

QYEN DA.1.25.73

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Số: 3412 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 04 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 5), giao khu vực biển để lấn biển cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 43/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định 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 thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Văn bản số 137/BKT/2020 ngày 28/12/2020 của Ủy ban Quốc gia Unesco Việt Nam về việc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh;

Căn cứ Văn bản số 732/TTg-NN ngày 31/5/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh;



Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Hạ Long; số 828/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 703/QĐ-BTNMT ngày 08/4/2022 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh;

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Hạ Long: Số 6518/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thành phố Hạ Long; số 462/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại các phường Đại Yên và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 về việc cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes thuê 25.572,9 m² (đợt 1) theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (phần thuộc địa bàn thành phố Hạ Long); số 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 2) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh); số 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh); số 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 4) cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh); số 1526/QĐ-UBND ngày 19/5/2025 về việc điều chỉnh các Quyết định: Số 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021, số 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021, số 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022, số 1119/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tại thị xã Quảng Yên và thành phố Hạ Long (tại phường Hà Khẩu, phường Đại Yên, thành phố Hạ Long của Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes;

Căn cứ các Văn bản của Sở Xây dựng: Số 70/TĐ-SXD ngày 13/6/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (phạm vi thành phố Hạ Long); số 4362/BC-SXD ngày 18/7/2025 về việc báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh (phạm vi thành phố Hạ Long);

Căn cứ Quyết định số 2961/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh phê duyệt hạng mục lấn biển thuộc dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ văn bản số 1966/UBND ngày 17/3/2022 của UBND thành phố Hạ Long về việc xác nhận hoàn thành công tác GPMB dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long xanh (Đợt 4);

Căn cứ Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển của Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 460/TTr-TNMT-QHBD ngày 27/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Giao cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes (địa chỉ liên hệ của Tập đoàn Vingroup - Công ty CP: Số 7, đường Bằng Lăng I, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội) 323.323,3 m² đất và cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes thuê 37.989,5 m² đất tương ứng 361.312,8 m² khu vực biển tại phường Tuần Châu, tỉnh Quảng Ninh để lấn biển thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh.

- Hình thức giao đất/thuê đất:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Hình thức giao đất, thuê đất
I	Giao đất	323.323,3	
1	Đất ở tại đô thị	121.803,6	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	100.144,7	Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý theo quy định
3	Đất giao thông	95.604,7	
4	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	5.770,3	
II	Cho thuê đất	37.989,5	
5	Đất dịch vụ công cộng đô thị	32.087,0	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê
6	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	2.057,8	Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm
7	Đất văn hoá đơn vị ở	3.844,7	
Σ	Tổng cộng	361.312,8	



- Thời hạn sử dụng đất, sử dụng khu vực biên: Theo thời gian hoạt động dự án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 529/QĐ-TTg ngày 01/4/2021, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đến ngày 01/10/2071.

2. Giao cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes 45.473,20 m² đất; cho Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và công ty cổ phần Vinhomes thuê 2.651,70 m² đất để thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh, tỉnh Quảng Ninh.

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Hình thức giao đất, thuê đất
I	Giao đất	45.473,20	
1	Đất ở tại đô thị	39.306,70	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3.103,1	Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý theo quy định
3	Đất giao thông	3.063,4	
II	Cho thuê đất	2.651,70	
4	Đất dịch vụ công cộng đô thị	241,6	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê
5	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	435,9	Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm
6	Đất văn hoá đơn vị ở	1.974,2	
Σ	Tổng cộng	48.124,90	

3. Chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất diện tích 30.244,0 m² nằm trong diện tích 70.1612,0 m² đã được giao thuê tại các Quyết định giao đất số 3333/QĐ-UBND ngày 01/10/2021; số 4188/QĐ-UBND ngày 26/11/2021; số 38/QĐ-UBND ngày 07/01/2022; số 1119/QĐ-UBND ngày 29/04/2022 của UBND tỉnh:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích đã được giao đất, cho thuê đất (m ²)	Diện tích sau điều chỉnh (m ²)	Hình thức sử dụng đất
I	Giao đất	13.751,8	19.611,5	
1	Đất ở tại đô thị	12.009,9	17.164,5	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0	63,9	Giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành

3	Đất giao thông	1.741,9	2.383,1	đầu tư xây dựng, bàn giao quỹ đất cho địa phương quản lý theo quy định
II	Cho thuê đất	16.492,2	10.632,5	
5	Đất dịch vụ công cộng đô thị	5.042,3	10.632,5	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê
6	Đất bãi cát	11.449,9	0	
Σ	Tổng cộng	30.244,0	30.244,0	

4. Ranh giới, vị trí và phương thức khu đất giao/thuê:

- Vị trí, ranh giới khu vực biển được xác định theo Sơ đồ khu vực biển đề nghị giao để thực hiện dự án Khu đô thị phức hợp Hạ Long Xanh tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập tháng 7/2025 có xác nhận của UBND phường Tuần Châu; vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ trích đo địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập tháng 7/2025 có xác nhận của UBND phường Tuần Châu.

- Vị trí, ranh giới khu đất điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, giao, thuê (đợt 5) được xác định theo tờ trích đo địa chính tỷ lệ 1/5.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ninh xác nhận tháng 8/2025.

- Phương thức giao đất/thuê đất: Không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (trùng ứng với trường hợp quy định tại Điều 124 Luật Đất đai).

Điều 2. Tổ chức thực hiện: Căn cứ Điều 1 của Quyết định này các sở, ban, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể; luân chuyển hồ sơ xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật; chủ trì xác định mốc giới và bàn giao đất, khu vực biển trên thực địa; 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 của pháp luật.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh chỉnh lý hồ sơ địa chính, biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Thuế tỉnh Quảng Ninh xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

4. UBND phường Tuần Châu quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, xây dựng, đầu tư, rừng, môi trường... theo đúng các quy định của pháp luật; giám sát, phát hiện, xử lý nghiêm các vi phạm (nếu có).

5. Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty cổ phần Vinhomes chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất; nộp phí và lệ phí địa chính theo quy định của pháp luật; xác định mốc giới và tổ chức cắm mốc tại thực địa làm cơ sở bàn giao đất/khu vực biển theo quy định của pháp luật; quản lý sử dụng đất đai, thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

6. Các sở, ban, ngành, UBND địa phương: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Ban Quản lý Vịnh Hạ Long, Thuế tỉnh Quảng Ninh; UBND phường Tuần Châu và các đơn vị có liên quan căn cứ vào các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, các quy định của pháp luật hiện hành để chủ động giải quyết, kiểm tra, giám sát hoặc tham mưu giải quyết, thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo thẩm quyền được giao đảm bảo quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, tuyệt đối không để xảy ra vi phạm pháp luật, tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”.

7. Cơ quan/Người giải quyết thủ tục giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển chịu trách nhiệm thực hiện đối với nội dung được ghi tại Điều 1 của Quyết định này, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó (theo quy định tại khoản 5 Điều 224 Luật đất đai năm 2024).

Điều 3. Quyết định này có giá trị kể từ ngày ký.

1. Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Thuế tỉnh Quảng Ninh, Ban quản lý Vịnh Hạ Long, Chủ tịch UBND phường Tuần Châu; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan và Liên danh Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes căn cứ Quyết định thi hành.

2. Văn phòng UBND tỉnh, UBND phường Tuần Châu chịu trách nhiệm đăng tin công khai Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của Tỉnh và của Phường theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, P1, P4;
- V0, V1, V2;
- QH2, XD1, TM7, TTTT;
- Phòng HC-TC-TV;
- Lưu: VT, QLĐĐ2;
- 07 bản, QĐ196

Ký bởi: Hoàng Anh Tuấn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Công