

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh được chuyển mục đích sử dụng 396.292 m<sup>2</sup> đất do Công ty đang quản lý, sử dụng tại xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hateco Đông Anh

### 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 năm 2024;

Căn cứ các Nghị quyết của Quốc hội: số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 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; số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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; số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật 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;

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 của UBND Thành phố về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1489/QĐ-TTPVHCC ngày 27/10/2025 của Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy trình nội bộ, quy trình điện tử giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo kết luận số 579-TB/ĐU ngày 11/5/2026 của Đảng ủy UBND Thành phố;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 312../TTr-SNNMT ngày 22.../4/2026.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh được chuyển mục đích sử dụng 396.292 m<sup>2</sup> đất (là diện tích đất do Công ty đang quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 888616 do Sở Tài nguyên và Môi trường (trước hợp nhất) cấp ngày 04/5/2016) tại xã Vĩnh Thanh (trước đây thuộc các xã Kim Chung, Hải Bối và Kim Nỗ, huyện Đông Anh), thành phố Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Hateco Đông Anh theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000013 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02/4/2007, cấp điều chỉnh lần thứ 01 ngày 19/12/2014 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 1166/QĐ-UBND (điều chỉnh lần thứ 02 ngày 16/3/2026).

Vị trí, ranh giới khu đất được giới hạn bởi các mốc tại: Bản đồ sử dụng đất quy hoạch (QH-04) điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm giao lưu hàng hóa và khu công viên, cây xanh, hồ điều hòa (Địa điểm: xã Vĩnh Thanh, thành phố Hà Nội) kèm theo Quyết định số 1619/QĐ-UBND ngày 27/3/2026 của UBND xã Vĩnh Thanh.

Trong tổng số 396.292 m<sup>2</sup> đất có:

+ 125.912,7 m<sup>2</sup> đất ở; trong đó có: 23.563,2 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở liền kề (gồm các ô đất ký hiệu từ LK1 đến LK31); 37.274,6 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở biệt thự (gồm: 20 ô đất ký hiệu từ BT1 đến BT20, trong đó có 14 ô đất ký hiệu từ BT1 đến BT8 và từ BT14 đến BT19 phía dưới mặt đất có xây dựng tầng hầm); 40.190,9 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà chung cư hỗn hợp (nhà ở, thương mại, dịch vụ, ..., gồm các ô đất ký hiệu HH1 và HH2), phía dưới mặt đất có xây dựng tầng hầm; và 24.884,1 m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở chung cư (nhà ở, thương mại, dịch vụ, văn phòng ..., gồm các ô đất ký hiệu CT1 và CT2), phía dưới mặt đất có xây dựng tầng hầm. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: đối với chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án (50 năm kể từ ngày ký Quyết định này), đối với người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ 22.216 m<sup>2</sup> đất thương mại, dịch vụ (Gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn ... tại ô đất ký hiệu DVĐT1, phía dưới mặt đất có xây dựng tầng hầm; và chức năng thương mại, dịch vụ tại ô đất ký hiệu TM, phía dưới mặt đất có xây dựng tầng hầm). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này.

+ 846,9 m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở y tế, tại ô đất ký hiệu YT. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này. Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng cơ sở y tế được xem xét, giải quyết theo quy định.

+ 32.982 m<sup>2</sup> đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, trong đó có: 11.118,4m<sup>2</sup> đất xây dựng trường mầm non, tại các ô đất ký hiệu NT1, NT2; và 21.863,6m<sup>2</sup> đất xây dựng trường học liên cấp (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông, tại ô đất ký hiệu TH). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này. Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo được xem xét, giải quyết theo quy định.

+ 4.704,7m<sup>2</sup> đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (đất bãi đỗ xe, tại các ô đất ký hiệu P1, P2). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này.

Việc miễn, giảm tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe được xem xét, giải quyết theo quy định.

+ 30.146,1 m<sup>2</sup> đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: 12.970,9 m<sup>2</sup> đất cây xanh (tại các ô đất CX2, CX5, CXNO4, CXNO9, CXNO10; và tại một phần các ô đất CXNO3, CXNO6, CXNO8, CXNO11, CX4); và 17.175,2 m<sup>2</sup> đất giao thông nội bộ. Đối với phần phía dưới mặt đất để xây dựng, mở rộng tầng hầm sử dụng vào mục đích bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư thực hiện thuê đất với hình thức: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm; Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định này. Đối với phần phía trên mặt đất, giữ nguyên chức năng là cây xanh, giao thông nội bộ sử dụng chung cho dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng đồng bộ với toàn khu dự án, sau khi hoàn thành đầu tư, chủ đầu tư liên hệ với chính quyền địa phương để thống nhất phương án bàn giao, quản lý sau đầu tư theo quy định.

+ 179.483,6 m<sup>2</sup> đất sử dụng vào mục đích công cộng không có mục đích kinh doanh, gồm: 96.378,1 m<sup>2</sup> đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đô thị (tại các ô đất CXĐT1, CXĐT2, CXĐT3, và một phần ô đất CXĐT4); 14.972,5 m<sup>2</sup> đất cây xanh (tại các ô đất CX1, CX3, CX6, CXNO1, CXNO2, CXNO5, CXNO7, CXNO12); 11.070,6 m<sup>2</sup> đất cây xanh còn lại (tại một phần các ô đất CXNO3, CXNO6, CXNO8, CXNO11, CX4); 1.074,2 m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà văn hóa (tại ô đất ký hiệu VH); 48.526,4 m<sup>2</sup> đất đường giao thông cấp nội bộ; 6.942,7 m<sup>2</sup> đất đường giao thông khu vực (liên kết với diện tích đất đường giao thông cắt ngang dự án kết nối với EMS); 519,1 m<sup>2</sup> đất hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng đồng bộ với toàn khu dự án, sau khi hoàn thành đầu tư, chủ đầu tư liên hệ với chính quyền địa phương để thống nhất phương án bàn giao, quản lý sau đầu tư theo quy định. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

**Điều 2.** Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh có trách nhiệm:

1. 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.

2. 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 theo đúng quy định; xác định giá trị quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định; nhận bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa; ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất thuê; thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. 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.

4. Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để: 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; thực hiện trình tự, thủ tục giảm tiền thuê đất theo quy định.

5. Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn lập hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

6. Đầu tư, xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết, kết quả thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và nội dung đã được UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư; trong đó đối với 23.726,3 m<sup>2</sup> đất (là diện tích đất kênh Việt Thắng, đường giao thông cắt ngang dự án kết nối với EMS) chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng đồng bộ với toàn khu dự án, sau khi hoàn thành đầu tư, chủ đầu tư liên hệ, phối hợp với Công ty TNHH MTV ĐTPT Thủy lợi Hà Nội (cơ quan quản lý tuyến kênh

Việt Thắng) và chính quyền địa phương để thống nhất phương án bàn giao, quản lý sau đầu tư theo quy định. Quá trình triển khai, chủ đầu tư cần liên hệ, phối hợp với Công ty TNHH MTV ĐTVT Thủy lợi Hà Nội (cơ quan quản lý tuyến kênh Việt Thắng) và chính quyền địa phương để được thỏa thuận về giải pháp xây dựng, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc tưới, tiêu thoát nước của tuyến kênh và khu vực.

7. 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.

8. 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 đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; thực hiện 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.

**Điều 3.** Trách nhiệm của các ngành, các cấp:

1. 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 Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

2. 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.

3. UBND xã Vĩnh Thanh thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh 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.

**Điều 4.** 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 xã Vĩnh Thanh; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Đông Anh 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 4;
- Chủ tịch UBND Thành phố; (Đề b/cáo)
- PCT UBND TP Nguyễn Xuân Lưu;
- VPUB: CVP, PCVP, P.NNMT,  
Trung tâm TT, DL và CNS TP Hà Nội;

Lưu: VT.  
(06963.TKĐĐ – 01/4/2026.Quý)

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Xuân Lưu**