

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **5607/QĐ-UBND**

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN ĐIỀU CHỈNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**  
(cấp lần đầu: ngày 16 tháng 6 năm 2018)  
(điều chỉnh lần thứ 1: ngày 13 tháng 11 năm 2025)

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật sửa đổi Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

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 29/6/2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông báo số 145-TB/ĐU ngày 10/11/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án khu đô thị Gia Lâm, xã Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500;



Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 3955/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 về việc giao 3.769.166m<sup>2</sup> đất (đợt 1); số 399/QĐ-UBND ngày 17/01/2019 về việc giao 127.579,7m<sup>2</sup> đất (đợt 2); số 7299/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 về việc giao 84.239,7m<sup>2</sup> (đợt 3) cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Gia Lâm; số 1133/QĐ-UBND ngày 20/3/2020 về việc điều chỉnh nội dung liên quan đến quỹ đất xây dựng trường học ghi tại Điều 1 Quyết định số 3955/QĐ-UBND ngày 01/8/2018; số 1033/QĐ-UBND ngày 03/3/2021 về việc điều chỉnh một số nội dung liên quan đến diện tích đất công cộng đơn vị ở ghi tại Điều 1 Quyết định số 3955/QĐ-UBND ngày 01/8/2018;

Căn cứ các Quyết định của UBND Thành phố: số 5626/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty cổ phần NSLAND Việt Nam; số 5274/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển kinh doanh Bình Minh; số 5622/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển thương mại Việt An; số 3377/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty TNHH MTV tư vấn và kinh doanh bất động sản TCO; số 5050/QĐ-UBND ngày 13/9/2019 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy; số 7116/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 và số 3692/QĐ-UBND ngày 17/8/2021 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty CP phát triển đầu tư kinh doanh bất động sản SV; số 5273/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty TNHH dịch vụ thương mại tổng hợp An Thịnh; số 4342/QĐ-UBND ngày 14/8/2019 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty TNHH Bất động sản Minh Tân Hà Nội; số 2903/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 về việc cho phép Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm chuyển nhượng một phần dự án Khu đô thị Gia Lâm cho Công ty cổ phần Giáo dục Shining Star Việt Nam;

Xét Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 11/4/2025, văn bản giải trình số 65/2025/CV-ĐTGL-PTDA ngày 25/7/2025 và hồ sơ gửi kèm của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm;

Xét ý kiến thẩm định của: Bộ Quốc phòng (văn bản số 2646/BQP-TM ngày 15/5/2025), Cục An ninh kinh tế - Bộ Công an (văn bản số 7227/ANKT-GTXD ngày 11/6/2025), UBND huyện Gia Lâm (văn bản số 1886/UBND-TCKH ngày 19/5/2025), Chi cục Thuế khu vực I, nay là Thuế Thành phố Hà Nội (văn bản số

18433/CCTKV01-QLĐ ngày 02/6/2025), Sở Quy hoạch – Kiến trúc (văn bản số 1980/QHKT-BSH ngày 09/5/2025), Sở Xây dựng (văn bản số 6518/SXD-PTĐT ngày 02/6/2025), Sở Nông nghiệp và Môi trường (văn bản số 3241/SNNMT-TKĐĐ&ĐĐBB ngày 10/6/2025) và Báo cáo thẩm định số 12787/BC-STC ngày 15/10/2025 của Sở Tài chính.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Gia Lâm, xã Gia Lâm (thị trấn Trâu Quỳ, các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, huyện Gia Lâm trước sắp xếp) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 với nội dung điều chỉnh như sau:

1. Diện tích sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất: khoảng 3.409.096m<sup>2</sup>.
- Quy mô diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 3.250.467m<sup>2</sup> (không bao gồm: đất cơ quan, đất an ninh quốc phòng và đất làng xóm hiện có).

2. Quy mô đầu tư:

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Gia Lâm đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1449/QĐ-UBND ngày 10/4/2020.

- Quy mô đầu tư dự án có tổng diện tích sử dụng đất là 3.250.467m<sup>2</sup> không bao gồm: đất cơ quan, đất an ninh quốc phòng, đất làng xóm hiện có và phần dự án đã được UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển nhượng cho 09 nhà đầu tư khác theo các Quyết định số: (1) 3377/QĐ-UBND ngày 24/6/2019, (2) 4342/QĐ-UBND ngày 14/8/2019, (3) 5050/QĐ-UBND ngày 13/9/2019, (4) 7116/QĐ-UBND ngày 16/12/2019, (5) 5626/QĐ-UBND ngày 18/12/2020, (6) 5622/QĐ-UBND ngày 18/12/2020, (7) 3692/QĐ-UBND ngày 17/8/2021, (8) 5274/QĐ-UBND ngày 16/12/2021, (9) 5273/QĐ-UBND ngày 16/12/2021, (10) 2903/QĐ-UBND ngày 12/6/2025.

3. Tổng mức đầu tư: khoảng 38.854,894 tỷ đồng.

Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn góp chủ sở hữu và vốn huy động các nguồn vốn hợp pháp khác, trong đó:

- Vốn tự có của chủ đầu tư: 13.900 tỷ đồng (chiếm 35,8% tổng mức đầu tư)
- Vốn vay, vốn huy động hợp pháp khác: 24.954,894 tỷ đồng (chiếm 64,2%

tổng mức đầu tư).

4. Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2027 hoàn thành.

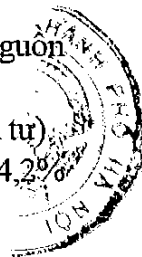
5. Dự án thuộc diện được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

Các nội dung khác của Dự án được thực hiện theo nội dung Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 16/6/2018 của UBND Thành phố, quy định tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và pháp luật hiện hành.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm:

- Liên hệ Sở Tài chính để được hướng dẫn, thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định hiện hành.



- Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để được kiểm tra, rà soát, hướng dẫn về thủ tục đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định do điều chỉnh quy hoạch kiến trúc.

- Tập trung nguồn lực, bố trí đủ vốn để thực hiện hoàn thành dự án theo đúng quy định, đảm bảo tiến độ được chấp thuận.

## 2. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan:

- Sở Xây dựng: Thực hiện thủ tục cập nhật dự án vào Kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố giai đoạn 2026-2030; Kiểm tra, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản khi nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Sở Tài chính hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện thủ tục ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định hiện hành.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường: Kiểm tra, rà soát, hướng dẫn Nhà đầu tư về thủ tục đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định do điều chỉnh quy hoạch kiến trúc.

- UBND xã Gia Lâm: Thực hiện việc cập nhật dự án đầu tư vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của xã theo quy trình, quy định; Quản lý nhà nước về hành chính theo thẩm quyền, giám sát quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn liên quan đến dự án.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm và kiểm tra, giải quyết các thủ tục đất đai, đầu tư xây dựng của dự án theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quy định hiện hành của Nhà nước và UBND Thành phố.

## Điều 3. Điều khoản thi hành

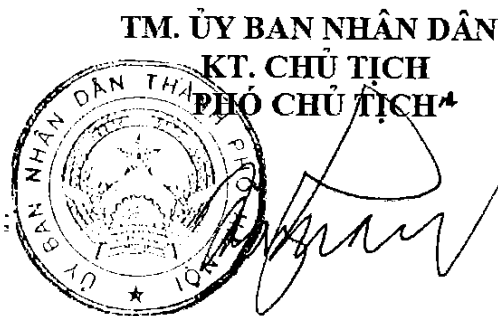
1. Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Công an Thành phố; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND xã Gia Lâm; Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được gửi cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm và 01 bản lưu tại UBND thành phố Hà Nội./.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (đề b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP;
- Các phòng: ĐT, NNMT;
- Trung tâm phục vụ HCC TPHN – Chi nhánh số 01;
- Lưu: VT.



**Dương Đức Tuấn**

1013(4)