

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện  
Dự án: Xây dựng khu dân cư mới Pidenza Mỹ Hưng tại phường Tùng  
Thiện, thành phố Hà Nội (đợt 1)

### 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 và các Nghị định của Chính Phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 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 thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 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 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 hi 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 thoả thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; 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; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

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 30/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 của HĐND Thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

*Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: 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) Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố; số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25/3/2026 về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố; số 40/2026/QĐ-UBND ngày 02/4/2026 Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.*

*Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 383/TTr-SNNMT ngày 14 tháng 5 năm 2026.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1.**

**1.** Cho phép Công ty cổ phần Pienza Mỹ Hưng (địa chỉ trụ sở: Khu Đồi Huru, phường Tùng Thiện, thành phố Hà Nội) chuyển mục đích sử dụng 130.366,7 m<sup>2</sup> đất (gồm: 103.027,7m<sup>2</sup> đất nông nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân (đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội đăng ký biến động đất đai) và 27.339m<sup>2</sup> đất có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 936629 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Bành Anh Tuấn ngày 09/12/2019, đăng ký biến động tại Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội ngày 14/5/2026); giao 8.453,8m<sup>2</sup> đất giao thông, thủy lợi (UBND phường Tùng Thiện đã thu hồi tại Quyết định số 334/QĐ-UBND ngày 16/03/2026) cho Công ty cổ phần Pienza Mỹ Hưng để thực hiện dự án: Xây dựng khu dân cư mới Pienza Mỹ Hưng theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 136/QĐ-UBND ngày 10/01/2026 của UBND Thành phố.

**2.** Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất giới hạn bởi các mốc: C2, Ca-2 đến C1-2 về C2 (không bao gồm các ô đất giới hạn bởi các mốc: C1-1, C1-2, ...C2-3 về C1-1; C2, Ca-2,...C2-1 về C2; C2a-1, C2b-1, C2b-2 về C2a-1; rg1-1, rg1, ... về rg1-2, rg1-1; rg4, rg4-1,... P4-7 về rg4; B5a-3, B5a-4,...B5a-2 về B5a-3; P6-2, P6-3,...P6-1 về P6-2; B8-3, B8-4 về B8-5; B8-1, B8-2 về B8-1; B9-1, B9-2 về B9-3; ô đất ký hiệu NT và CL1) được xác định tại: (1) Bản đồ Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 5793/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu dân cư mới Pienza Mỹ Hưng, tỷ lệ 1/500, có xác nhận ngày 11/5/2026 của Công ty cổ phần Pienza Mỹ Hưng và UBND phường Tùng Thiện; (2) Bản đồ trích đo khu đất theo hiện trạng sử dụng đất, được UBND xã Thanh Mỹ, phường Trung Hưng (trước sắp xếp) xác nhận ngày 26/02/2020, UBND thị xã Sơn Tây (trước sắp xếp) xác nhận ngày 27/02/2020.

**3.** Trong tổng diện tích 138.820,5m<sup>2</sup> đất, bao gồm:

- Đối với 59.387,7m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở, trong đó: 44.535m<sup>2</sup> đất ở (gồm: 10.927m<sup>2</sup> đất biệt thự tại các ô đất ký hiệu: BT1 đến BT4; 33.608m<sup>2</sup> đất liền kề tại các ô đất ký hiệu: LK1 đến LK13); 14.852,7m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở xã hội tại ô đất ký hiệu NOXH (nhà chung cư cao 4 tầng, có khối đế gồm các chức năng: Thương mại, dịch vụ; bãi đỗ xe):

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

+ Thời hạn sử dụng đất: Chủ đầu tư dự án được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Chủ sở hữu căn hộ, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất 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, điểm c khoản 3 Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ với thời hạn ổn định lâu dài.

+ Hình thức giao đất:

++ Đối với 44.535m<sup>2</sup> đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

++ Đối với 14.852,7m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở xã hội: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023 và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Đối với 73.302,1m<sup>2</sup> đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật: 2.756m<sup>2</sup> đất công cộng đơn vị ở (CCDV); 12.268m<sup>2</sup> đất cây xanh; 809m<sup>2</sup> đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải); 57.469,1m<sup>2</sup> đất giao thông. Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật ô đất, sau đó bàn giao cho địa phương quản lý. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Đối với 6.130,7m<sup>2</sup> đất (tại các khu đất tạm quản lý số 1, 2, 3) giao cho Công ty cổ phần Picensa Mỹ Hưng quản lý để phục vụ thi công và khớp nối hạ tầng. Nhà đầu tư bỏ kinh phí để đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí đầu tư, như: xây dựng taluy, khớp nối hệ thống thoát nước, hệ thống giao thông... Khi Nhà nước thu hồi, nhà đầu tư phải trả lại và không được bồi hoàn chi phí đầu tư đã thực hiện tại phần diện tích này.

**4. Phương thức giao đất:** Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 124, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty cổ phần Picensa Mỹ Hưng có trách nhiệm:

a) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất và tiền sử dụng đất; chuyển thông tin địa chính thửa đất để cơ quan Thuế xác định khoản tiền theo quy định của pháp luật để Nhà nước bổ sung diện tích 85.883,3m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định;

b) Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để được hướng dẫn nộp tiền sử dụng đất; xác định và hướng dẫn nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích 85.883,3m<sup>2</sup> đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định trong phạm vi thực hiện Dự án; các khoản phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác phải nộp (nếu có) theo quy định;

c) Sau khi hoàn thành 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 theo quy định.

d) 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;

đ) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn 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, 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;

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

f) Tiếp tục thực hiện, hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại theo Thông báo số 1401/TB-UBND ngày 06/12/2017 và Thông báo số 493/TB-UBND ngày 07/5/2025 của UBND Thành phố; làm cơ sở lập hồ sơ xin sử dụng đất (đợt 2) để thực hiện dự án theo quy định; trong Quý IV/2026;

g) Sử dụng diện tích đất được giao trong phạm vi mốc giới, ranh giới và đúng mục đích, nội dung; 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... và các nội dung tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 136/QĐ-UBND ngày 10/01/2026 của UBND Thành phố.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền sử dụng đất; chuyển thông tin địa chính thửa đất đến cơ quan Thuế xác định khoản tiền theo quy định của pháp luật để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định.

b) Xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa theo quy định.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện cấp Giấy phép xây dựng (nếu có) theo quy định, giám sát đơn vị thực hiện xây dựng công trình đúng theo quy hoạch được chấp thuận và giấy phép xây dựng được cấp (nếu có); hướng dẫn Chủ đầu tư thủ tục nghiệm thu hoàn thành sau khi xây dựng công trình để làm cơ sở cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và 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; hướng dẫn chủ đầu tư bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng cho địa phương quản lý theo quy định.

4. Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm: Hướng dẫn nộp tiền sử dụng đất; xác định và hướng dẫn nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định trong phạm vi thực hiện Dự án; các khoản phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác phải nộp (nếu có) theo quy định.

5. Sở Tài chính có trách nhiệm: Kiểm tra, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai; giám sát, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính và thực hiện Dự án theo đúng chủ trương đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt.

6. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

7. UBND phường Tùng Thiện có trách nhiệm:

a) Giám sát, kiểm tra việc Nhà đầu tư sử dụng diện tích đất trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích theo quy định của pháp luật; thực hiện quản lý Nhà nước tại địa phương về đầu tư, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật và quy định của UBND Thành phố;

b) Quản lý và đề xuất phương án sử dụng ô đất ký hiệu NT và CL1 theo đúng chức năng sử dụng đất đã được UBND Thành phố phê duyệt, theo quy định Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan; tiếp nhận, quản lý, khai thác sử dụng đối với các ô đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật (Công cộng đơn vị ở (CCDV), hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải); đất giao thông), sau khi Chủ đầu tư thực hiện đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

8. 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 Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Giám đốc Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Tùng Thiện; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Picensa Mỹ Hưng 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 Thành phố (để b/c);
- PCT UBNDTP Bùi Duy Cường;
- VP UBND TP: PCVP, NNMT;
- Lưu: VT.

MHS: 8424.QHKH.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Duy Cường**