

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 9.718m² đất nông nghiệp và giao cho Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội 3.207m² đất để sử dụng 12.925m² đất tại xã Phúc Thịnh thực hiện dự án đầu tư xây dựng **Khu nhà ở Nam Hồng - Happy Town.**

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

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về 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 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; 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 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

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;

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;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 410/TTr-SNNMT ngày 22 tháng 5 năm 2026 và Tờ trình bổ sung số 4.9.5./TTr-SNNMT ngày 12. tháng 6. năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội được chuyển mục đích sử dụng 9.718m² đất nông nghiệp và giao cho Công ty cổ phần Tư vấn

và dịch vụ xã hội Hà Nội 3.207m² đất để sử dụng 12.925m² đất tại xã Phúc Thịnh thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Nam Hồng - Happy Town theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 5555/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND Thành phố.

1. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất xác định tại Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng 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 ngày 04/9/2019 và Bản định vị mốc ngày 22/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

2. Trong tổng diện tích 12.925m² đất có:

- 7.749m² đất có chức năng quy hoạch đất nhóm nhà ở (gồm 3.914m² đất ở liên kế tại các ô quy hoạch ký hiệu LK-5A, LK-5B, LK-6A, LK-6B và 3.835m² đất ở biệt thự tại các ô quy hoạch ký hiệu BT-1, BT-2):

+ Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Thời hạn sử dụng đất: Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội được sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Chủ tịch UBND Thành phố ký Quyết định này. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- 1.332 m² đất để đầu tư xây dựng và khai thác, kinh doanh công trình hỗn hợp (tại ô quy hoạch ký hiệu HH):

+ Mục đích sử dụng đất: Đất xây dựng cơ sở y tế, đất thương mại, dịch vụ.

+ Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày Chủ tịch UBND Thành phố ký Quyết định này.

- 3.844 m² đất đường giao thông (nội bộ):

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

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

+ Thời hạn sử dụng đất: Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội được sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo tiến độ dự án được duyệt và có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ theo chủ trương đầu tư dự án và quy hoạch xây dựng được duyệt, sau khi xây dựng xong công trình thì bàn giao cho cơ quan chuyên ngành hoặc chính quyền địa phương quản lý theo quy định.

3. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Nhà nước giao đất, cho thuê 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 121, khoản 4 Điều 124, khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội có trách nhiệm:

a) Liên hệ với UBND xã Phúc Thịnh để xác định diện tích đất có nguồn gốc là đất chuyên trồng lúa trong phạm vi thực hiện Dự án làm cơ sở để xác định khoản 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.

b) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định số tiền thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; 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 đất chuyên trồng lúa (nếu có) bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định; làm thủ tục về Hợp đồng thuê đất theo quy định.

c) Liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn nộp tiền thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

d) Liên hệ với Thuế Thành phố để được hướng dẫn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định và hướng dẫn nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa (nếu có) 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.

đ) 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.

e) 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.

f) 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 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 xã Phúc Thịnh để chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

h) 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....

k) 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.

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

a) Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định số tiền thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; chuyển thông tin địa chính thửa đất để cơ quan Thuế xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa (nếu có) bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định; ký Hợp đồng thuê đất theo quy định.

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

4. Thuế thành phố Hà Nội có trách nhiệm: Hướng dẫn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; xác định và hướng dẫn nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa (nếu có) 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 hướng dẫn Nhà đầu tư nộp số tiền thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

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 xã Phúc Thịnh có trách nhiệm:

a) Xác định diện tích có nguồn gốc là đất chuyên trồng lúa trong phạm vi thực hiện Dự án, làm cơ sở để 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) Giám sát, kiểm tra việc quản lý, 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.

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 xã Phúc Thịnh, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn và dịch vụ xã hội Hà Nội 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 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 (để b/c);
- PCT UBNDTP Bùi Duy Cường;
- VP UBND TP: PCVP.N.T.Minh, NNMT;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Duy Cường