

Số: /QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giao đất và cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long -
Phước Kiến chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư
Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật
số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 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;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của
Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc
trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*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 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của
Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi
tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của
Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số
254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó
khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy
ban nhân dân Thành phố về việc giao cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục
giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai đang thực hiện trước ngày Nghị
định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ có hiệu lực
thi hành;*

Căn cứ Công văn số 1769/UBND-ĐT ngày 10 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết thủ tục hành chính theo Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 06 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét hồ sơ pháp lý sử dụng đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến, trong đó có 46,4 m² đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đáp ứng điều kiện quy định tại điểm b khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 13284/TTr-SNNMT-QLĐ ngày 11 tháng 5 năm 2026 về việc giao đất và cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả xin ý kiến Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Giao 1.191,3 m² đất rạch, bờ thửa do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài, phân tán trong ranh dự án, không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến (địa chỉ: 167/10 Đào Sư Tích, Ấp 75, xã Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh) được chuyển mục đích sử dụng 17.644,1 m² đất (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: 13.751,2 m² đất trồng lúa; 3.231,2 m² đất trồng cây lâu năm; 661,7m² đất nuôi trồng thủy sản) kết hợp với phần diện tích 46,4m² đất ở tại nông thôn (có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thực hiện dự án Khu chung cư Đào Sư Tích tại xã Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến.

2. Mục đích sử dụng đất:

a) Đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại là 18.066,8 m², bao gồm diện tích xây dựng công trình nhà ở và diện tích hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, giao thông nội bộ thuộc nhóm nhà ở theo quy hoạch được duyệt (gồm: đất xây dựng khu chung cư là 16.594,5 m², trong đó 4.350 m² đất cây xanh, 5.823,4 m² đất giao thông nội bộ, 6.421,1 m² đất xây dựng nhà chung cư; và đất xây dựng nhà ở thấp tầng là 1.472,3 m²).

b) Đất cây xanh nhóm nhà ở thấp tầng là 72 m².

c) Đất giao thông ngoài nhóm nhà ở là 743 m².

3. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định này và trong phạm vi thời hạn hoạt động của dự án theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày

26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố, theo quy định tại Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

4. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất dự án theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 244/2026/SNNMT-BĐVT do Sở Nông nghiệp và Môi trường duyệt ngày 17 tháng 4 năm 2026.

5. Hình thức sử dụng đất:

a) Đối với diện tích 18.066,8 m² đất ở: Giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024.

b) Đối với diện tích 72 m² đất cây xanh nhóm nhà ở thấp tầng và 743 m² đất giao thông ngoài nhóm ở: Giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2024. Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

6. Đối với phần diện tích 1.191,3 m² đất rạch, bờ thửa do Nhà nước trực tiếp quản lý xen cài trong dự án: thực hiện giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất do không đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định tại điểm n, khoản 3 Điều 124, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và các khoản thuế khác (nếu có) theo quy định. Chủ động phối hợp với các Sở, ngành có liên quan trong việc xác định và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch.

b) Thực hiện nghĩa vụ đối với phần đất chuyên trồng lúa theo quy định.

c) Đảm bảo năng lực tài chính và nguồn vốn đầu tư để thực hiện dự án đúng tiến độ, nếu không đáp ứng yêu cầu sẽ bị thu hồi theo quy định.

d) Liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

đ) Quản lý, sử dụng đất theo đúng các quy định pháp luật đầu tư, pháp luật xây dựng, pháp luật đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

e) Chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy.

g) Việc sử dụng đất phải thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt tại Công văn số 1918/UBND-KT ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu chung cư Đào Sư Tích, xã Nhà Bè.

h) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về nhà ở, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các văn bản hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Xác định mốc giới và giao đất trên thực địa cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

b) Chủ trì xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh và cơ quan có liên quan thực hiện thủ tục xác định, nộp tiền đối với phần đất chuyên trồng lúa để người sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

d) Giải quyết và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiển sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

đ) Việc giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và xác định nghĩa vụ tài chính được thực hiện trên cơ sở hồ sơ, tài liệu, ranh mốc, diện tích do Nhà đầu tư và các cơ quan liên quan cung cấp; các cơ quan chuyên môn chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính pháp lý của nội dung tham mưu theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Sở Xây dựng: hướng dẫn Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiển thực hiện dự án và nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 26 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và theo quy định pháp luật về nhà ở.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố: Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, dữ liệu đất đai theo quy định.

5. Thuế Thành phố Hồ Chí Minh:

a) Xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính về đất đai trên cơ sở quyết định giá đất cụ thể được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất, tiền sử dụng đất được giảm (nếu có) và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan; thông báo cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

b) Phối hợp với kho bạc Nhà nước, đơn vị liên quan thực hiện thu tiền sử dụng đất phải nộp; tiền đối với phần đất chuyên trồng lúa; thu phí, lệ phí... (nếu có); xác nhận thông tin thu nộp ngân sách của người sử dụng đất theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè:

a) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, dữ liệu đất đai theo quy định.

b) Chủ trì theo dõi, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, xây dựng, quy hoạch tại dự án; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

7. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (*thông qua Trung tâm thông tin điện tử Thành phố*) chịu trách nhiệm đăng Quyết định này lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố.

8. Các Sở ngành, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án; kịp thời xử lý hoặc tham mưu xử lý theo thẩm quyền đối với trường hợp Nhà đầu tư vi phạm quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, môi trường và nghĩa vụ tài chính.

Điều 3.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài chính, Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhà Bè, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Long - Phước Kiến và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thành viên UBND Thành phố;
- VPUB: các CPVP;
- Phòng ĐT, DA, TTTTĐT;
- Lưu: VT, (ĐT/PTH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Hoàng Nguyên Đình