,5	≥7,5 ÷ <10,5	≥10,5	Khu vực Hải Châu, Thanh Khê	Khu vực Cẩm Lệ
Trường học, công trình thể thao và các công trình tương đương	2,4	2,4	2,4	1,2	1
Chung cư, căn hộ	x	x	11	1	1,05
Khách sạn	7	9	11	1	1,05
Văn phòng làm việc, và các công trình tương đương	7	9	11	1	1,05
Trung tâm thương mại, siêu thị lớn và các công trình tương đương	x	x	4,2	1	1,2
Nhà hàng tiệc cưới, vũ trường	x	x	2,6	1	1,2
Nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát	x	2,8	3,6	1	1,2
<i>*Công trình xây dựng trên khu đất có 2 mặt tiền trở lên tiếp giáp với các tuyến đường có lòng đường ≥7,5m thì được nhân thêm hệ số 1,1</i>					

Chú thích:

- x: không xây dựng công trình;
- Đối với các công trình có chiều cao > 46m còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất tối đa 13 lần (trừ các lô đất xây dựng công trình hỗn hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị...đã được xác định thông qua các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu);

5. Các chỉ tiêu đối với công trình có diện tích đất xây dựng nhỏ:

Các trường hợp dưới đây chỉ được phép cải tạo nguyên trạng, không được phép nâng tầng và khi giải tỏa đền bù thì được giải quyết đi hẳn:

Diện tích đất xây dựng (không tính diện tích trong khoảng lùi bắt buộc) nhỏ hơn 25m².

Diện tích đất xây dựng (không tính diện tích trong khoảng lùi bắt buộc) từ $25m^2$ đến $45m^2$, chiều rộng mặt tiền, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng và một trong các cạnh lô đất có kích thước nhỏ hơn 3m.

Các trường hợp có diện tích đất xây dựng (không tính phần diện tích đất nằm trong khoảng lùi bắt buộc) từ $25m^2$ đến $45m^2$:

- Có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng và kích thước các cạnh lô đất từ 3m trở lên, phù hợp với các quy định về kiến trúc cảnh quan tại khu vực thì được phép xây dựng tối đa 04 tầng.

- Có chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m: Xây dựng tối đa 02 tầng.

6. Các chỉ tiêu kiến trúc theo nhóm công trình

Căn cứ tính tương đồng về công năng sử dụng và quy mô công trình, các loại công trình được phân chia ra 5 nhóm như sau:

a. **Nhóm 1:** Công trình y tế, giáo dục, tôn giáo tín ngưỡng, văn hóa và thể thao.

Mật độ xây dựng công trình nhóm 1, căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Tiêu chuẩn Việt Nam.

Cổng và phần hàng rào hai bên cổng vào công trình nhóm 1 lùi vào theo đúng QCXDVN 01:2019/BXD.

***Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:**

Tuân thủ QCXDVN 01:2019/BXD và các tiêu chuẩn, quy định có liên quan.

Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan đô thị chung của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo đẹp, hài hòa với kiến trúc của khu vực và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Về tổ chức không gian, cảnh quan: Các công trình tôn giáo cần tổ chức tốt các không gian quảng trường, sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm.

Bảo đảm mật độ xây dựng theo QCXDVN 01:2019/BXD, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng.

Bảo đảm khoảng cách ly hợp lý với các khu dân cư kế cận.

Công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh.

Công trình tôn giáo sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng phải thực hiện thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật.

Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới có quy mô lớn, tại các vị trí quan trọng trong không gian đô thị.

Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo. Không xây dựng các công trình tranh, tre, nứa, lá trong khu vực công trình tôn giáo.

*** Công trình di tích, di sản, khu vực bảo tồn:**

Tuân thủ QCXDVN 01:2019/BXD và các tiêu chuẩn, quy định có liên quan.

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy định quản lý kiến trúc này.

Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích: xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

Khu vực bảo vệ I: phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa).

Khu vực bảo vệ II: việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp thành phố phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Việc xây dựng công trình quy định tại Khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố đối với di tích cấp thành phố, của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

Đối với các khu vực xung quanh Thành Điện Hải đề nghị tuân thủ theo thiết kế đô thị đã được duyệt.

*** Công trình giáo dục (mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông):** Thực hiện theo đúng QCXDVN 01:2019/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế cho từng cấp học và các quy định khác có liên quan.

Việc bố trí các công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch mạng lưới giáo dục của Thành phố và quận, huyện.

Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

Khuyến khích phương án thiết kế để trồng tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập.

Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

*** Công trình trường đại học, cao đẳng:**

Tuân thủ theo quy hoạch hệ thống các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn Thành phố, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

Không khuyến khích mở rộng quy mô diện tích. Từng bước nghiên cứu di dời ra ngoài trung tâm thành phố.

*** Công trình y tế:**

Tuân thủ QCXDVN 01:2019/BXD và các tiêu chuẩn, quy định có liên quan.

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

Quy định về chỉ tiêu xây dựng: các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

Lối ra vào công trình y tế phải có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

b. Nhóm 2: Chung cư, khách sạn, văn phòng làm việc, dịch vụ thương mại kết hợp.

*** Đối với chung cư:** Chỉ cho phép xây dựng ở các trục đường có mặt cắt đường $\geq 10,5\text{m}$ và ưu tiên có tuyến giao thông công cộng đi qua, diện tích đất tối thiểu 500m^2 . Việc đề xuất xây dựng chung cư trên cơ sở nghiên cứu về điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực.

Đối với những lô đất có diện tích $< 1200\text{m}^2$ chỉ cho phép xây dựng với chiều cao tối đa 15 tầng và đảm bảo QCXDVN 01:2019/BXD.

Đối với những lô đất có diện tích $\geq 1.200\text{m}^2$: cho phép nghiên cứu xây dựng với chiều cao công trình tối đa theo quy hoạch giới hạn tính không của thành phố, đảm bảo QCXDVN 01:2019/BXD.

*** Đối với khách sạn, văn phòng, dịch vụ thương mại kết hợp:** Chỉ được phép xây dựng trên các thửa đất có diện tích $\geq 200\text{m}^2$.

Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 5,5\text{m}$ đến $< 7,5\text{m}$ chỉ cho phép xây dựng tối đa 7 tầng.

Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 7,5\text{m}$ đến $< 10,5\text{m}$ chỉ cho phép xây dựng tối đa 9 tầng.

Đối với các trục đường có mặt cắt lòng đường $\geq 10,5\text{m}$ và cho phép nghiên cứu xây dựng với chiều cao tối đa theo giới hạn độ cao ngưỡng ngại vật hàng không tại vị trí khu đất và đảm bảo Quy chuẩn, thiết kế đô thị.

c. Nhóm 3: Công trình trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, nhà hàng, cửa hàng ăn uống, vũ trường và các công trình dịch vụ tương đương.

Các công trình trung tâm thương mại, siêu thị lớn và các công trình tương đương: Xây dựng trên các trục đường có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$, chỉ được phép xây dựng trên các thửa đất có mặt tiền $\geq 9\text{m}$. Mật độ xây dựng áp dụng theo Bảng 5 quy định này nhưng tối đa là 65%.

Các công trình nhà hàng tiệc cưới, vũ trường và các công trình tương đương: chỉ được phép xây dựng trên các trục đường có lòng đường $\geq 10,5\text{m}$; thửa đất có diện tích $\geq 300\text{m}^2$ và mặt tiền $\geq 15\text{m}$. Mật độ xây dựng áp dụng theo Bảng 5 nhưng tối đa là 60%.

Nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát, và các công trình tương đương: Xây dựng trên các tuyến đường có bề rộng lòng đường $\geq 7,5\text{m}$, mật độ xây dựng tuân thủ QCXDVN 01:2019/BXD.

d. Nhóm 4: Cơ sở sản xuất, kho bãi.

Công trình nhóm 4 không được xây dựng mới trong khu dân cư.

e. Nhóm 5: Nhà ở riêng lẻ.

Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt

thực, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo Bảng 3 và các nội dung nêu tại Khoản 3, Điều 6 của Quy định này.

* Nhà ở liền kề, lô phố:

Các khu tái định cư, khu dân cư đã có chứng chỉ quy hoạch, quy định quản lý xây dựng, điều lệ quản lý xây dựng: Tiếp tục quản lý và cấp phép xây dựng các tiêu chí về khoảng lùi công trình, tầng cao, ... theo chứng chỉ quy hoạch, quy định quản lý xây dựng và điều lệ quản lý xây dựng đã được ban hành để đảm bảo đồng bộ cảnh quan cho từng đoạn đường, ô phố, và toàn khu dân cư.

Các đường phố trong khu dân cư cũ căn cứ chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt để cấp phép đồng bộ với dãy phố đã hình thành.

Nhà ở trong kiệt hẻm phải tuân thủ lộ giới quy hoạch kiệt hẻm được UBND thành phố phê duyệt.

Số tầng nhà ở liền kề được quy định chung như sau:

- Trong khu vực kiệt hẻm (có hoặc không có lề đường) có bề rộng $\leq 7m$ và đường (có hoặc không có vỉa hè) có bề rộng $\leq 7m$: xây tối đa 04 tầng

- Trong khu vực kiệt, hẻm hoặc đường không có vỉa hè rộng $> 7,0m$; đường có vỉa hè và mặt cắt lòng đường $< 7,50m$: tối đa 05 tầng.

- Giáp với đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 7,5m$ đến $< 10,5m$: tối đa 06 tầng.

- Giáp với đường có mặt cắt lòng đường từ $\geq 10,5m$: tối đa 07 tầng.

- Đối với khu đất có 2 mặt tiền trở lên: Tầng cao xây dựng tối đa áp dụng theo tuyến đường tiếp giáp có bề rộng lòng đường lớn hơn.

* **Biệt thự:**

Tổng chiều cao tối đa công trình tính từ cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ đến đỉnh mái không được cao quá 12m đối với công trình có mái bằng, và tối đa 15m đối với công trình có mái dốc so với cốt vỉa hè tại vị trí chỉ giới đường đỏ). Cao độ nền từ +0,2m đến +0,65m so với cốt vỉa hè;

Mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh là 25% diện tích thửa đất và tuân thủ mật độ xây dựng theo QCVN 01:2019/BXD

Đối với mặt tiền giáp đường, khoảng lùi tối thiểu là 4m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các khu đất có từ 2 mặt tiền trở lên thì mặt tiền chính (đường lớn) khoảng lùi tối thiểu được quy định là 4m, các mặt tiền còn lại lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ.

Ban công, mái đón từ tầng 2 trở lên phía mặt tiền đường được vươn ra 1,5m so với chỉ giới xây dựng tối thiểu quy định.

Trường hợp chiều ngang mặt tiền $> 15m$, khoảng lùi xây dựng công trình lùi vào tối thiểu 1,5m so với 2 cạnh bên thửa đất.

Trường hợp chiều sâu thửa đất $\geq 25m$, khoảng lùi xây dựng công trình lùi vào tối thiểu 1,5m so với cạnh phía sau thửa đất.

Không được phép đưa bất kỳ chi tiết kiến trúc nào ra phía khoảng lùi các cạnh bên không phải mặt tiền khu đất. Đối với các cạnh bên không phải mặt tiền, khi có nhu cầu tạo ban công, ô văng, mái đón, bồn cây,... thì công trình phải lùi thêm so với quy định tối thiểu một khoảng tương ứng.

Biệt thự chỉ sử dụng để ở, không cấp phép chuyển đổi công năng sang công trình thương mại, dịch vụ.

7. Bãi xe ô tô, gara ô tô: Tuân thủ QCVN 13:2018/BXD về gara ô tô, QCVN 06:2010/BXD về an toàn cháy cho nhà và công trình.

8. Các chỉ tiêu về diện tích bãi đậu xe:

Các công trình chung cư, khách sạn, văn phòng, thương mại và các công trình có chức năng dịch vụ khác có số tầng ≥ 09 tầng phải đảm bảo diện tích đậu xe $\geq 20\%$ so với diện tích đậu xe tối thiểu quy định tại QCVN 01:2019/BXD, QCVN 04:2019/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành có liên quan.

Điều 7. Hướng dẫn quản lý đô thị về cảnh quan và không gian:

1. Cây xanh

a. Các căn cứ, kỹ thuật áp dụng:

Căn cứ Công văn số 239/VP-QLĐTh ngày 24 tháng 1 năm 2011 của UBND Thành phố Đà Nẵng “Về việc liên quan đến mẫu cọc chống cây xanh bóng mát trên địa bàn thành phố”;

Căn cứ Quyết định số 2880/QĐ-UBND ngày 10/5/2016 Về việc “Ban hành Danh mục cây xanh khuyến khích trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng”;

Căn cứ Phụ lục 1 ban hành kèm theo quyết định số 195/QĐ-SXD ngày 05/5/2016 về thông số kỹ thuật. Loài cây liên quan đến trồng mới cây xanh bóng mát vỉa hè;

Căn cứ TCVN 362 2005 – “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế” quy định các chỉ tiêu diện tích cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị và các nguyên tắc thiết kế, được Bộ Xây Dựng ban hành theo quyết định số 01/BXD ngày 05 tháng 01 năm 2006.

b. Định hướng phát triển:

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn (công viên chuyên đề, vườn dạo) với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

Xây dựng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao với tỷ lệ hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đầu người phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu công cộng, công trình hỗn hợp từ việc chỉnh trang đô thị, chuyển đổi một phần các khu đất sản xuất công nghiệp trong khu vực nội thành hiện hữu.

Hạn chế các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly. Việc xây dựng, lắp đặt mọi hình thức quảng cáo trong các khu vực trên phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

c. Đối với công viên:

Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án.

Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Khuyến khích tháo dỡ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên.

Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

2. Cảnh quan, không gian kiến trúc:

Các hạng mục trang trí bố trí trên vỉa hè và trong các không gian công cộng cần được nghiên cứu nhằm không gây cản trở giao thông trên vỉa hè và khuất tầm nhìn của người đi đường;

Các tiện ích công cộng phải đảm bảo thuận tiện trong quá trình sử dụng đối với người bình thường và cả đối với người tàn tật.

Vịnh đậu xe: bố trí các vịnh đậu xe dọc các tuyến đường trục chính, tuyến đường đáp ứng được diện tích đậu xe đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, quy định, tăng diện tích đậu xe, đáp ứng được nhu cầu của người dân, đảm bảo an toàn giao thông;

Ghế đá: được bố trí dọc các lối đi bộ và các sân chơi phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn, gần khu vực vui chơi trẻ em.

Thùng rác: được thiết kế vật liệu chống rỉ sét và thuận tiện cho việc thu gom rác, duy tu bảo dưỡng, đặt tại vị trí hợp lý gần khu vực tập trung đông người như sân chơi và gần các khu vực ghế ngồi nghỉ trong vườn dạo.

Sân chơi trẻ em: nên được bố trí phía trong các khu vườn dạo với các khu vực cầu trượt hoặc các thiết bị trò chơi trẻ em. Sân khu vực sân chơi trẻ em có thể sử dụng cát hoặc cao su là các vật liệu an toàn đối với trẻ em.

Các khu vực công trình công cộng cần nghiên cứu bố trí nhà chờ xe bus có mái che và không che khuất tầm nhìn người đi đường.

Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh) và các biển báo phải đặt tại các vị trí dễ nhìn và thuận tiện đối với người bình thường.

Tạo không gian được chiếu sáng đồng nhất về cường độ chiếu sáng, đồng nhất và hài hòa về màu sắc tạo cảm giác thoải mái cho người sử dụng.

CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan và Chủ tịch UBND quận Hải Châu, quận Thanh Khê, quận Cẩm Lệ tổ chức triển khai, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Các cá nhân, tổ chức và cơ quan liên quan có trách nhiệm tuân thủ Quy định này trong việc lập hồ sơ thiết kế, thẩm định, thẩm tra, cấp phép xây dựng và các thủ tục có liên quan. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng để kiểm tra, tổng hợp trình UBND thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Phiếu số: 03

Mẫu số 31



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

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

Tên người được điều tra: Công ty Cổ phần Kim Long Nam

- Địa chỉ⁽¹⁾: Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Tháng 11/2023;
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 160.356 triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:triệu đồng/thửa hoặc 83.000.000 đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 22; thửa đất số: 218; diện tích: 1.932 m².
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: đường Dương Đình Nghệ, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là phường An Hải, thành phố Đà Nẵng)
- Kích thước mặt tiền: 38,49m; kích thước chiều sâu thửa đất: 50,19m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 - + Trung tâm hành chính phường An Hải: 550m; + Chợ Phước Mỹ: 360 m;
 - + Trường Tiểu học Ngô Mỹ: 600m; + Bệnh viện 199: 1.200 m; + Công viên biển đông: 300 m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: bao gồm cả vỉa hè 13,5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Mặt tiền đường Dương Đình Nghệ và đường nội bộ bên hông;
 - + Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt;
 - + Điều kiện về cấp điện: Ổn định;
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
 - + Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt ;
 - + Hạ tầng không gian: Tốt ;
 - + Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Khu vực cấp thoát nước tốt, Cấp điện ổn định;
 - + Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt ;



- + Hạ tầng môi trường: Tốt;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 30/03/2056;

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

a) Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

b) 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:

c) 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 01 tháng 11 năm 2025

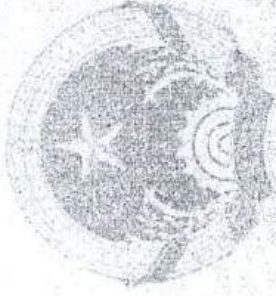
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Trần Kim Tien





GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang

Giấy phép kinh doanh số: 0302849897, cấp ngày 26 tháng 5 năm 2014
Địa chỉ: 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

CE 729999

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

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



430075161113

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 218 tờ bản đồ số: 22
b) Địa chỉ: Lô C16, Dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
c) Diện tích: 1932m², (bằng chữ: Một nghìn chín trăm ba mươi hai mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/03/2056
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

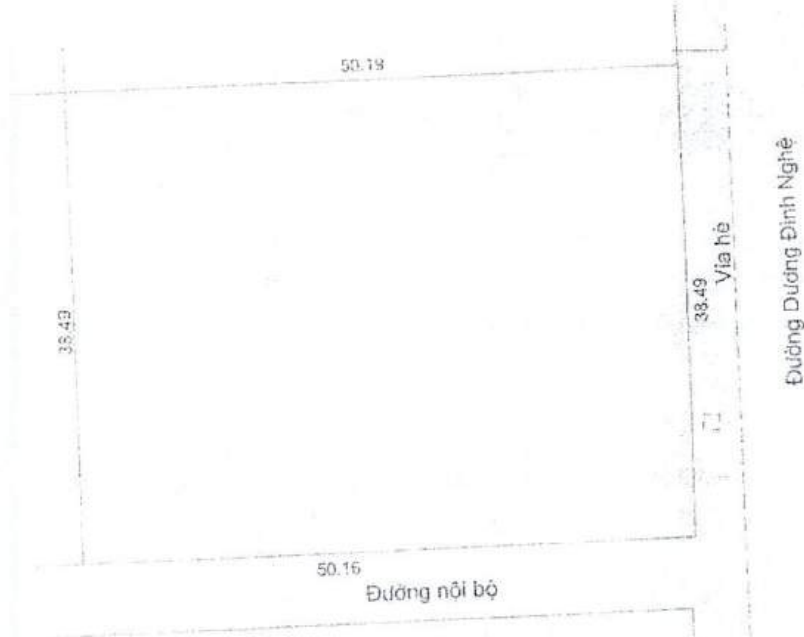
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

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



Đà Nẵng, ngày 26 tháng 12 năm 2024
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG
GIÁM ĐỐC



Lê Quang Nam

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 Công ty Cổ phần Kim Long Nam, MSDN số: 0106811696, địa chỉ trụ sở: Tầng 2, tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; theo hồ sơ số 121408.CN.003.

Ngày 26/01/2024
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hồng Song

1
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc
-----oOo-----

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên A):
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯƠNG TRANG

Trụ sở : 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7,
thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số doanh nghiệp : 0302849897 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ
Chí Minh cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 12/02/2003 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 30,
ngày 16/9/2022
Do ông : **PHẠM ĐĂNG QUAN**
Sinh năm : 1974
Căn cước công dân : 038 074 008 888 cấp ngày 30/5/2019 tại Cục CS QLHC
về TTXH
Chức vụ : Tổng Giám đốc, làm đại diện.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Gọi tắt là bên B):
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

Trụ sở : Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường
Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Mã số doanh nghiệp : 0106811696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà
Nẵng cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 03/4/2015 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 11, ngày
20/9/2022
Do ông : **TRƯƠNG ĐÌNH TRUNG**
Sinh năm : 1981
Căn cước công dân : 030 081 008 888 cấp ngày 09/9/2022 tại Cục CS QLHC
về TTXH
Chức vụ : Chủ tịch HĐQT, làm đại diện.

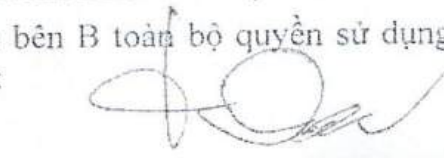
Hai bên đồng ý tham gia và giao kết hợp đồng này với các thỏa thuận sau đây:

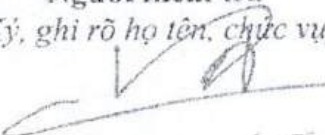
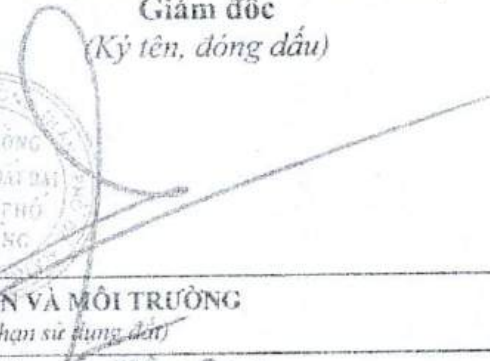
ĐIỀU 1: QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bên A, cụ thể như sau:

- Thửa đất số : 218



II- XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CẤP XÃ <i>(Đối với hộ gia đình, cá nhân đề nghị được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp khi hết hạn sử dụng)</i>	
Ngày..... tháng..... năm Công chức địa chính <i>(Ký, ghi rõ họ tên)</i>	Ngày..... tháng..... năm TM. Ủy ban nhân dân Chủ tịch <i>(Ký tên, đóng dấu)</i>
III- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI	
Đã thẩm tra, đủ điều kiện đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai năm 2013.	
Ngày <u>26</u> tháng <u>01</u> năm <u>2014</u> . Người kiểm tra <i>(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)</i>  <u>Le Phuong Thuan</u>	Ngày <u>26</u> tháng <u>01</u> năm <u>2014</u> . Giám đốc <i>(Ký tên, đóng dấu)</i>  <u>Nguyễn Hồng Song</u>
IV- Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG <i>(Chỉ ghi ý kiến đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất)</i>	
Nguyễn Hồng Song	
Ngày..... tháng..... năm Người kiểm tra <i>(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ)</i>	Ngày..... tháng..... năm Thủ trưởng cơ quan <i>(Ký tên, đóng dấu)</i>

(1) Kê khai theo đúng tên và địa chỉ như trên GCN đã cấp, trường hợp có thay đổi tên thì ghi cả thông tin trước và sau khi thay đổi và nộp giấy tờ chứng minh sự thay đổi.

Chú ý: Mẫu đơn này sử dụng trong các trường hợp: chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; từ hình thức thuê đất trả tiền một lần sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; chuyển mục đích sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất; đổi tên người sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thông tin về giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân; thay đổi địa chỉ; giảm diện tích thửa đất do sát lộ tự nhiên; thay đổi hạn chế quyền; thay đổi về nghĩa vụ tài chính về đất đai; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp giấy chứng nhận, đính chính giấy chứng nhận.

- Tờ bản đồ số : 22
- Địa chỉ thửa đất : Lô CT6, Dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích : 1932 m² (Bằng chữ : Một nghìn chín trăm ba mươi hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ
- Thời hạn sử dụng : Đến ngày 30/03/2056
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 729999, số vào sổ cấp GCN: CT 34012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 26/12/2016.

ĐIỀU 2: GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng là: 160.356.000.000 đồng Việt Nam (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng Việt Nam). Giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

2. Phương thức thanh toán: Thời gian, địa điểm, phương thức thanh toán do hai bên đề nghị được tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về thỏa thuận này.

3. Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3: VIỆC GIAO NHẬN VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng này được công chứng chứng nhận.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4: TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ VÀ LỆ PHÍ

1. Bên A chịu trách nhiệm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, phí công chứng.

2. Bên B chịu trách nhiệm nộp lệ phí sang tên trước bạ.

ĐIỀU 5 : PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6 : CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

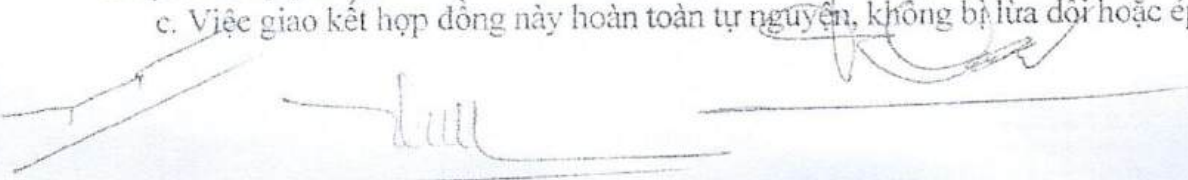
Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam kết sau đây:

1. Bên A cam kết:

a. Những thông tin về nhân thân, về quyền sử dụng đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật

b. Quyền sử dụng đất không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền.

c. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.



- d. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.
- e. Quyền sử dụng đất hiện không thể chấp, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn hoặc dùng để thực hiện nghĩa vụ khác

2. Bên B cam kết:

- a. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật
- b. Đã xem xét kỹ, biết rõ về quyền sử dụng đất nêu trên và các giấy tờ về quyền sử dụng đất.
- c. Đã tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất trước khi nhận chuyển nhượng.
- d. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
- e. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

3. Hai bên cùng cam kết:

- a. Đã khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng.
- b. Kể từ ngày ký hợp đồng này, không bên nào được sử dụng bản chính các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên để thực hiện chuyển nhượng, tặng cho, trao đổi, góp vốn nào cho đến khi hoàn thành thủ tục đăng ký.
- c. Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng; nếu bên nào vi phạm mà gây thiệt hại, thì phải bồi thường cho bên kia hoặc cho người thứ ba (nếu có).
- d. Trường hợp quyền sử dụng đất này đang cho thuê, bên A có trách nhiệm thông báo cho bên B biết về việc cho thuê và bên thuê biết về việc chuyển nhượng. Quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất sẽ do các bên thỏa thuận giải quyết và ngoài phạm vi điều chỉnh của hợp đồng này
- e. Hai bên cam kết tự chịu trách nhiệm pháp lý trong trường hợp quyền sử dụng đất bị tranh chấp, bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền hoặc vi phạm những cam kết tại điều 6 của hợp đồng này và không khiếu nại gì về việc chứng nhận hợp đồng này trong trường hợp nêu trên.
- f. Bên A có đủ các điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên B có đủ các điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

- 1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hệ quả pháp lý của việc công chứng này, sau khi đã nghe lời giải thích của Công chứng viên;
- 2. Hai bên đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng này.

BÊN A

(kí và ghi rõ họ tên)

Phạm Đăng Quan

BÊN B

(kí và ghi rõ họ tên)

Trương Đình Trang

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 02 tháng 11 năm 2023 (Ngày hai tháng mười một năm hai nghìn không trăm hai mươi ba); Tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm, địa chỉ số: 67 Hàm Nghi, phường Vĩnh Trung, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng;

Tôi, Phạm Thị Thu Thủy, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯƠNG TRANG

Trụ sở : 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0302849897 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 12/02/2003 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 30, ngày 16/9/2022

Do ông : **PHẠM ĐĂNG QUAN**

Sinh năm : 1974

Căn cước công dân : 038 074 008 888

Chức vụ : Tổng Giám đốc, làm đại diện.

BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (Bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

Trụ sở : Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp : 0106811696 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp - Đăng ký lần đầu: ngày 03/4/2015 - Đăng ký thay đổi lần thứ: 11, ngày 20/9/2022

Do ông : **TRƯƠNG ĐÌNH TRUNG**

Sinh năm : 1981

Căn cước công dân : 030 081 008 888

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT, làm đại diện.

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký trước vào từng trang của hợp đồng này; chữ ký trong hợp đồng đúng là chữ ký của các bên nêu trên;

(Hợp đồng này đã được đại diện các bên ký tên và đóng dấu. Chữ ký của người đại diện và con dấu của các bên trong hợp đồng này trùng khớp với mẫu chữ ký và mẫu dấu mà các bên đã đăng ký tại Văn phòng Công chứng Trần Thị Thắm, thành phố Đà Nẵng).

- Văn bản công chứng này được lập thành 05 (năm) bản chính, mỗi bản chính gồm 04 tờ, 04 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 04 (bốn) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thắm, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng **001374** quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD

CÔNG CHỨNG VIÊN



Phạm Thị Thu Thủy

Số: 2905/PCTTĐC-ĐK&CGCN

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 12 năm 2023

PHIẾU CHUYỂN THÔNG TIN ĐỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI
Kính gửi: CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, MẶT NƯỚC, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:

- 1.1. Công ty Cổ phần Dầu từ Phương Trang
1.2. Trụ sở: Số 486-486A Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.
1.3. Số điện thoại liên hệ: 0901060429 Email (nếu có):
1.4. Mã số thuế (nếu có):
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302849897.

NGƯỜI NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG NHÀ-ĐẤT:

- 1.1. Công ty Cổ phần Kim Long Nam
1.2. Trụ sở: Tầng 2, tòa nhà Danang Plaza, số 16 Trần Phú, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
1.3. Số điện thoại liên hệ: 0901060429 Email (nếu có):
1.4. Mã số thuế (nếu có):
1.5. Giấy tờ nhân thân/pháp nhân ⁽³⁾: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106811696.
1.6. Loại thủ tục cần xác định nghĩa vụ tài chính ⁽⁴⁾: Chuyển nhượng

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

2.1. Thông tin về đất

- 2.1.1. Thửa đất số: 218 ; Tờ bản đồ số: 22
2.1.2. Địa chỉ tại ⁽⁵⁾: Lô CT6. Dự án Đà Nẵng Times Square, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
2.1.3. Vị trí theo Bảng giá đất:
- Đường/đoạn đường/khu vực: Đường Dương Đình Nghệ (đoạn từ Chính Hữu đến Võ Nguyên Giáp).
- Vị trí thửa đất ⁽⁶⁾: 1. Hệ số 1,05.
2.1.4. Diện tích thửa đất: 1932m²; Trong đó:
DT đất từ vệt 0m-25m : 962m²
DT đất từ vệt 25m-50m : 962m²
DT đất sau vệt 50m: 8m²
- Diện tích sử dụng chung:
- Diện tích sử dụng riêng: 1932m²
2.1.5. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2.1.6. Mục đích sử dụng đất ⁽⁷⁾: Đất thương mại dịch vụ
2.1.7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 30/3/2056.
2.1.8. Ghi chú:.

2.2. Thông tin về nhà ở:

2.3. Thông tin về công trình xây dựng khác

III. THÔNG TIN CỤ THỂ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THUÊ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM, THUÊ ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC, THUÊ MẶT NƯỚC

3.1. Đối với thuê đất xây dựng công trình ngầm

2.2. Đối với thuê đất có mặt nước

3.3. Đối với thuê mặt nước

IV. THÔNG TIN VỀ ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG, GHI NỢ, ƯU ĐÃI VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VÀ CÁC KHOẢN ĐƯỢC TRỪ VÀO TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT (nếu có)

4.1. Đối với trường hợp đăng ký bổ sung tài sản gắn liền với đất và chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (đăng ký biến động)

4.2. Ghi nợ nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ)

4.3. Miễn, giảm nghĩa vụ tài chính

4.4. Các khoản được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp

V. NHỮNG GIẤY TỜ KÈM THEO⁽¹⁴⁾

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 729999.
2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
3. Tờ khai lệ phí trước bạ.
4. Hóa đơn.
5. Biên lai.

Nơi nhận:

-Như trên;

-Lưu VT-DK&CGCN (Tranh).

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thị Kim Hiền

**BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHOẢN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 2905, ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 23/01/2024 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế đã xác định và Tổng hợp các khoản nghĩa vụ tài chính của những người sử dụng đất có liên quan như sau:

Các khoản nghĩa vụ tài chính và người nộp (Kèm theo Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế)

STT	Người nộp	Các khoản nghĩa vụ Tài chính phải nộp	Số tiền (đồng)	Thông báo nộp tiền		Nhận Thông báo	
				Số	Ngày	Ngày	Ký nhận
1	Công ty Cổ phần Kim Long Nam	Lệ phí Trước bạ	500.000.000	345/TB-CTĐAN	23/01/2024		

Tổng cộng 500.000.000

Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng gửi Thông báo nộp tiền cho người nộp thuế có tên trên để nộp tiền vào NSNN trước khi cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động về đất

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Lưu Phòng HKDCN.



Trương Công Khoái

THÔNG BÁO NỘP LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ NHÀ ĐẤT

I/- PHẦN XÁC ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THUẾ:

Căn cứ vào Hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 2905, ngày 26/12/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng kèm hồ sơ đầy đủ, Cơ quan Thuế nhận ngày 23/01/2024 theo 'sổ giao nhận hồ sơ'. Cơ quan Thuế Thông báo số nộp Lệ phí trước bạ như sau:

1- Tên chủ tài sản: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM MST: 0106811696
2- Địa chỉ gửi Thông báo nộp tiền LPTB: Tầng 2, TN Danang Plaza, 16 Trần Phú, P Thạch Thang, Q Hải Châu, TP Đà Nẵng
3- Thửa đất số: 218 - Tờ bản đồ số: 22

4- Địa chỉ đất: Lô CT6, dự án Đà Nẵng Times Square, P Phước Mỹ, Q Sơn Trà, TP Đà Nẵng

5- Loại đất: Đất TMDV - Loại đường, khu vực: Dương Đình Nghệ Vị trí: 1

6- Chi tiết giá đất và các hệ số

Giá 1m2	ĐB	KC	HTCS	Thấp trung	SXKD	Giáp, giao	Giá 1m2 (hệ số)
69.160.000	1,05						72.618.000

7- Trị giá nhà đất tính theo khung giá của UBND thành phố

Đất	Loại Diện tích	Diện tích	Giá 1m2	HS DT	HS D/C	Trị giá
	Khu vực 1	962,00	72.618.000	1,00	1,00	69.858.516.000
	Khu vực 2	962,00	72.618.000	0,90	1,00	62.872.664.400
	Khu vực 3	8,00	72.618.000	0,75	1,00	435.708.000
	Cộng:	1.932,00				133.166.888.400

Nhà:

8- Trị giá theo thực tế chuyển nhượng + Đất: 160.356.000.000 đ
+ Nhà: 0 đ

9- Tổng trị giá nhà đất tính Lệ phí Trước bạ 160.356.000.000 đ

10- Lệ phí Trước bạ phải nộp: (tỷ lệ thu 0,5%) 500.000.000 đ

11- Số tiền Lệ phí trước bạ không thu: 0 đ

12- Căn cứ không thu:

13- Số tiền Lệ phí trước bạ còn phải nộp: 500.000.000 đ

(Viết bằng chữ: Năm trăm triệu đồng)

14- Nộp theo: Chương: 554; Tiêu mục: 2801; Tài khoản: 7111

15- Người nộp thuế nộp tiền thuế và các khoản nộp phạt (nếu có) vào NSNN theo phương thức điện tử (nộp thuế điện tử).

16- Địa điểm nộp: KBNN TP Đà Nẵng (0161), Mã CQ thu: 1054323 và các Ngân hàng có phối hợp thu NSNN với CQ Thuế.

17- ID khoản nộp: 404830318810001

18- Thời hạn nộp Lệ phí trước bạ: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp LPTB của cơ quan Thuế. Quá thời hạn nêu trên, mà người nộp thuế chưa nộp thì mỗi ngày chậm nộp phải trả tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế

19- Yêu cầu chủ sử dụng đất phải kê khai nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại Cơ quan Thuế trong thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế

Nơi nhận:

- Người nộp thuế;
- Cục Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HKDCN.

NGƯỜI NHẬN THÔNG BÁO

Ngày tháng năm 202...

(Ký, ghi rõ họ tên)

KT. CỤC TRƯỞNG

PHÓ CỤC TRƯỞNG

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

(Ký, ghi rõ họ tên)

II/- PHẦN XỬ LÝ PHẠT CHẠM NỘP (cơ quan thu tiền thực hiện):

1. Số ngày chậm nộp tiền Lệ phí trước bạ so với Thông báo của cơ quan Thuế:(ngày)

2. Số tiền phạt chậm nộp Lệ phí trước bạ (đồng):

(Viết bằng chữ:

- VPDK nhận TĐ từ cơ quan thuế, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

- VPDK nhận TĐ từ chủ tài sản, ngày 24/1/24

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN THU TIỀN

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ngô T. Văn

Không ghi vào
khu vực này

GIẤY NỘP TIỀN VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tiền mặt ☒

Chuyển khoản ☐

Loại tiền: VNĐ ☒

USD ☐

Khác

Người nộp thuế: CÔNG TY CỔ PHẦN KIM LONG NAM

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, Số 16 Trần Phú, Phường Thạch Thang

Quận/Huyện:

Người nộp thay: NGUYEN THI MY DUNG - MST:

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Danang Plaza, Số 16 Trần Phú, Phường Thạch Thang

Quận/Huyện:

Đề nghị NH/KBNN: NHTMCP ĐT & PTVN - CN ĐÀ NANG PGD HAI CHAU

hoặc thu tiền mặt để nộp NSNN theo: TK thu NSNN ☒ TK tạm thu ☐

vào tài khoản của KBNN: VP KBNN Đà Nẵng

Mở tại NHTM ủy nhiệm thu: NHTMCP ĐT VÀ PTVN-CN ĐÀ NANG

Nộp theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền: Kiểm toán nhà nước ☐

Thanh tra chính phủ ☐

Thanh tra tài chính ☐

Cơ quan có thẩm quyền khác ☐

Tên cơ quan quản lý thu: Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Mẫu số: 02
Ký hiệu: CI-02/NS

Mã hiệu: DAN612324

Số: 0641741

Số tham chiếu: 051zL8k-7eU9cC4V9/.....

Mã số thuế: 0106811696

Tỉnh, TP:

Tỉnh, TP:

trích TK số:

TK thu hồi hoàn thuế GTGT ☐

Tỉnh, tp:

Phần dành cho người nộp thuế ghi						Phần dành cho NH ủy nhiệm thu/NH phối hợp thu/KBNN ghi		
STT	Số tờ khai/ Số quyết định/ Số thông báo/ Mã định danh hồ sơ (ID)	Ký thuế/ Ngày quyết định/ Ngày thông báo	Nội dung các khoản nộp NSNN	Số nguyên tệ	Số tiền VND	Mã chương	Mã NDKT (TM)	Mã DBHC
1	345/TB-CTĐAN	23/01/2024	Lệ phí trước bạ nhà đất (ID: 404830318810001);Địa chỉ tài sản:TDS 218 TBD:22 ĐC: LO CT6, ĐU AN ĐA NANG TIMES SQUARE, P. PHUOC MY, Q.SON TRA, TP ĐÀ NANG LD: ĐAT TMDV LD,KV: DUONG DINH NGHE VI TRI I	500,000,000	500,000,000	554	2801	48TTT
Tổng cộng				500,000,000	500,000,000			

Tổng số tiền ghi bằng chữ: Năm trăm triệu đồng.

PHẦN DÀNH CHO KBNN GHI KHI HẠCH TOÁN			Nợ TK: 1193	
Mã CQ thu: 1054323			Có TK: 7111	
PHẦN NGÂN HÀNG GHI			Nợ TK: 110101001	
Ngày nộp thuế: 25/01/2024			Có TK: 56110001009902	
Số tiền nộp thuế: 500,000,000			Phí: 0	
Tổng tiền ghi nợ: 500,000,000			VAT: 0	

NGƯỜI NỘP TIỀN

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

Người nộp tiền: Kế toán trưởng Thủ trưởng đơn vị

Thủ quỹ

NHTMCP ĐT & PTVN - CN ĐÀ NANG PGD HAI CHAU

Ngày 25 tháng 01 năm 2024

Giao dịch viên

Nguyễn Hồ Ngọc Châu

Kiểm soát viên

Yến Anh Tuấn

Số: 568 /QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 3 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500
Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

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

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

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2018 ngày 26/12/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng ban hành QCVN 13:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô-tô;

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

Căn cứ Quyết định số 3999/QĐ-UBND ngày 22/10/2020 của UBND
thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu TL
1/5000 tại một phần ô quy hoạch ký hiệu E-2, khu vực phía Đông và bán đảo
Sơn Trà (điều chỉnh bản đồ quy hoạch sử dụng đất);

Căn cứ Quyết định số 4680/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 26/11/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square; Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Theo Thông báo số 07/TB-HĐTĐ ngày 27/01/2023 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square. Báo cáo số 843/BC-SXD ngày 13/02/2023 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL1/500 Công trình tại lô CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square; Công văn số 1288/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng về việc liên quan đến điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;

Căn cứ Phiếu lấy ý kiến biểu quyết Thành viên UBND thành phố tại Công văn số 760/VP-ĐTĐT ngày 14/03/2023 của Văn phòng UBND thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square, hồ sơ do Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập, với những nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

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

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp: Công trình CT7 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Nam giáp: Đường Dương Đình Nghệ;
- Phía Tây giáp: Đường giao thông 6,0m thuộc dự án Đà Nẵng Times Square;
- Phía Bắc giáp: Công trình CT4 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

c) Quy mô: 1.932 m².

d) Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án quy hoạch:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
1	Mật độ xây dựng	%	≤ 80	Theo bảng 2.10 và

2	Hệ số sử dụng đất (tương đương)	Lần	$\leq 12,8$	bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD
3	Tầng cao xây dựng			Theo bảng 2.2.1.1 QCVN 13:2018/BXD
	Tầng hầm	Tầng	≤ 5	
	Tầng nổi	Tầng	≤ 9	
4	Khoảng lùi	m		
	Đường Dương Đình Nghệ	m	$\geq 6,0$	Theo bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD
	Các mặt còn lại	m	$\geq 4,0$	Đảm bảo PCCC

đ) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Quy hoạch khối nhà để xe cao tầng với quy mô 07 tầng nổi và 02 tầng hầm, diện tích xây dựng 991 m².
- Giao thông và sân bãi nội bộ: diện tích 941 m².
- Lối vào nhà để xe từ đường Dương Đình Nghệ. Quy hoạch mở rộng lộ giới đường Dương Đình Nghệ về phía dự án với mặt cắt đường từ B = 16,5m (4,5m+7,5m+4,5m) thành B = 18,0m (3,0m+10,5m+4,5m).
- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Quy hoạch phê duyệt		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất khách sạn (CT6)	1.932	100,00	-	-
	Đất xây dựng công trình	1.124	58,18	-	-
	Đất sân bãi nội bộ	808	41,82	-	-
2	Đất nhà để xe cao tầng	-	-	1.932	100,00
	Đất xây dựng công trình	-	-	991	51,30
	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	-	-	941	48,70
TỔNG CỘNG		1.932	100,00	1.932	100,00

e) Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:
 - + Cấp đường: đường nội bộ.
 - + Kết cấu: mặt đường nhựa.
- Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:
 - + Cao độ thiết kế:

+ Cao độ tìm đường cao nhất +4.24m (nút giao đường Phạm Văn Đồng và Hồ Nghinh).

+ Cao độ tìm đường thấp nhất +3.53m (nút giao đường Dương Đình Nghệ và Võ Nguyên Giáp).

+ Thoát nước mặt: Khu vực nghiên cứu thiết kế là điều chỉnh cục bộ khối công trình CT6 từ khối khách sạn thành khối nhà đỗ xe cao tầng nên cơ bản các tuyến mương nội bộ trong khu đất được giữ nguyên theo phê duyệt tại Quyết định số 4680/QĐ-UBND, chỉ cắt bỏ đoạn mương B600 đi qua khối công trình CT6. Tuyến đường Dương Đình Nghệ được mở rộng từ B = 7,5m lên B = 10,5m về phía dự án nên đề xuất làm mới tuyến mương B1500 chịu lực bố trí dưới đường thay cho tuyến mương hiện trạng 1200x1500.

- Cấp điện - điện chiếu sáng:

+ Nguồn cấp điện: Nguồn điện cấp cho các trạm biến áp của khu vực thiết kế là tuyến 22kV (XT 478-E14) nổi hiện có trên đường Hồ Nghinh thuộc mạng lưới cấp điện thành phố Đà Nẵng.

+ Điểm đầu nối: Cột số 30 thuộc XT 478-E14.

* Đường dây trung thế: Từ điểm đầu nối, cáp trung thế đi ngầm đến tủ đầu nối trung thế tích hợp trong trạm biến áp T4 và trạm biến áp T9. Từ trạm biến áp T4, cáp trung thế đi ngầm đến cáp điện cho các trạm biến áp còn lại thuộc khu vực thiết kế.

* Đường dây hạ thế: Tuyến hạ thế được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

+ Đường dây chiếu sáng: Toàn tuyến được bố trí đi ngầm và xây dựng mới hoàn toàn.

- Thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc ngầm xây mới được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi ngầm hiện có cạnh khu vực thiết kế.

- Cấp nước:

+ Tổng nhu cầu cấp nước: 1,3m³/ng.đ.

+ Giải pháp cấp nước:

* Nguồn nước cấp cho Dự án Đà Nẵng Time Square được đầu nối từ các tuyến ống D200 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Phạm Văn Đồng và tuyến ống D300 PVC hiện trạng trên vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp thuộc hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng.

* Tuyến ống cấp nước vào khối CT6 được đầu nối từ tuyến ống D160 HDPE của dự án Đà Nẵng Time Square.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

+ Tổng lưu lượng nước thải: 1,3m³/ng.đ.

+ Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của công trình được xử lý sơ bộ đạt theo các quy chuẩn về môi trường hiện hành sau đó đầu nối tuyến ống thoát nước thải tổng thể dự án (đã được phê duyệt quy hoạch) để dẫn về đầu nối vào

tuyến ống thoát nước thải hiện trạng D450 (thuộc dự án phát triển bền vững thành phố Đà Nẵng) trên đường Dương Đình Nghệ.

+ Chất thải rắn: Toàn bộ CTR được thu gom và tập kết về các điểm tập trung sau đó được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý CTR Khánh Sơn để xử lý theo quy định môi trường.

g) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square.

5. Nội dung chuyển nhượng diện tích đỗ xe

Theo Tờ trình số 13/2023/TTr-Futaland ngày 27/02/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang liên quan đến chuyển nhượng diện tích đỗ xe:

Theo nội dung Thông báo kết quả Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi số 218/HĐXD-QLDA ngày 03/08/2022 và số 336/HĐXD-QLDA ngày 21/10/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng đối với Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square thì diện tích đỗ xe còn thiếu tại các Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 như sau:

STT	Công trình	Diện tích đậu đỗ xe cần bổ sung để đảm bảo theo quy định hiện hành (m ²)
	Tháp CT1 và CT2	
1	Xe máy, Xe đạp	2.827
2	Ô tô	3.439
	Tháp CT3 và CT7	
1	Xe máy, Xe đạp	
2	Ô tô	759,04

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang cam kết chuyển nhượng diện tích đỗ xe còn thiếu nêu trên cho Công ty Cổ phần Kim Long Nam để phục vụ chỗ đậu xe cho cư dân tại các căn hộ chung cư thuộc Tháp CT1 và CT2, Tháp CT3 và CT7 – Đà Nẵng Times Square theo Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/2022 về việc chuyển nhượng diện tích đỗ xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 – Đà Nẵng Times Square giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam ngay sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Nội dung cụ thể diện tích bố trí ở các tầng để đảm bảo quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân theo quy định như sau:

- Đối với Tháp CT1 và CT2:

+ Diện tích đỗ xe máy thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của cư dân: Chuyển nhượng 2.827 m² tại tầng hầm B1 và B2 Tháp CT6.

+ Diện tích đỗ xe ô tô: Chuyển nhượng 3.439 m² tại tầng 3, 4, 5 (mỗi tầng diện tích 1.304m²) Tháp CT6.

- Đối với Tháp CT3 và CT7: Chuyển nhượng 759,04 m² diện tích đỗ xe ô

tô tại tầng 2 (diện tích 1.304m^2) Tháp CT6.

- Diện tích còn lại là 3.626m^2 ($7.824\text{m}^2 - 3.439\text{m}^2 - 759,04\text{m}^2 = 3.626\text{m}^2$): Phục vụ đỗ xe ô tô cho công trình lân cận.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính pháp lý, thời hạn sử dụng khu đậu đỗ xe trong quá trình sử dụng của phần diện tích đậu đỗ xe tại Tháp CT6, đảm bảo không gây tranh chấp, khiếu kiện đối với cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square.

Điều 2.

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang có trách nhiệm

- Cung cấp hồ sơ quy hoạch được duyệt đến các đơn vị nêu tại Điều 4 Quyết định này. Đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc tổ chức cắm mốc và bàn giao mốc giới cho địa phương quản lý; phối hợp với UBND quận Sơn Trà và các đơn vị có liên quan công bố công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Kim Long Nam bố trí đủ diện tích đỗ xe còn thiếu của Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square theo như cam kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang tại Tờ trình số 06/2023/TTr-Futaland ngày 02/02/2023, Hợp đồng thỏa thuận nguyên tắc số 01/HĐNT/FUTA-KLN ngày 12/5/20252 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam về việc chuyển nhượng diện tích đậu xe dự án nhà xe cao tầng Tháp CT6 - Dự án Đà Nẵng Times Square được thực hiện trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và thông báo hình thành nhà ở trong tương lai theo quy định. Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang và Công ty Cổ phần Kim Long Nam chịu hoàn toàn trước pháp luật nếu để xảy ra tranh chấp, khiếu kiện của cư dân tại Tháp CT1 và CT2 và Tháp CT3 và CT7 - Dự án Đà Nẵng Times Square về việc thiếu diện tích đậu đỗ xe.

- Liên hệ, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

- Liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Công an Phòng cháy chữa cháy và các đơn vị có liên quan để được hướng dẫn các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định. Lưu ý: Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch.

- Cùng với đơn vị tư vấn - Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu trong hồ sơ quy hoạch.

2. Các sở ngành, UBND quận Sơn Trà có trách nhiệm

- Sở Xây dựng, UBND quận Sơn Trà quản lý quy hoạch chi tiết theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao; cung cấp thông tin về quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư.

- Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy hoạch được duyệt, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục liên quan đến quản lý ngành theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- UBND quận Sơn Trà chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức công bố nội dung điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại Điều 53 và Điều 54 Luật Quy hoạch đô thị.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Những nội dung tại các Quyết định trước đây của UBND thành phố liên quan đến quy hoạch chi tiết TL 1/500 Công trình tại Lô CT6 thuộc dự án Đà Nẵng Times Square trái với Quyết định này không còn hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy quân sự thành phố; Giám đốc Công an thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông, Công thương; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng; Chủ tịch UBND quận Sơn Trà; Chủ tịch UBND phường Phước Mỹ; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kim Long Nam; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *LQN*

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- CT và các PCT;
- Lưu: VT, ĐTĐT. *17*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lô Quang Nam