

Số: 3764 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 6 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn – Thuận An (Sai Gon Thuan An Central) tại phường Lái Thiêu, 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 ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 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 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 giao cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục giải



quyết các thủ tục về đất đai đang thực hiện trước ngày Nghị định số 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BTNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính 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 Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25 tháng 8 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Công văn số 5786/BNNMT-QLĐĐ ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất, giao, cho thuê đất theo Luật Đất đai;

Căn cứ Công văn số 303/QLĐĐ-CSPC ngày 03 tháng 02 năm 2026 của Cục Quản lý đất đai về thủ tục hành chính về đất đai khi thực hiện Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Quyết định số 2074/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn – Thuận An (Sai Gon – Thuan An Central) do Công ty TNHH Một thành viên Hàm Rồng (nay là Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát) làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 910/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn – Thuận An (Sai Gon – Thuan An Central);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 2582/TTr-SNNMT-QLĐ ngày 29 tháng 01 năm 2026 và Công văn số 11327/SNNMT-QLĐ ngày 23 tháng 4 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát (địa chỉ: R55, đường D4, khu phố 7, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai)) được chuyển mục đích sử dụng 4.325,5 m² đất tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn – Thuận An (Sai Gon Thuan An Central), kết hợp với 5.118 m² đất ở hiện có; tổng diện tích khu đất thực hiện dự án là 9.809,8 m². Cụ thể như sau:

1. Mục đích sử dụng:

- a) Đất ở tại đô thị: diện tích 9.443,5 m²;
- b) Đất công trình giao thông: diện tích 366,3 m².

2. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

3. Vị trí, địa điểm khu đất: Tại các thửa đất thuộc dự án Khu phức hợp căn hộ thương mại Sài Gòn – Thuận An (Sai Gon – Thuan An Central) tại phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh theo Sơ đồ lòng ghép quy hoạch và Bảng thống kê diện tích do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) xác lập ngày 04 tháng 10 năm 2024.

4. Hình thức sử dụng đất:

a) Đối với đất ở tại đô thị (đất hỗn hợp cao tầng): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

b) Đối với diện tích 366,3 m² đất công trình giao thông (hành lang an toàn đường bộ Đại lộ Bình Dương theo quy hoạch được duyệt): Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Công ty có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý theo quy định.

5. Phương thức giao đất: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

6. Giá đất thực hiện nghĩa vụ tài chính: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu và các cơ quan, đơn vị liên quan xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát sau khi Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các khoản thu khác và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định.



c) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu và các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định ranh giới, mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát.

d) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật, chỉnh hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

đ) Tổ chức xác định cụ thể phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất và phần diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất; bảo đảm thống nhất với quy hoạch được duyệt và hồ sơ địa chính.

2. Sở Tài chính:

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; theo dõi việc thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát trong thực hiện dự án theo các nội dung tại Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

b) Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế thành phố Hồ Chí Minh xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định.

3. Thuế Thành phố Hồ Chí Minh:

a) Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính xác định giá đất tính tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định;

b) Xác định tiền sử dụng đất và các khoản thu khác (nếu có) phải nộp theo quy định;

c) Hướng dẫn, thông báo Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và các khoản khác; có văn bản xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Công ty và gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định.

4. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu, Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát hướng dẫn, tiếp nhận và quản lý việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định;

b) Theo dõi, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án và việc xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt và thực hiện chức năng quản lý dự án nhà ở theo quy định pháp luật nhà ở.

5. Sở Quy hoạch – Kiến trúc thực hiện chức năng quản lý nhà nước liên quan dự án theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu:

a) Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan xác định ranh giới, mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát;

b) Thực hiện nhiệm vụ được giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An (cũ) tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2074/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ);

c) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, quy hoạch; kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

d) Phối hợp Sở Xây dựng trong việc tiếp nhận và quản lý hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định.

7. Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát:

a) Thực hiện đúng dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) phê duyệt.

b) Tổ chức cắm ranh mốc giới khu đất thực hiện dự án trên thực địa, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa;

c) Liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn thực hiện việc xác định nghĩa vụ về tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định;

d) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và các khoản thuế khác (nếu có) theo quy định;

đ) Thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt;

e) Liên hệ với 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.

g) Đối với đất công trình giao thông diện tích 366,3 m² (đất HLATĐB đường Đại lộ Bình Dương): Công ty có trách nhiệm hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bàn giao cho các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

h) Thực hiện dự án đúng nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 2074/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2023.

i) Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, môi trường và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

k) Không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án hoặc huy động vốn trái quy định của pháp luật.

8. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Trung tâm Thông tin Điện tử Thành phố) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với khu đất này lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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 phường Lái Thiêu, Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Vina An Thuận Phát và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Phòng ĐT (PTP/NHT);
- Lưu: VT, (ĐT/Hn). 01

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



Hoàng Nguyên Dinh