

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc giao cho Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội
25.551,8m² đất (đợt 3) tại phường Định Công, thành phố Hà Nội
để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đại Kim**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 18/01/2024,
Luật Nhà ở ngày 27/11/2023, Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023, Luật
Các tổ chức tín dụng ngày 18/01/2024;*

*Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy
định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; số
103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số
100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về
phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về
phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp
trong lĩnh vực đất đai (đính chính tại Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày
28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường); số 226/2025/NĐ-CP ngày
15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành
Luật Đất đai;*

*Căn cứ Công điện số 112/CĐ-TTg ngày 06/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ
tập trung giải quyết dứt điểm các dự án tồn đọng, dừng thi công, khẩn trương triển
khai, hoàn thành, đưa vào sử dụng chống lãng phí, thất thoát;*

*Căn cứ các Quyết định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường: Số 2304/QĐ-
BNNMT ngày 23/6/2025 công bố thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi
chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; số 2417/QĐ-
BNNMT ngày 28/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục
hành chính nội bộ lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của
Bộ Nông nghiệp và Môi trường;*

*Căn cứ Quyết định số 1190/QĐ-TTPVHCC ngày 18/8/2025 của Giám đốc
Trung tâm phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án
tái cấu trúc quy trình giải quyết thủ tục tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê
quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
trên địa bàn thành phố Hà Nội;*

*Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 (sửa đổi, bổ sung
tại Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025) của UBND Thành phố quy
định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố;*

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày/9/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao cho Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội, địa chỉ trụ sở chính: Số 324, phố Tây Sơn, phường Đồng Đa, thành phố Hà Nội 25.551,8m² đất (đợt 3) tại phường Định Công, thành phố Hà Nội (đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân được UBND quận Hoàng Mai (trước sắp xếp) xác nhận tại Văn bản số 1531/UBND-TNMT ngày 05/6/2025; Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội xác nhận đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Văn bản số 13228/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 07/8/2025) để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đại Kim theo chủ trương đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 (Liên danh nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội và Công ty cổ phần Tập đoàn được phẩm Vimedimex; trong đó Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội đại diện Liên danh), phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2163/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 và số 1578/QĐ-UBND ngày 18/3/2025.

a) Mục đích, thời hạn sử dụng đất, hình thức giao đất và vị trí, ranh giới đối với 25.551,8m² đất:

(1) Đối với diện tích 20.256m² đất, giới hạn bởi các mốc: 1 đến 6, 1 (CT4: 15.978m²); 7 đến 12, 1 (CT5: 4.278m²) để xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng (Nhà ở cán bộ chiến sỹ công an).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với Chủ đầu tư được sử dụng đất kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định này đến hết ngày 11/5/2066 (ngày hết thời hạn hoạt động của Dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư); Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ theo thời hạn ổn định lâu dài.

- Vị trí, ranh giới, diện tích 20.256m² đất được xác định tại Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 (QH-01), được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp Quyết định số 3133/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đại Kim tại các ô quy hoạch ký hiệu CT4, CT5.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024); Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023.

(2) Đối với 218,88m² đất, giới hạn bởi các mốc: 24 đến 27, 24 (TT6-1.1: 71,98m²); 8 đến 10, 8 và 15, 16, 16', 15', 15 (TT6-2: 22,4m²); 1, 2, 5.1A, 6.1A, 1

(TT2: 124,5m²) để xây dựng nhà ở thấp tầng, bán cho cán bộ chiến sỹ công an theo giá thành đầu tư và bán kinh doanh theo quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư số 2269/QĐ-UBND ngày 11/5/2016 (điều chỉnh lần thứ 2 tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 18/3/2025) của UBND Thành phố.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Đối với Chủ đầu tư được sử dụng đất kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định này đến hết ngày 11/5/2066 (ngày hết thời hạn hoạt động của Dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Vị trí, ranh giới, diện tích 218,88m² đất được xác định tại: (1) Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 (QH-05) do Công ty cổ phần Tư vấn Handic đầu tư và phát triển nhà Hà Nội lập năm 2014, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đại Kim tại các ô quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX; (2) Bản vẽ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất các ô đất ký hiệu TT5-3, TT6-1.1, ĐX tỷ lệ 1/500 (QH-01), được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 01/4/2019 của UBND Thành phố; (3) Bản đồ ranh giới giao đất giai đoạn III dự án Khu đô thị mới Đại Kim do Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội lập ngày 25/6/2025.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024).

- Giá đất tính tiền sử dụng đất: Xác định theo giá đất cụ thể.

(3) Đối với 5.076,92m² đất, giới hạn bởi các mốc: 425, 425', A1', D1', D1, C1, B1, 32, A1, 425 (tuyến đường quy hoạch mặt cắt 17,5m có diện tích 3.236m² do Trường Đại học dân lập Thăng Long quản lý theo Quyết định số 967/QĐ-UB ngày 23/02/2005 và số 4558/QĐ-UB ngày 06/7/2005 của UBND Thành phố); 14 đến 31, 14 (không bao gồm phần diện tích đất xây dựng nhà ở cao tầng CT5, nhà ở thấp tầng TT6-1.1, TT6-2); 5 đến 13, 5 (không bao gồm phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng TT6-2) để làm đường giao thông, đường khu vực; sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- Mục đích sử dụng đất: Đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Vị trí, ranh giới, diện tích 5.076,92m² đất được xác định tại: (1) Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 (QH-05) do Công ty cổ phần Tư vấn Handic đầu tư và phát triển nhà Hà Nội lập năm 2014, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp Quyết định số 3144/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đại Kim tại các ô quy hoạch ký hiệu: CC2, CT3, TT4, TT5-1, TT5-2, TT6-1, TT6-2, CX; (2) Bản đồ ranh giới giao đất giai đoạn III dự án Khu đô thị mới Đại Kim do Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội lập ngày 25/6/2025.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

b) Phương thức giao đất đối với 25.551,8m² đất: Nhà nước 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.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội (đại diện Liên danh Nhà đầu tư) có trách nhiệm:

a) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định giá đất cụ thể đối với 218,88m² đất để xây dựng nhà ở thấp tầng theo quy định;

b) Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để được xác định tiền sử dụng đất phải nộp; xác định tiền để Nhà nước bổ sung diện tích 13.304m² đất chuyên trồng lúa bị mất; hướng dẫn thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất theo quy định;

c) Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục cấp Giấy phép xây dựng (nếu có) và thực hiện xây dựng theo quy định;

d) Liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, UBND phường Định Công để được hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai và đăng ký biến động đất đai đối với toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân đã được Chủ đầu tư thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

e) Sau khi thực hiện xong điểm a, b, c, d khoản 1 Điều 2 Quyết định này, liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo quy định;

g) Liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Chủ đầu tư và người mua căn hộ theo quy định; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

h) Liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, UBND phường Định Công để được chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định;

i) Phối hợp chặt chẽ với UBND phường Định Công thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại nằm trong ranh giới dự án Khu đô thị mới Định Công; sau khi hoàn thành, liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

k) Sử dụng diện tích đất được giao trong phạm vi mốc giới, ranh giới và đúng mục đích, nội dung quy định tại Điều 1 Quyết định này; thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy...

2. Các ngành, các cấp có trách nhiệm:

a) Các Sở: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Thuế thành phố Hà Nội; Kho bạc nhà nước khu vực 1; Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; UBND phường Định Công và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm

thực hiện chức năng quản lý Nhà nước lĩnh vực ngành, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này.

b) UBND phường Định Công thường xuyên phối hợp với Chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực; kịp thời phát hiện, xử lý những vi phạm theo thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố.

c) Hiệu trưởng Trường Đại học dân lập Thăng Long có trách nhiệm bàn giao diện tích 3.236m² đất đang quản lý theo Quyết định số 967/QĐ-UB ngày 23/02/2005 và số 4558/QĐ-UB ngày 06/7/2005 của UBND Thành phố cho Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội hoàn thiện tuyến đường quy hoạch mặt cắt 17,5m để khớp nối hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đại Kim theo chủ trương đầu tư dự án được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 18/3/2025.

3. Đất được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Công an Thành phố; Giám đốc Sở: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc nhà nước khu vực 1; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Định Công; Giám đốc Công ty Đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội; Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex; Hiệu trưởng Trường Đại học dân lập Thăng Long và các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng giao tiếp điện tử Hà Nội./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
- PCT UBND TP: Nguyễn Trọng Đông;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, ĐT, NNMT;
- TT Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội;
- Lưu: VP, NNMT.

(MHS 21976 – 29.7.2025- QHKHSDĐ K03)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Trọng Đông