

-----  
Tp. HCM, ngày 03 tháng 05 năm 2019

## **TỜ TRÌNH**

### **V/v: DỰ ÁN ĐẦU TƯ CHUYỂN ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT PHAN HUY ÍCH**

Căn cứ:

- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND Tp. HCM quy định đơn giá đất ở tại khu vực bất động sản tọa lạc là 11.700.000 đ/m<sup>2</sup>.
- Hệ số K theo quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15/03/2018 của UBND Tp.HCM, bất động sản thuộc khu vực 1, hệ số điều chỉnh là 2,1 lần.
- Theo luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:
  - Để chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở: Phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở trừ đi tiền sử dụng đất nông nghiệp đã nộp tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét phương án đầu tư chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Phan Huy Ích như sau:

- Đơn giá đất ở theo qui định của Nhà nước tại mặt tiền đường Phan Huy Ích sau khi nhân hệ số K:  
 $11.700.000 \text{ đ/m}^2 \times 2,1 = 24.570.000 \text{ đ/m}^2$
- Hiện trạng pháp lý của bất động sản là đất nông nghiệp (có 357 m<sup>2</sup> đất thổ cư) đã đóng tiền sử dụng đất; Tuy nhiên, theo chứng từ thì tiền sử dụng đất đóng theo qui định cũ là không đáng kể. Vì vậy tạm ước tính đơn giá phải đóng tiền sử dụng đất nếu chuyển đổi mục đích là 24.570.000 đ/m<sup>2</sup>.
- Đối với các lô đất có diện tích lớn khi chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì hệ số sử dụng đất vào khoảng 60 – 80% tùy thuộc vào mục đích sử dụng của dự án. Tạm tính hệ số sử dụng đất của lô đất là 70%.
- Diện tích bất động sản dự kiến chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 7.224 m<sup>2</sup>
- **Tổng vốn đầu tư cần thiết cho việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Phan Huy Ích là:**  
 **$24.570.000 \text{ đ/m}^2 \times (7.224 \times 70\%) = 124.245.576.000 \text{ đ}$**

Do số vốn cần thiết là rất lớn và khó có thể huy động trong thời gian ngắn, HĐQT dự kiến thời gian tiến hành thực hiện và hoàn thiện vào giai đoạn từ năm 2019 – 2021.

Kính trình ĐHCĐ xem xét và thông qua.

