ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 5780 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho phép Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu căn hộ tại phường Tân Thuận, 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 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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 44/2026/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo hồ sơ pháp lý sử dụng đất của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát, trong đó có 2.270,5m^2 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.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 25128/TTr-SNNMT-QLĐ ngày 06 tháng 8 năm 2026 về việc giao đất, cho phép Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu căn hộ tại phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả lấy ý kiến Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát (địa chỉ tại số 9A đường Hùng Vương, phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh) thực hiện dự án Khu căn hộ tại phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

a) Giao 7.968,2m^2 đất có nguồn gốc là đất rạch, đường do Nhà nước trực tiếp quản lý, xen cài, phân tán trong ranh dự án; trong đó có 4.053,7m^2 nằm trong ranh phù hợp quy hoạch. Phần diện tích này 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.

b) Cho phép Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát chuyển mục đích sử dụng 26.931,5m^2 đất nông nghiệp, gồm: 12.189,8m^2 đất lúa, 9.348,9m^2 đất trồng cây lâu năm và 5.392,8m^2 đất nông nghiệp khác và rạch.

c) Công ty tiếp tục sử dụng 2.270,5m^2 đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 37.170,2m^2, phù hợp với Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 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 Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát.

2. Mục đích sử dụng đất

a) Đất ở tại đô thị để thực hiện dự án nhà ở thương mại là 26.712,6m^2, bao gồm diện tích xây dựng công trình nhà ở và diện tích hạ tầng kỹ thuật, cây xanh

cảnh quan, giao thông nội bộ thuộc nhóm ở theo quy hoạch được duyệt (đất xây dựng công trình là 14.231,3m^2, đất cây xanh cảnh quan là 8.181,1m^2, đất giao thông nhóm ở là 4.300,2m^2).

b) Hồ điều hòa là 1.750,0m^2.

c) Đất cây xanh ven rạch là 950,6m^2.

d) Đất giao thông theo quy hoạch 1/2000 và đường N1 là 7.757,0m^2.

3. Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định này đến ngày 06 tháng 11 năm 2075 (ngày hết hạn thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án).

4. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thực hiện dự án theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 9363-ĐĐ/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 17 tháng 8 năm 2018.

5. Hình thức sử dụng đất

a) Đối với diện tích 26.712,6m^2 đất ở tại đô thị: 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 1.750,0m^2 hồ điều hòa và 8.707,6m^2 đất ngoài nhóm ở (đất cây xanh ven rạch, đất giao thông theo quy hoạch 1/2000 và đường N1): 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 Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát có trách nhiệm đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền sau khi đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định. Việc xác định hình thức sử dụng đất đối với từng loại đất nêu trên phải bảo đảm đúng đối tượng, điều kiện giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật; Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm về cơ sở pháp lý của việc xác định hình thức sử dụng đất.

6. Đối với phần đất diện tích 7.968,2m^2 có nguồn gốc là đất rạch, đường 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 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. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm về việc xác định nguồn gốc, diện tích, ranh giới và việc phần diện tích đất nêu trên đáp ứng đầy đủ điều kiện giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

1. 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 và cơ quan có liên quan thực hiện thủ tục xác định, nộp tiền đối với phần đất chuyên trồng lúa (nếu có) để người sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định pháp luật.

d) Chỉ thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát sau khi Công ty hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính về đất đai và các điều kiện khác theo quy định pháp luật.

đ) Chịu trách nhiệm toàn diện trước Ủy ban nhân dân Thành phố và trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, hợp pháp của hồ sơ; nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất; diện tích, loại đất, ranh giới khu đất; điều kiện giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; điều kiện giao phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và các nội dung thuộc chức năng quản lý nhà nước của Sở đã tham mưu tại Tờ trình số 25128/TTr-SNNMT-QLĐ ngày 06 tháng 8 năm 2026.

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai, bảo đảm tính đúng, tính đủ, không làm thất thoát ngân sách nhà nước; trường hợp phát sinh vướng mắc hoặc có nội dung chưa phù hợp quy định pháp luật, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Sở Xây dựng: Hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát thực hiện dự án và nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và theo quy định pháp luật về nhà ở.

3. Thuế Thành phố Hồ Chí Minh

a) Xác định và thông báo các khoản 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, các khoản 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 và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thu các khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai, thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (nếu có); xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định.

4. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có liên quan thực hiện các nội dung thuộc chức năng, nhiệm vụ được giao liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án.

b) Thực hiện việc xác định, thông báo và hướng dẫn nộp khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có) theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận

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, môi trường, xây dựng, quy hoạch tại dự án; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

c) Thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2535/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

7. Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát

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 (nếu có) theo quy định.

c) 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.

d) 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.

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

g) Thực hiện đầy đủ các nội dung theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2535/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

h) Việc sử dụng đất thực hiện theo đúng quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Quận 7 và Quyết định số 1980/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận.

i) Đối với phần diện tích đất được giao không thu tiền sử dụng đất để đầu

tư xây dựng công trình hạ tầng theo quy hoạch, Công ty có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, nghiệm thu và bàn giao công trình, đất cho cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định; không được chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn hoặc sử dụng vào mục đích khác dưới bất kỳ hình thức nào trái quy định pháp luật.

8. **Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố** (Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố) đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố

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 Tài chính, Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Hưng Lộc Phát 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 (TP, NHT/PTP), DA;
- Trung tâm thông tin điện tử;
- Lưu: VT, (ĐT/PTH).

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

Hoàng Nguyên Dinh