

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Đức Thượng tại xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số ngày 18 tháng 01 năm 2024 và các Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị quyết của Quốc hội: Số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15 tháng 9 năm 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 Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025) của UBND Thành phố quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 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;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày tháng năm 2026,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** 1. Cho Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương địa chỉ trụ sở chính tại số 01 Tây Sơn, xã Đan Phượng, thành phố Hà Nội (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển nguồn nhân lực vận tải Đức Phượng) chuyển mục đích sử dụng 26.512m<sup>2</sup> đất tại xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội (đang quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826589 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND Thành phố cấp ngày 27/01/2022) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Đức Thượng đã được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 08/4/2024 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư tại Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 27/01/2026.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất Dự án được xác định tại: (1). Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04B), tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Đức Thượng tại xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư quy hoạch kiến trúc – Đô thị Hà Nội lập năm 2025, được Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác nhận phù hợp với Quyết định số 4644/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND Thành phố; (2). Sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826589 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND Thành phố cấp ngày 27/01/2022.

Trong tổng diện tích 26.512m<sup>2</sup> đất, có:

- 11.539m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở chung cư (gồm: 9.238m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở xã hội và 2.301m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại):

+ 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 Chủ tịch UBND Thành phố ký Quyết định này; 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, 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 9.238m<sup>2</sup> đất 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 2.301m<sup>2</sup> đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- 14.973m<sup>2</sup> đất vườn hoa, sân chơi, sân thể thao, trạm biến áp, trạm xử lý nước thải, đường giao thông:

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

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

+ Thời hạn sử dụng đất: Chủ đầu tư được sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình theo tiến độ dự án được duyệt; Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành đầu tư xây dựng đồng bộ theo chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng được duyệt và bàn giao công trình cho cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định.

2. Phương thức giao đất: Nhà nước giao 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 Luật Đất đai 2024, điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương có trách nhiệm:

a) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định; nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826589 cấp ngày 27/01/2022, thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê đất số 207/HĐTD-STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/7/2021.

b) Liên hệ với Thuế Thành phố để được hướng dẫn nộp nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; 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 đầu tư 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 xã Hoài Đức để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

f) Sử dụng diện tích đất được thuê đúng mục đích và ranh giới; 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 quy định của pháp luật khác liên quan.

g) Trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương 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 Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương 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

Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương vẫn chưa đưa đất vào sử dụng 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.

2. Trách nhiệm của Sở, ngành và đơn vị liên quan:

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 826589 cấp ngày 27/01/2022; xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa; hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê đất số 207/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/7/2021 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư 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 thực hiện thủ tục nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình, làm cơ sở 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.

c) Thuế Thành phố có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư nộp nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất; các khoản phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác phải nộp (nếu có) theo quy định.

d) UBND xã Hoài Đức thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất, đầu tư xây dựng công trình của Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương; kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

đ) Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội và UBND xã Hoài Đức có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

**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 Kho bạc Nhà nước khu vực 1; 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 Hoài Đức; Công ty TNHH phát triển nhà Xuân Phương 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 thông tin điện tử của Thành phố./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- PCT UBND TP Bùi Duy Cường;
- VP UBND TP: PCVP, NNMT;
- Lưu: VT, NNMT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

