

Số : /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và giao bổ sung đất đồng thời giao bổ sung khu vực biển cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 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 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 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D_E;

Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2001/TTr-STNMT-QLĐ ngày 03 tháng 4 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh toàn bộ Điều 1 Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư xây dựng hệ thống công trình du lịch biển và hạ tầng kỹ thuật (phần diện tích biển 600ha) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ như sau:

1. Giao 15.128.833,5 m² đất (bãi bồi) đồng thời giao 13.571.200,0 m² khu vực biển tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ với mục đích sử dụng để đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ theo Quyết định 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó:

a) Điều chỉnh diện tích giao cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ tại Điều 1 Quyết định số 3086/QĐ-UBND thành 5.754.518,9m² (gồm 4.183.949,7 m² đất (bãi bồi) và 1.570.569,2 m² khu vực biển) do giảm phần diện 249.551 m² đất nằm ngoài ranh dự án theo Điều chỉnh chủ trương đầu tư được duyệt tại Quyết định 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ và theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D_E.

b) Giao bổ sung 10.944.883,8 m² đất (bãi bồi) đồng thời giao bổ sung 12.000.630,8 m² khu vực biển tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025.

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc có tọa độ thể hiện trên Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025.

3. Hình thức sử dụng đất: theo cơ cấu, diện tích sử dụng đất được xác định tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Bản đồ vị trí phân lô tổng thể số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/5.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025, cụ thể:

a) Đất ở: 4.115.529,1 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 3.667.843,2 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 447.685,9 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Đất thương mại, dịch vụ: 2.292.273,4 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 1.870.696,9 m² cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 421.576,5 m² cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

c) Đất công viên chuyên đề (thuộc ranh mở rộng quy mô): 1.229.722,4 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

d) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (Bến thủy nội địa): 1815,9 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 747,5 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 1.068,4 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

đ) Đất bãi đỗ xe: 344.056,1 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 269.850,3 m², cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 74.205,8 m², cho thuê đất trả tiền hàng năm.

e) Đất sân Golf (thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND): 1.552.114,2 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

g) Đất công trình hạ tầng xã hội (Giáo dục, y tế, thể dục thể thao, văn hóa,...): 1.919.410,2 m², cho thuê đất hoặc bàn giao lại cho nhà nước sau khi Công ty Cổ phần Du lịch Cần Giờ phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ và các đơn vị liên quan thống nhất phương thức đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

h) Đất xây dựng nhà ở xã hội (thuộc ranh mở rộng): 1.027.426,7 m²; giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023.

i) Đất trụ sở cơ quan, đất quốc phòng: 91.788,1 m²; giao đất không thu tiền sử dụng đất; Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kết nối theo quy hoạch được duyệt.

k) Công trình công cộng khác (đường giao thông, cây xanh, mặt nước,...), hạ tầng kỹ thuật: 16.125.897,4 m², giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành, bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

4. Thời hạn sử dụng đất:

a) Đối với đất, khu vực biển thuộc ranh mở rộng quy mô: kể từ ngày Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất có hiệu lực thi hành đến ngày 12 tháng 6 năm 2070; người mua nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

b) Đối với đất, khu vực biển thuộc ranh giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007: kể từ ngày 11 tháng 7 năm 2007 đến ngày 11 tháng 7 năm 2057; người mua nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

5. Phương thức giao đất, cho thuê đất theo kết quả: Giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất do dự án sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 260 Luật Đất đai năm 2024.

6. Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp: Thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Ủy ban nhân dân Thành phố giao trách nhiệm cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan sau đây:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ;

b) Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định;

c) Ký Hợp đồng thuê đất với Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ đối với diện tích đất cho thuê;

d) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và các khoản khác theo quy định.

đ) Chinh lý hồ sơ địa chính, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Chi cục Thuế khu vực II:

a) Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định;

b) Hướng dẫn, thông báo Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản khác theo quy định.

3. Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ:

a) Thực hiện đúng dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 và Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ;

b) Thực hiện việc đầu tư xây dựng đúng quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D_E;

c) Thực hiện đúng báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được duyệt;

d) Liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Chi cục Thuế khu vực II để được hướng dẫn thực hiện và xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định;

đ) Liên hệ Sở Xây dựng để được hướng dẫn việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội và thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định;

e) Bàn giao phần diện tích 249.551 m² ngoài ranh dự án cho Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ quản lý theo quy định.

4. Sở Xây dựng:

a) Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội 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 Giao thông công chánh:

Theo dõi, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án và việc xây dựng các hạng mục lấn biển theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

6. Sở Tài chính

Theo dõi, kiểm tra tiến độ thực hiện dự án mà nhà đầu tư đã đăng ký.

7. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ:

a) Hướng dẫn, tiếp nhận và quản lý việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy định;

b) Tiếp nhận phần diện tích 249.551 m² do chủ đầu tư bàn giao để quản lý, đề xuất phương án sử dụng theo quy định.

8. Các Sở ban ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ phối hợp, hướng dẫn chủ đầu tư tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

9. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố: đăng tải Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 3. Bãi bỏ một số nội dung tại Điều 2 của Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Bãi bỏ nội dung tại khoản 2.1: “Chỉ được phép triển khai các hạng mục đầu tư theo thẩm định thiết kế cơ sở của Bộ Xây dựng tại Công văn số 1557/BXD-KSTK ngày 05 tháng 8 năm 2005 sau khi đã hoàn tất việc chi trả cho các tổ nuôi nghêu theo đúng phương án hỗ trợ đã được phê duyệt theo quy định.”

2. Bãi bỏ nội dung tại khoản 2.3: “Hướng dẫn, giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án thành phần đã hoàn tất thủ tục đầu tư theo quy định.”

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giao thông công chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực II, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Hòa, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Thạnh, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đảng ủy UBND Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Thành viên UBND TP;
- VPUB: Các PCVP;
- Các Phòng NCTH, TTTH;
- Lưu: VT, (ĐT/LT)

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

Bùi Xuân Cường