

Số: /QĐ-UBND Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND
ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố**

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 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 Công điện số 112/CD-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 Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban
Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố
Hà Nội năm 2025;*

*Căn cứ Thông báo số 337-TB/ĐU ngày 19/01/2026 của Ban Thường vụ
Đảng ủy UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định
số 3412/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố;*

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1011/TTr-SNNMT ngày 22/11/2025; các Tờ trình bổ sung: số 1100/TTr-SNNMT ngày 16/12/2025 và số 1188/TTrBs-SNNMT ngày 31/12/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố (về việc thu hồi 906.570m² đất tại các phường: Yên Sở, Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai; giao cho Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Khu Công viên cây xanh phía nam đường Vành đai 3 (thuộc Dự án công viên Yên Sở)), cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh tên địa danh hành chính của Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 (thuộc Dự án xây dựng công viên Yên Sở):

Từ: “...tại các phường: Yên Sở, Hoàng Liệt, Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai”, thành: “...tại phường Yên Sở, thành phố Hà Nội”.

* Lý do điều chỉnh: Thực hiện Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hà Nội năm 2025.

2. Điều chỉnh diện tích thu hồi, giao đất để thực hiện đầu tư xây dựng Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 (thuộc Dự án xây dựng công viên Yên Sở) ghi tại Quyết định: từ “906.570m² đất” thành “934.822m² đất” (do điều chỉnh ranh giới giữa Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 và Khu công viên văn hóa và công viên truyền thống).

3. Điều chỉnh tên, ký hiệu bản vẽ để xác định vị trí, ranh giới, diện tích Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 (thuộc Dự án xây dựng công viên Yên Sở) ghi tại khoản 1 Điều 1:

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại: (1) Bản vẽ Tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất (QH-04B) tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu vực công viên Yên Sở tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3); (2) Bản đồ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-01) tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn thiết kế IBSTAC lập, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu công viên Yên Sở tỷ lệ 1/500 (Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3) tại ô quy hoạch ký hiệu HH2.

4. Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại khoản 2 Điều 1:

Trong tổng diện tích 934.822m² đất, có:

(1) 174.439m² đất chủ đầu tư được khai thác, kinh doanh:

- 36.488m² đất tại ô đất HH2 có chức năng hỗn hợp: nhà ở, công cộng thương mại. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. 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;

- 137.951m² đất tại các ô đất: HH1 (diện tích 35.641m² có chức năng khách sạn, thương mại, văn phòng); HH3 (diện tích 7.787m² có chức năng dịch vụ công cộng, văn phòng); CC1 (diện tích 4.408m² có chức năng cửa hàng, dịch vụ); CC2 (diện tích 4.590m² có chức năng cửa hàng, dịch vụ); CC3 (diện tích 84.618m² có chức năng trung tâm thương mại, siêu thị...); 907m² đất kinh doanh dịch vụ: quầy bán hàng lưu niệm, giải khát... tại một phần ô đất CXDV. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2026).

Thời hạn sử dụng đất (đối với 174.439m² đất): Từ “50 năm kể từ ngày 31/12/2007 (ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư)”, điều chỉnh thành “Đối với chủ đầu tư được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày được bàn giao đất (ngày 21/7/2011) theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ghi tại Quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 01/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ”.

(2) 760.383m² đất bàn giao cho Thành phố quản lý:

- 706.624m² đất tại các ô đất: 08 ô đất từ CXĐD1 đến CXĐD8 (diện tích 86.434m² có chức năng cây xanh đường dạo); 06 ô đất từ HM1 đến HM6 (diện tích 490.860m² có chức năng hồ, mương); 09 ô đất từ CL1 đến CL9 (diện tích 12.211m² có chức năng hành lang cách ly hồ, mương); đường nội bộ và đường giao thông (diện tích 117.119m²). Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND phường Yên Sở khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích khoảng 600m² còn lại tại ô đất CXĐD7;

- 3.320m² đất tại ô đất CQ1 có chức năng nhà quản lý, gallery trưng bày;

- 6.006m² đất tại ô đất NT1 có chức năng trường mầm non;

- 44.433m² đất hạ tầng kỹ thuật công viên: trồng cây xanh, đường dạo, hồ nước... tại một phần ô đất CXDV (theo Thông báo số 774/TB-VP ngày 30/11/2025 của Văn phòng UBND Thành phố).

Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án được duyệt (đối với 760.383m² đất); sau khi hoàn thành bàn giao cho Thành phố quản lý (không bồi hoàn chi phí đầu tư xây dựng) theo quy định.

* Lý do điều chỉnh:

- Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 01/4/2025 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Công viên Yên Sở (trong đó

có Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3);

- Sở Tài chính cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số Dự án 1038372738, chứng nhận lần đầu ngày 31/12/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 28/5/2025 (cấp đổi và điều chỉnh từ Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Thành phố cấp lần đầu ngày 31/12/2007, thay đổi lần thứ 01 ngày 22/3/2011).

5. Các nội dung khác ghi tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố giữ nguyên hiệu lực.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam có trách nhiệm:

a) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao tại Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 21/7/2011 của UBND Thành phố; xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung; xác định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

b) Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để được xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; hướng dẫn thu, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác liên quan (nếu có) theo quy định;

c) Liên hệ với Kho bạc Nhà nước khu vực I để nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp và các khoản nghĩa vụ tài chính khác liên quan (nếu có) theo quy định;

d) Sau khi thực hiện xong các nội dung trên, liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa đối với diện tích đất còn lại theo quy định;

đ) 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; hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố cho khu A và khu B và quy định của pháp luật về nhà ở; hướng dẫn việc bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Thành phố quản lý;

e) 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 nhà 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;

g) Liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội, UBND phường Yên Sở để chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định;

h) Sử dụng diện tích đất được giao, cho thuê trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích theo quy định của pháp luật; 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...;

i) Tuân thủ đúng các nội dung ghi tại Thủ tướng Quyết định số 711/QĐ-TTg ngày 01/4/2025 của Thủ tướng, Văn bản số 1686/UBND-KT ngày 26/4/2025 của UBND Thành phố, Thông báo số 774/TB-VP ngày 30/11/2025 của Văn phòng UBND Thành phố; Phối hợp chặt chẽ với UBND phường Yên Sở thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại nằm trong ranh giới Khu chức năng đô thị và phần còn lại của Công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 (thuộc Dự án xây dựng Công viên Yên Sở) theo quy định.

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 Yên Sở 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 Yên Sở 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.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc Sở: Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Giáo dục và Đào tạo; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực I; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Yên Sở; Giám đốc Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam 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 (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;
- Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
- PCT UBND TP Trương Việt Dũng;
- VPUBTP: CVP, PCVP, NNMT;
- Lưu: VP, NNMT.

MHS 27732.K03b

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trương Việt Dũng