

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 1866 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH NHÀ ĐẦU TƯ

(cấp lần đầu: ngày 20 tháng 10 năm 2004)
(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 12 tháng 6 năm 2020)
(điều chỉnh lần thứ 2: ngày 30 tháng 9 năm 2025)

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 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư ngày 11 tháng 01 năm 2022 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ 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; Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt; Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021;

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 Giò, huyện Cần Giò, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09 tháng 4 năm 2021;

Căn cứ Nghị quyết số 366/NQ-HĐND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thành lập Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty Cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ và Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam nộp ngày 12 tháng 8 năm 2025 và hoàn thiện bổ sung lần cuối ngày 10 tháng 9 năm 2025, ý kiến của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ tại Công văn số 950/UBND-KT ngày 27 tháng 8 năm 2025, của Công an Thành phố tại Công văn số 1545/CATP-ANKT ngày 28 tháng 8 năm 2025, của Thi hành án dân sự tại Công văn số 3610/THADS-NV1 ngày 29 tháng 8 năm 2025, của Bộ Tư lệnh Quân khu 7 tại Công văn số 4391/TM-TC ngày 04 tháng 9 năm 2025, của Bộ Tư lệnh Thành phố tại Công văn số 1773/BTL-TM ngày 05 tháng 9 năm 2025, của Thuế Thành phố tại Công văn số 2454/TPHCM-QLĐ ngày 08 tháng 9 năm 2025, của Sở Xây dựng tại Công văn số 7235/SXD-PTĐT ngày 09 tháng 9 năm 2025, của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 5022/SNNMT-QLĐ ngày 10 tháng 9 năm 2025, của Bộ Tài chính tại Công văn số 14061/BTC-PC ngày 10 tháng 9 năm 2025;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 43/BCTĐ-STC ngày 17 tháng 9 năm 2025 về kết quả thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án đầu tư mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ của Công ty Cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ trong trường hợp chuyển nhượng một phần dự án cho Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ được quy định tại Quyết định phê duyệt điều chỉnh

chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ với các nội dung sau:

Điều 1. Nhà đầu tư chuyển nhượng:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0303506451 đăng ký lần đầu, ngày 21 tháng 9 năm 2004; đăng ký thay đổi lần thứ 14, ngày 06 tháng 01 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Tài chính cấp;

Mã số thuế: 0303506451

Địa chỉ trụ sở: Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0243.975.6688

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

Họ tên: NGUYỄN THỤC HIỀN

Giới tính: Nữ

Chức danh: Tổng Giám đốc

Ngày sinh: 06/11/1955

Quốc tịch: Việt Nam

Thẻ căn cước công dân số: 001155008646 Ngày cấp: 18/9/2022

Nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 54/3 Nguyễn Thông, Phường 9, Quận 3 (phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh

Chỗ ở hiện tại: 54/3 Nguyễn Thông, Phường 9, Quận 3 (phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NGÔI SAO PHƯƠNG NAM.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0313490017, đăng ký lần đầu ngày 14/10/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/12/2024 tại Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ trụ sở: 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0877062607

Email: ctynspn@gmail.com

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp:

Họ tên: NGUYỄN THỊ HUYỀN TRẦN

Giới tính: Nữ

Chức danh: Tổng Giám đốc.

Ngày sinh: 01/01/1968 Quốc tịch: Việt Nam

Căn cước công dân số 040168035960.

Ngày cấp: 30/12/2023

Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Địa chỉ thường trú: 02 lô 2 khu B, Lê Hồng Phong, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang (nay là Phường Nam Nha Trang), tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: 02 lô 2 khu B, Lê Hồng Phong, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang (nay là Phường Nam Nha Trang) tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Điều 3. Nội dung dự án chuyển nhượng:

1. Nội dung dự án chuyển nhượng cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng:

1.1. Tên dự án: Khu nhà ở số 1 - Dự án đầu tư mở rộng dự án Khu Đô thị Du lịch Lân biển Cần Giờ.

1.2. Mục tiêu: xây dựng khu nhà thấp tầng bao gồm nhà liền kề và biệt thự tại Khu đô thị du lịch lân biển Cần Giờ, nhằm tạo ra không gian sống hiện đại, tiện nghi, hài hòa với thiên nhiên biển, góp phần phát triển đô thị bền vững và thúc đẩy du lịch, kinh tế địa phương.

1.3. Tổng vốn đầu tư: 2.654.633.000.000 (hai ngàn, sáu trăm năm mươi bốn tỷ, sáu trăm ba mươi ba triệu) đồng Việt Nam.

1.4. Quy mô dự án: Diện tích đất là 366.186,6 m².

(chi tiết các lô đất đề nghị nhận chuyển nhượng nêu tại Phụ lục 01 – Phạm vi chuyển nhượng một phần dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam – kèm theo Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 08/8/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi sao Phương Nam và Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ)

1.5. Tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành đầu tư xây dựng dự án và đưa vào hoạt động trước ngày 01 tháng 01 năm 2031.

1.6. Địa điểm: xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Thời hạn dự án: 50 năm từ ngày 12 tháng 6 năm 2020 đến ngày 12 tháng 6 năm 2070.

2. Nội dung dự án còn lại của Nhà đầu tư chuyển nhượng:

2.1. Tên dự án: Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lân biển Cần Giờ.

2.2. Mục tiêu: xây dựng Khu đô thị lân biển Cần Giờ trở thành Khu đô thị du lịch biển, du lịch nghỉ dưỡng, hội thảo, hội nghị, đô thị thông minh, dịch vụ công nghệ cao, nhà ở, dịch vụ, khách sạn...

2.3. Tổng vốn đầu tư: 196.925.198.000.000 đồng Việt Nam.

2.4. Quy mô dự án: 26.829.297,3 m².

2.5. Tiến độ thực hiện dự án: 11 năm kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2020.

2.6. Địa điểm: xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Thời hạn dự án:

- 50 năm đối với phần mở rộng quy mô kể từ ngày được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

- 50 năm kể từ ngày 11 tháng 7 năm 2007 cho phần diện tích lấn biển 600ha đã giao cho Nhà Đầu tư.

2.8. Tiến độ thực hiện dự án: 11 năm kể từ ngày được quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (ngày 12 tháng 6 năm 2020).

Điều 4. Trách nhiệm của các bên có liên quan:

1. Công ty Cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ (Bên chuyển nhượng) chịu trách nhiệm:

1.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, tính chính xác và trung thực đối với toàn bộ nội dung thông tin, số liệu trong hồ sơ và các văn bản có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần dự án.

1.2. Triển khai thực hiện các phần còn lại của dự án theo đúng các nội dung và tiến độ quy định tại Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định này.

1.3. Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025.

1.4. Đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án theo đúng nội dung Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 15 tháng 4 năm 2025 do Sở Xây dựng cấp (đối với hạng mục lấn biển) và đúng thiết kế đã được Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định tại Công văn số 1428/KTQLXD-QLGP ngày 06 tháng 6 năm 2025 (đối với hạng mục hạ tầng kỹ thuật, giao thông); thực hiện san lấp toàn bộ dự án theo quy định.

1.5. Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc phạm vi khu đất diện tích là 26.829.297,3 m² của dự án theo đúng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025.

1.6. Bảo đảm thông tin, bí mật các vị trí khu vực quân sự trong bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; kinh phí xây dựng các công trình phòng thủ, thiết kế nguy trang theo quy định tại Thông tư số 175/2013/TT-BQP ngày 05 tháng 9 năm 2013 của Bộ Quốc phòng về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự. Vị trí tọa độ chính xác các khu đất sẽ do Bộ Tư lệnh Thành phố phối hợp với các cơ quan Quân khu, Bộ Quốc phòng khảo sát lựa chọn khi dự án được san lấp và có mặt bằng hoàn chỉnh.

1.7. Tổ chức thực hiện nghiêm túc các Văn bản đã được Bộ tư lệnh Thành phố và Quân khu 7 có ý kiến và các văn bản khác có liên quan đến vấn đề an ninh quốc phòng.

1.8. Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các nghĩa vụ liên quan đến nhà ở xã hội tại dự án theo quy định; chịu trách nhiệm đóng thuế thu nhập doanh nghiệp, giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng.

1.9. Trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh, phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Nghị định số 94/2024/NĐ-CP và Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Thực hiện chế độ báo cáo thông tin, dữ liệu về bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh và thông tin, dữ liệu về giao dịch bất động sản theo quy định Nghị định số 94/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Ngay sau khi chuyển nhượng dự án, phải điều chỉnh, sửa đổi lại thông tin, dữ liệu về dự án.

1.10. Ngay sau khi phát sinh giao dịch, phải thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP của Chính phủ; gửi báo cáo cho Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

1.11. Thực hiện đầy đủ các nội dung cam kết có liên quan tại Văn bản số 154.02/CV-PTDA-CANGIO ngày 12 tháng 8 năm 2025 về việc đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Văn bản số 193/CV-PTDA-CANGIO ngày 10 tháng 9 năm 2025 về giải trình bổ sung các nội dung về hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ do chuyển nhượng một phần dự án cho Công ty Ngôi sao Phương Nam và một phần dự án cho Công ty Capitaland Tower.

2. Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam (Bên nhận chuyển nhượng) chịu trách nhiệm:

2.1. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, tính chính xác và trung thực đối với toàn bộ nội dung thông tin, số liệu trong hồ sơ và các văn bản có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần dự án.

2.2. Triển khai thực hiện phần dự án nhận chuyển nhượng theo đúng các nội dung và tiến độ quy định tại Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định này.

2.3. Triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025.

2.4. Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc phạm vi khu đất có diện tích 366.186,6m² tương ứng với các công trình trên đất phù hợp chức năng tại Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

2.5. Thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư, bao gồm các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo đúng quy định pháp luật.

2.6. Phối hợp chặt chẽ với bên chuyển nhượng để phân định rõ ranh giới phần dự án nhận chuyển nhượng, đảm bảo quá trình đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý và vận hành dự án diễn ra thuận lợi, minh bạch, tránh phát sinh tranh chấp, khiếu kiện và không làm thay đổi mục tiêu, nội dung tổng thể của dự án đã được phê duyệt.

2.7. Phối hợp đồng bộ trong việc kết nối hạ tầng kỹ thuật giữa phần dự án được nhận chuyển nhượng với tổng thể dự án và khu vực xung quanh, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt và các hồ sơ thiết kế kỹ thuật liên quan.

2.8. Ký hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án tuân thủ quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản tham khảo theo Hợp đồng mẫu được quy định tại Điều 12 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và quy định khác có liên quan.

2.9. Tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng dự án và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2.10. Bảo đảm thông tin, bí mật các vị trí khu vực quân sự trong bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; kinh phí xây dựng các công trình phòng thủ, thiết kế nguy trang theo quy định tại Thông tư số 175/2013/TT-BQP ngày 05 tháng 9 năm 2013 của Bộ Quốc phòng về quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự. Vị trí tọa độ chính xác các khu đất sẽ do Bộ Tư lệnh Thành phố phối hợp với các cơ quan Quân khu, Bộ Quốc phòng khảo sát lựa chọn khi dự án được san lấp và có mặt bằng hoàn chỉnh.

2.11. Chấp hành nghiêm túc các Văn bản đã được Bộ tư lệnh Thành phố và Quân khu 7 có ý kiến và các văn bản khác có liên quan đến vấn đề an ninh quốc phòng.

2.12. Có trách nhiệm đóng lệ phí trước bạ; thuê sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố (nếu có).

2.13. Ngay sau khi phát sinh giao dịch, phải thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin, dữ liệu về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; thông tin, dữ liệu về tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo Nghị định số 94/2024/NĐ-CP của Chính phủ; gửi báo cáo cho Sở Xây dựng để cập nhật, tổng hợp, theo dõi và quản lý theo thẩm quyền.

2.14. Thực hiện đầy đủ các nội dung cam kết có liên quan tại Văn bản số 154.02/CV-PTDA-CANGIO ngày 12 tháng 8 năm 2025 về việc đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Trách nhiệm của các Sở, ngành:

3.1. Về trách nhiệm chung:

3.1.1. Các cơ quan chịu trách nhiệm về ý kiến thẩm định xác định Nhà đầu tư đáp ứng điều kiện để chuyển nhượng một phần dự án theo quy định pháp luật liên quan thuộc phạm vi quản lý chuyên ngành.

3.1.2. Các Sở ngành có liên quan, căn cứ chức năng nhiệm vụ để hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đảm bảo việc thực hiện Đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ của Công ty Cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ và Dự án Khu nhà ở số 1 – Dự án đầu tư mở rộng dự án Khu Đô thị Du lịch Lấn biển Cần Giờ của Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam theo đúng các nội dung đã được quy định tại Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định này.

3.2. Sở Tài chính chịu trách nhiệm: về sự phù hợp cơ sở pháp lý và tính chính xác của hồ sơ trình duyệt theo quy định; thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với dự án và hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn tất các thủ tục điều chỉnh (nếu có) bảo đảm thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư.

3.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm: hướng dẫn Nhà đầu tư chuyển nhượng và Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng hoàn tất các thủ tục về đất đai và xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định pháp luật.

3.4. Thuế Thành phố chịu trách nhiệm: hướng dẫn Nhà đầu tư chuyển nhượng và Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định.

3.5. Sở Xây dựng Chịu trách nhiệm:

3.5.1. Hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

3.5.2. Hướng dẫn Công ty Cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký, được lập thành 04 bản gốc: mỗi Nhà đầu tư được cấp 01 (một) bản, 01 (một) bản gửi Sở Tài chính và 01 (một) bản được lưu tại Ủy ban nhân dân Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thành viên UBND Thành phố;
- Chi cục Thống kê Thành phố;
- VPUB: CVP, PCVP Lê Văn Thành;
- Phòng DA, ĐT;
- Lưu: VT (DA-QT). 5

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Lộc Hà



Phụ lục 01 - Phạm vi chuyển nhượng một phần dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi sao Phương Nam
(Binh Kém Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ)

STT	Khu	Chức năng SDB	Công trình	Ký hiệu lô đất	DT đất(m ²)	DT XD	DT sàn XD (m ²)	Mặt cơ sở xây dựng	Tầng cao	Hạng SDB	Số thửa	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ VNĐ)	
DANH SÁCH CHI TIẾT KÝ HIỆU C5-C6													
a. DANH SÁCH CHI TIẾT LÔ C5													
1	C5	Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-06-01	915,3	686,5	2.952,0	75,0	4	3,23	9	9,982
2		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-06-02	1.015,3	761,5	3.274,3	75,0	4	3,23	10	11,072
3		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-06-03	898,2	673,7	2.896,7	75,0	4	3,23	9	9,796
4		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-06-04	765,0	573,8	2.467,1	75,0	4	3,23	8	8,343
5		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-01	1.128,1	846,1	3.638,1	75,0	4	3,23	9	12,303
6		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-02	1.320,0	990,0	4.257,0	75,0	4	3,23	11	14,396
7		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-03	1.127,4	845,6	3.635,9	75,0	4	3,23	9	12,295
8		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-04	1.210,0	907,5	3.902,3	75,0	4	3,23	10	13,196
9		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-05	1.320,0	990,0	4.257,0	75,0	4	3,23	11	14,396
10		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-08-06	1.206,4	904,8	3.890,5	75,0	4	3,23	10	13,156
11		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-01	1.195,5	993,5	4.272,0	83,1	4	3,57	11	14,446
12		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-02	1.190,0	930,6	4.001,5	78,2	4	3,36	12	13,531
13		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-03	1.020,0	780,3	3.355,3	76,5	4	3,29	10	11,346
14		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-04	628,1	560,3	2.409,1	89,2	4	3,84	6	8,147
15		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-05	1.725,6	1.454,6	6.255,0	84,3	4	3,62	19	21,152
16		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-06	1.130,5	877,3	3.772,3	77,6	4	3,34	12	12,757
17		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-07	592,7	528,1	2.270,9	89,1	4	3,83	5	7,679
18		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-08	1.762,9	1.484,4	6.382,8	84,2	4	3,62	20	21,584
19		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-09	1.120,0	868,0	3.732,4	77,5	4	3,33	12	12,622
20		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-10	579,1	514,9	2.213,9	88,9	4	3,82	5	7,486
21		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-11	991,3	808,9	3.478,2	81,6	4	3,51	9	11,762
22		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-12	1.190,0	930,6	4.001,5	78,2	4	3,36	12	13,531
23		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-13	1.360,0	1.079,8	4.643,3	79,4	4	3,41	14	15,702
24		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-14	609,3	541,0	2.326,4	88,8	4	3,82	6	7,867
25		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-15	1.128,3	929,7	3.997,8	82,4	4	3,54	11	13,519
26		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-16	1.530,1	1.230,1	5.289,5	80,4	4	3,46	16	17,887
27		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-17	1.360,0	1.079,8	4.643,3	79,4	4	3,41	14	15,702
28		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-18	668,3	600,1	2.580,5	89,8	4	3,86	6	8,726
29		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-19	1.439,8	1.206,6	5.188,3	83,8	4	3,60	15	17,545
30		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-20	1.700,0	1.380,4	5.935,7	81,2	4	3,49	18	20,072
31		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-21	1.360,0	1.079,8	4.643,3	79,4	4	3,41	14	15,702
32		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-22	667,1	599,0	2.575,9	89,8	4	3,86	6	8,711
33		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-23	1.810,2	1.535,1	6.600,7	84,8	4	3,65	19	22,321
34		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-24	1.700,0	1.380,4	5.935,7	81,2	4	3,49	18	20,072
35		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-25	1.360,0	1.079,8	4.643,3	79,4	4	3,41	14	15,702
36		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-09-26	656,4	588,1	2.529,0	89,6	4	3,85	6	8,552
37		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-10-01	910,3	682,7	2.935,7	75,0	4	3,23	8	9,927
38		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-10-02	1.000,1	750,0	3.225,2	75,0	4	3,23	9	10,906
39		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-10-03	1.010,3	757,7	3.258,1	75,0	4	3,23	9	11,018
40		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-10-04	1.000,0	750,0	3.225,1	75,0	4	3,23	9	10,906
41		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-10-05	804,5	603,4	2.594,5	75,0	4	3,23	7	8,774
42		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-11-01	1.334,9	1.106,6	4.758,5	82,9	4	3,56	14	16,091
43		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-11-02	1.120,0	868,0	3.732,4	77,5	4	3,33	12	12,622
44		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-11-03	576,4	512,4	2.203,4	88,9	4	3,82	5	7,451
45		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-11-04	983,8	798,8	3.434,9	81,2	4	3,49	11	11,616
46		Đất nhà ở liên kề		Thấp tầng	C5-11-05	1.050,0	806,4	3.467,5	76,8	4	3,30	12	11,726



STT	Khu	Chức năng SDB	Công trình	Ký hiệu lô đất	DT đất (m ²)	DT XD	DT sàn XD (m ²)	Mặt độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDB	Số tầng	Tổng vốn đầu tư dự kiến (gồm VAT) (tỷ)
47	C5	Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-06	530.0	470.2	2.021.7	88.7	4	3.81	5	6.836
48		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-07	882.1	711.0	3.057.2	80.6	4	3.47	10	10.338
49		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-08	1.050.0	806.4	3.467.5	76.8	4	3.30	12	11.726
50		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-09	526.5	466.5	2.005.7	88.6	4	3.81	5	6.783
51		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-10	1.077.6	882.6	3.795.0	81.9	4	3.52	11	12.833
52		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-11	1.120.0	868.0	3.732.4	77.5	4	3.33	12	12.622
53		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-12	636.2	572.0	2.459.5	89.9	4	3.87	5	8.317
54		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-13	1.705.1	1.432.3	6.158.7	84.0	4	3.61	19	20.826
55		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-14	1.120.0	868.0	3.732.4	77.5	4	3.33	12	12.622
56		Đất nhà ở liên kết	Tháp tầng	C5-11-15	575.3	511.4	2.199.2	88.9	4	3.82	5	7.437
57		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-01-01	6.478.4	3.563.1	13.005.4	55.0	3	2.01	22	43.979
58		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-01-02	3.039.5	1.519.7	5.547.1	50.0	3	1.83	5	18.758
59		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-02-01	7.578.0	3.864.8	14.106.5	51.0	3	1.86	26	47.703
60		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-02-02	1.797.6	760.4	2.775.4	42.3	3	1.54	4	9.385
61		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-02-03	6.191.2	3.157.5	11.524.9	51.0	3	1.86	26	38.973
62		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-03-01	6.680.3	3.674.2	13.410.7	55.0	3	2.01	24	45.350
63		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-03-02	2.982.4	1.481.2	5.406.4	50.0	3	1.83	7	18.282
64		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-03-03	5.775.1	3.176.3	11.593.5	55.0	3	2.01	24	39.205
65		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-04-01	6.149.6	3.224.8	11.770.7	52.4	3	1.91	22	39.804
66		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-04-02	2.903.2	1.219.4	4.450.7	42.0	3	1.53	7	15.050
67		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-04-03	937.1	491.4	1.793.6	52.4	3	1.91	4	6.065
68		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-04-05	4.365.2	2.289.1	8.355.2	52.4	3	1.91	18	28.254
69		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-01	4.103.2	2.174.7	7.937.7	53.0	3	1.93	14	26.842
70		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-02	3.793.3	1.644.0	6.000.7	53.0	3	1.58	7	20.292
71		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-03	7.976.1	4.227.3	15.429.7	53.0	3	1.93	28	52.177
72		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-04	2.556.6	1.108.0	4.044.3	43.3	3	1.58	6	13.676
73		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-05	2.957.5	1.567.5	5.721.3	53.0	3	1.93	12	19.347
74		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-06	724.9	314.2	1.146.7	43.3	3	1.58	2	3.878
75		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-07	3.680.6	1.950.7	7.120.2	53.0	3	1.93	14	24.078
76		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-08	503.4	218.2	796.3	43.3	3	1.58	1	2.693
77		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-05-09	843.2	365.5	1.333.9	43.3	3	1.58	2	4.511
78		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-07-02	1.493.0	797.0	2.908.9	53.4	3	1.95	6	9.837
79		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-07-03	1.822.8	747.4	2.727.9	41.0	3	1.50	5	9.225
80		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-07-04	5.715.6	3.051.0	11.136.1	53.4	3	1.95	24	37.658
81		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-12-02	18.366.7	9.304.6	33.961.7	50.7	3	1.85	76	114.845
82		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-12-04	3.632.5	1.840.2	6.716.8	50.7	3	1.85	16	22.714
83		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-01	671.0	279.0	1.018.4	41.6	3	1.52	2	3.444
84		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-02	4.107.8	2.218.2	8.096.6	54.0	3	1.97	18	27.379
85		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-03	414.8	165.9	605.7	40.0	3	1.46	1	2.048
86		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-04	399.9	160.0	583.9	40.0	3	1.46	1	1.975
87		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-05	3.678.5	1.986.4	7.250.3	54.0	3	1.97	14	24.518
88		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-06	2.168.9	901.8	3.291.7	41.6	3	1.52	5	11.131
89		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-07	8.385.0	4.527.9	16.526.8	54.0	3	1.97	30	55.887
90		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-08	309.3	139.2	508.0	45.0	3	1.64	1	1.718
91		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-09	2.570.0	1.068.6	3.900.4	41.6	3	1.52	6	13.190
92		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-10	1.395.6	753.6	2.750.7	54.0	3	1.97	6	9.302
93		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-12	826.8	330.7	1.207.1	40.0	3	1.46	2	4.082
94		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-14	3.673.2	1.983.5	7.240.0	54.0	3	1.97	16	24.483
95		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-15	2.152.3	894.9	3.266.6	41.6	3	1.52	5	11.046
96		Đất nhà ở biệt thự	Tháp tầng	C5-13-16	3.412.3	1.842.6	6.725.6	54.0	3	1.97	12	22.743





STT	Khu	Chức năng SDE	Công trình	Ký hiệu lô đất	DT đất (m ²)	DT XD	DT sàn XD (m ²)	Mặt độ xây dựng	Tầng cao	Hệ số SDE	Số tầng	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ VNĐ)
97	C5	Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-13-17	842,4	337,0	1.229,9	40,0	3	1,46	2	4.159
98		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-13-18	5.400,3	2.916,2	10.644,0	54,0	3	1,97	22	35.994
99		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-14-01	16.425,1	9.033,8	32.973,4	55,0	3	2,01	60	111.503
100		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-14-02	501,6	250,8	915,4	50,0	3	1,83	1	3.095
101		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-14-03	6.647,7	3.656,2	13.345,3	55,0	3	2,01	24	45.129
102		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-14-04	422,7	211,3	771,4	50,0	3	1,83	1	2.608
103		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-14-06	4.749,2	2.374,6	8.667,3	50,0	3	1,83	10	29.309
104		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-15-01	11.069,6	5.645,5	20.606,0	51,0	3	1,86	40	68.681
105		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-15-02	568,1	173,3	632,5	30,5	3	1,11	1	2.139
106		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-16-01	4.387,3	2.413,0	8.807,5	55,0	3	2,01	16	29.784
107		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-16-02	1.797,6	898,8	3.280,6	50,0	3	1,83	4	11.094
108		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-16-03	3.916,4	2.154,0	7.862,1	55,0	3	2,01	16	26.587
109		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-17-01	4.002,1	2.092,3	7.637,0	52,3	3	1,91	16	25.825
110	C6	Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-17-02	2.595,8	1.090,2	3.979,4	42,0	3	1,53	6	13.457
111		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-17-03	3.906,5	2.042,3	7.454,5	52,3	3	1,91	14	25.208
112		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-17-04	337,5	135,0	492,8	40,0	3	1,46	1	1.666
113		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C5-17-06	11.440,4	5.981,0	21.830,7	52,3	3	1,91	42	73.823
Tổng cộng					286.596,6							2.141,020

b. Danh sách chi tiết lô C6												
1	C6	Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-01	3.348,0	1.841,4	6.721,1	55,0	3	2,01	12	22.728
2		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-02	3.210,9	1.313,3	4.793,4	40,9	3	1,49	5	16.209
3		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-03	14.157,5	7.786,6	28.421,3	55,0	3	2,01	50	96.110
4		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-04	2.543,6	1.195,5	4.363,6	47,0	3	1,72	6	14.756
5		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-05	12.865,2	7.075,9	25.826,9	55,0	3	2,01	50	87.337
6		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-06	2.905,2	1.365,5	4.983,9	47,0	3	1,72	7	16.854
7		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-07	9.129,7	5.021,3	18.327,8	55,0	3	2,01	36	61.977
8		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-08	2.944,9	1.384,1	5.052,0	47,0	3	1,72	7	17.084
9		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-01-09	3.244,6	1.784,6	6.513,6	55,0	3	2,01	14	22.027
10		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-02-01	1.737,7	955,7	3.488,5	55,0	3	2,01	6	11.797
11		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-02-02	3.351,9	1.676,0	6.117,3	50,0	3	1,83	8	20.686
12		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-02-03	1.455,8	800,7	2.922,5	55,0	3	2,01	6	9.883
13		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-03	9.624,4	4.812,2	17.564,6	50,0	3	1,83	19	59.397
14		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-04-01	494,1	148,2	541,0	30,0	3	1,10	1	1.829
15		Đất nhà ở biệt thự	Thảo tàng	C6-04-02	8.576,5	4.451,2	16.246,9	51,9	3	1,89	32	54.941
Tổng cộng				79.590,0	4.451,2	16.246,9	51,9	3	1,89	32	513.613	
TỔNG CỘNG (Khu C5 và C6)				366.186,6							2.654.633	

Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÓ THỊ NGÔI SAO PHƯƠNG NAM

CỔ PHẦN

PHƯƠNG NAM

QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Phạm Quốc Nhật

Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÓ THỊ NGÔI SAO PHƯƠNG NAM

CỔ PHẦN

PHƯƠNG NAM

QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thực Hiền



1000

Sh