

Số: /QĐ-CNCCN

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho thuê đất để thực hiện dự án “Khu khách sạn 4 sao”
tại Khu Trung tâm, Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

TRƯỞNG BAN BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHỆ CAO VÀ KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;

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 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/06/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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 hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Văn bản số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đình chính 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 hai cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 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 899/QĐ-TTg ngày 27/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Công nghệ cao Hoà Lạc đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội về việc quy định về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành 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 25/3/2026 của UBND Thành phố Hà Nội 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 72/2026/QĐ-UBND ngày 19/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý các Khu công nghệ cao và Khu công nghiệp thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 404/QĐ/UB ngày 09/4/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc thu hồi 1.298,86 ha đất thuộc địa bàn các xã Thạch Hoà, Tân Xã, Hạ Bằng, Bình Yên, huyện Thạch Thất để giao Ban quản lý Khu Công nghệ cao Hoà Lạc quản lý, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng Khu Công nghệ cao Hoà Lạc; Quyết định số 2113/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh các quyết định thu hồi đất tại các xã: Thạch Hòa, Tân Xã, Hạ Bằng, Bình Yên, Đông Trú, huyện Thạch Thất và xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, giao cho Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu Công nghệ cao Hòa Lạc theo Quy hoạch chung điều chỉnh tại Quyết định số 621/QĐ-TTg ngày 23/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 284/QĐ-CNCHL ngày 24/12/2024 của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm - Khu Công nghệ cao Hoà Lạc;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0726206540, chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 30/9/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp Thành phố Hà Nội;

Căn cứ văn bản số 536/CNCCN-XDMT ngày 03/3/2026 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội về việc thống nhất quy hoạch tổng mặt bằng dự án “Khu khách sạn 4 sao”;

Căn cứ Đơn đề nghị xin thuê đất ngày 18/6/2026 và hồ sơ kèm theo của Công ty Cổ phần Gia Phát Hòa Lạc để thực hiện dự án “Khu khách sạn 4 sao” tại Khu Trung tâm- Khu Công nghệ cao Hòa Lạc;

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng và Môi trường tại Tờ trình số 458/XDMT ngày 29/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty Cổ phần Gia Phát Hòa Lạc, địa chỉ trụ sở chính: Khu trung tâm, Khu công nghệ cao Hòa Lạc, km29 Đại lộ Thăng Long, xã Hòa Lạc, Thành phố Hà Nội, Việt Nam **thuê 40.510,0 m²** đất tại Lô TT1.1, Khu Trung tâm - Khu công nghệ cao Hòa Lạc thuộc xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội để thực hiện dự

án “**Khu khách sạn 4 sao**” theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0726206540, chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 30/9/2025 của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp Thành phố Hà Nội (Ban Quản lý).

1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (đất xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ thương mại theo điểm b khoản 5 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai).

2. Thời hạn sử dụng đất: Từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất đến hết ngày 30/12/2061 (ngày kết thúc thời hạn thực hiện dự án theo quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu).

3. Vị trí, ranh giới lô đất: được xác định bởi 17 mốc ranh giới và các điểm mốc phụ theo Mảnh trích đo địa chính dự án “Khu khách sạn 4 sao”, tỷ lệ 1/500 do Công ty Cổ phần tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội đo vẽ tháng 5/2026, được Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội duyệt ngày 22/5/2026.

- Phía Đông: giáp đường N11 - Khu Công nghệ cao Hoà Lạc.
- Phía Tây: giáp hành lang bảo vệ Hồ Tân Xã.
- Phía Nam: dải cây xanh - Khu Trung tâm.
- Phía Bắc: giáp đường N14 - Khu Công nghệ cao Hoà Lạc.

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (theo điểm b khoản 3 Điều 120 Luật Đất đai 2024).

5. Phương thức cho thuê đất: Cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Thông tin địa chính lô đất: khu đất 40.510,0 m² thuộc Lô TT1.1, Khu Trung tâm có vị trí tiếp giáp 2 mặt đường (đường N11 và đường N14) - Khu Công nghệ cao Hoà Lạc.

7. Giá tính tiền thuê đất: Theo Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội hiện hành.

8. Chính sách miễn tiền thuê đất: theo điểm a khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024 và khoản 5 Điều 39 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (căn cứ đề xuất của người sử dụng đất tại mục 9 Đơn đề nghị thuê đất).

Điều 2. Trách nhiệm của người sử dụng đất:

1. Sử dụng đất đúng ranh giới, vị trí, mục đích và thực hiện đúng mục tiêu dự án đã được quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0726206540, chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 30/9/2025 của Ban Quản lý.

2. Tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, pháp luật khác liên quan và quy định của Khu Công nghệ cao Hoà Lạc; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất về nộp tiền thuê đất hàng năm và các nghĩa vụ tài chính khác về đất đai theo quy định.

3. Liên hệ với các cơ quan nhà nước có liên quan để thực hiện các thủ tục:

- Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để được hướng dẫn, nộp tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định.
- Liên hệ với Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội để nhận bàn giao đất trên thực địa theo quy định;

- Nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Trung tâm phục vụ hành chính công, địa chỉ Tòa nhà liên cơ số 258 Võ Chí Công, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Điều 3. Đề nghị các Sở, ngành, đơn vị liên quan thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền:

1. Thuế thành phố Hà Nội xác định tiền thuê đất hàng năm và các nghĩa vụ tài chính về đất đai mà người sử dụng đất phải nộp.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

Điều 4. Các phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý có trách nhiệm:

1. Phòng Xây dựng và Môi trường tham mưu, trình Ban Quản lý ban hành Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Thuế thành phố Hà Nội để xác định giá đất hàng năm; thường xuyên kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất, đầu tư xây dựng của người sử dụng đất, kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền, tham mưu Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội đề báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

2. Phòng Hợp tác và Đầu tư thường xuyên kiểm tra việc thực hiện dự án đảm bảo tuân thủ theo đúng Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 0726206540, chứng nhận lần đầu ngày 30/12/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 30/9/2025 của Ban Quản lý.

3. Phòng Chính sách và Truyền thông đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ban Quản lý các khu công nghệ cao và khu công nghiệp thành phố Hà Nội.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trưởng phòng Xây dựng và Môi trường, Trưởng phòng Hợp tác và Đầu tư, Trưởng phòng Chính sách và Truyền thông, Nhà đầu tư: Công ty CP Đầu tư và Tài chính Gia Phát, Công ty TNHH Hợp Nhất, Công ty CP Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long và tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty Cổ phần Gia Phát Hòa Lạc và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- UBND TP Hà Nội (để b/c);
- Thuế thành phố Hà Nội (để p/h);
- Văn phòng ĐKDD Hà Nội (để p/h);
- Trưởng ban (để b/c);
- PTB. Lê Thanh Sơn;
- Phòng HTĐT, QLDN, CSTT;
- Lưu VT, XDMT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Đinh Trần Quân