

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội chuyển mục đích sử dụng 25.305 m² đất tại số 54 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ đất để thực hiện Dự án tổ hợp Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở - MIC TOWER

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 18/01/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 25/8/2025 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;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

Cho Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội chuyển mục đích sử dụng 25.035 m² đất tại số 54 đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ do Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội đang quản lý, sử dụng theo Văn bản số 3564/BQP-TM ngày 23/6/2010 và số 325/BQP-TM ngày 14/02/2011 của Bộ Quốc phòng cho phép Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội được quản lý, sử dụng khu đất quốc phòng trên vào mục

đích khác theo quy định của pháp luật và Quyết định số 391/QĐ-TM ngày 08/3/2011 của Bộ Tổng tham mưu – Quân đội nhân dân Việt Nam về việc thu hồi 28.800m² đất quốc phòng hiện do Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội quản lý, giao cho Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội quản lý, sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo chỉ đạo của Bộ Quốc phòng; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội đã bàn giao 28.800 m² đất quốc phòng cho Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội (Biên bản bàn giao số 394/BB-BTL ngày 25/3/2011), để thực hiện Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở - MIC TOWER theo Quyết định chủ trương đầu tư số 330/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 4765/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hà Nội gồm 02 nhà đầu tư (Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội và Công ty cổ phần Đầu tư MIC) và Quyết định phê duyệt dự án số 113/QĐ-HĐQT ngày 18/01/2019 và số 34/2025/QĐ-HĐQT ngày 20/6/2025 của Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội.

Vị trí, ranh giới khu đất được giới hạn bởi các mốc từ 1 đến 36, 36A, 53A, 54 đến 60, 1 (thửa 1) và mốc từ 45A, 46 đến 48, 52, 52A, 45A (thửa 2) tại Bản vẽ tổng mặt bằng do Liên danh Công ty cổ phần Vicad tư vấn đầu tư và thiết kế và Công ty Benoy HK Co.,Ltd lập tháng 8/2015, được Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận kèm theo Văn bản số 4792/QHKT-TMB-PAKT-(P1) ngày 22/10/2015; Thông báo tính diện tích số 25/HSDT ngày 09/10/2025 của Công ty cổ phần Khảo sát địa chính và đo đạc bản đồ Hà Nội.

Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở - MIC TOWER.

Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất: Trong tổng số 25.305 m² đất gồm 02 thửa:

- Thửa 1 gồm 02 khu:

Khu 1: diện tích 7.711,5 m², trong đó:

+ 4.683,9 m² đất ở để xây dựng công trình hỗn hợp (dịch vụ thương mại, văn phòng, nhà ở chung cư, ký hiệu CT và SV1). Phía dưới có tầng hầm. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: Chủ đầu tư được sử dụng đất từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho đến hết ngày 14/01/2069; đối với người mua nhà được sử dụng đất với thời hạn lâu dài.

+ 1.623 m² đất thương mại, dịch vụ (bể bơi, sân vườn, lối thoát hiểm tầng hầm, ký hiệu SV+BB, SV2, LTH). Phía dưới có tầng hầm. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 14/01/2069.

+ 1.368,6 m² đất công trình giao thông (đất đường giao thông khu vực, ký hiệu GT) và 36 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng (trạm biến áp, ký hiệu TBA). Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng với toàn khu dự án, sau khi đầu tư, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao (không bồi hoàn) cho chính quyền địa phương, cơ quan chức năng của Thành phố quản lý.

Khu 2: diện tích 15.855,5 m², trong đó:

+ 1.808,8 m² đất xây dựng công trình giáo dục và đào tạo (nhà trẻ, ký hiệu NT). Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 14/01/2069.

+ 856,1 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm 551 m² đất vườn hoa (ký hiệu CV) và 305,1 m² đất cây xanh trong khu vực (ký hiệu CX1A, CX1B, CX2, CX5A, CX5B). Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng với toàn khu dự án, sau khi đầu tư, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao (không bồi hoàn) cho chính quyền địa phương, cơ quan chức năng của Thành phố quản lý

+ 8.841,3 m² đất ở (xây dựng nhà ở liền kề, ký hiệu TT1A, TT1B, TT1C, TT2A, TT2B, TT3, TT4, TT5A, TT5B). Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất: Chủ đầu tư được sử dụng đất từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho đến hết ngày 14/01/2069; đối với người mua nhà được sử dụng đất với thời hạn lâu dài.

+ 4.349,3 m² đất công trình giao thông (đất đường giao thông khu vực, ký hiệu GT). Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng với toàn khu dự án, sau khi đầu tư, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao (không bồi hoàn) cho chính quyền địa phương, cơ quan chức năng của Thành phố quản lý.

- Thừa 2 diện tích 1.738 m² đất thương mại, dịch vụ (xây dựng văn phòng, dịch vụ, bãi đỗ xe,...ký hiệu VP, P, CX). Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 14/01/2069.

* Đối với phần diện tích 3.425 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch (3.357 m² đất tại thửa 1 và 68 m² đất tại thửa 2), Công ty quản lý đến khi Nhà nước thu hồi, phải bàn giao lại theo quy định, tuyệt đối không được xây dựng công trình kể cả tường rào. Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội: Quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 208 m² đất (khu V) theo đúng quy định; làm thủ tục đăng ký biến động xác nhận thay đổi về sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số L117064 ngày 02/6/1999 theo quy định.

2. Trách nhiệm của Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội và Công ty cổ phần Đầu tư MIC:

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

- Phối hợp với Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội để thực hiện đăng ký biến động xác nhận thay đổi về sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mã số L117064 ngày 02/6/1999 theo quy định.

- Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm thủ tục: xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; nhận bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định;

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn nộp số tiền tương đương giá trị quỹ đất theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách Thành phố dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

- Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để: truy nộp tiền thuê đất kể từ ngày 08/3/2011 đến ngày ký quyết định này; nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định;

- Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục có liên quan đến việc xây dựng công trình (nếu có), kinh doanh bất động sản theo quy định;

- Đầu tư, xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết, kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và nội dung đã được UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư;

- Quản lý, sử dụng diện tích đất được giao, thuê trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích theo quy định của pháp luật; đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận;

- Sau khi thực hiện hoàn thành các nội dung nêu trên liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội (Sở Nông nghiệp và Môi trường) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà, công trình xây dựng theo quy định; thực hiện quản lý, sử dụng, vận hành công trình sau khi xây dựng theo đúng quy định của Nhà nước và quy định của UBND thành phố Hà Nội.

3. Trách nhiệm của các ngành, các cấp:

- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, và các Sở có liên quan; Thuế thành phố Hà Nội theo chức năng, nhiệm vụ được giao về chuyên ngành: kiểm tra, hướng dẫn Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội, và Công ty cổ phần Đầu tư MIC, Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện chỉnh lý và cập nhật biến động đất đai vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

- UBND phường Đại Mỗ thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội và Công ty cổ phần Đầu tư MIC, Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội theo các nội dung quy định tại Quyết định này, kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố.

4. Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất ngoài thực địa, Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội và Công ty cổ phần Đầu tư MIC phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội và Công ty cổ

phần Đầu tư MIC được gia hạn sử dụng đất 24 tháng; hết thời hạn được gia hạn mà chưa đưa đất vào sử dụng hoặc sử dụng đất không đúng nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này thì UBND Thành phố 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 thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Đại Mỗ; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội, Tổng Giám đốc Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư MIC, và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (Đề b/cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
- VPUB: CVP, PCVP Bá Văn Thắng, P.NNMT,
Trung tâm TT, DL và CNS TP Hà Nội;
- Lưu: VT.
(H26.103-250930-0010)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Trọng Đông