

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi 110.084,1 m² tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội; giao Công ty cổ phần bất động sản Xavinco, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long, và Công ty TNHH Xalivico để thực hiện dự án Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội – Vinhomes Smart City

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;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thi 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;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ 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 về thi 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;

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 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 3380/QĐ-BNNMT ngày 25/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; được sửa đổi, bổ sung lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Căn cứ Nghị quyết số 13-NQ/ĐU ngày 29/9/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố (Nghị quyết cuộc họp Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố ngày 24/9/2025);

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 771/TTr-SNNMT ngày 12/9/2025, Tờ trình bổ sung số 826 /TTrBS-SNNMT ngày 02/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Thu hồi 110.084,1 m² đất tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (nay là số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội) do Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam, Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty cổ phần Bột giặt Lix;

và Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long quản lý, sử dụng theo các quyết định cho thuê đất của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể:

a. Cơ sở số 233, 233B Nguyễn Trãi với tổng diện tích: 44.779,6 m², gồm:

- 1.570,7 m² đất do Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam thuê để làm văn phòng kho và nhà xưởng theo Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của UBND Thành phố; Hợp đồng thuê đất số 27/HĐTD ngày 21/01/2015 với Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 11.777,8 m² đất do Công ty cổ phần Bột giặt Lix thuê để tiếp tục sử dụng các công trình đã xây dựng làm văn phòng điều hành, kho và xưởng sản xuất theo Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của UBND Thành phố; Hợp đồng thuê đất số 145/HĐTD ngày 20/3/2014 với Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 31.431,1 m² đất do Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội thuê để tiếp tục sử dụng các công trình đã xây dựng làm trụ sở làm việc, kho và xưởng sản xuất theo Quyết định số 1198/QĐ-UBND ngày 09/3/2011 của UBND Thành phố; Hợp đồng thuê đất số 116/HĐTD ngày 04/3/2014 với Sở Tài nguyên và Môi trường.

b. Cơ sở số 235 Nguyễn Trãi với tổng diện tích đất: 65.304,5 m², gồm:

- 1.078 m² đất do Công ty TNHH MTV Thuốc lá Thăng Long thuê theo Quyết định số 632/QĐ-UB ngày 01/02/2018 của UBND Thành phố.

- 64.226,5 m² đất do Công ty TNHH MTV Thuốc lá Thăng Long thuê để làm trụ sở điều hành, cơ sở sản xuất theo Quyết định số 4610/QĐ-UB ngày 23/7/2004 và Quyết định số 3657/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 của UBND Thành phố; Hợp đồng thuê đất số 196-2005/STNMTNĐ-HĐTDN ngày 30/12/2005, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 439-2005/HĐTD/PL1 ngày 23/9/2013, và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 813/HĐTD/PL2-STNMT-PC ngày 20/10/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (trước đây).

Vị trí, ranh giới khu đất được giới hạn bởi các mốc tại Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, tỷ lệ 1/500, do Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kiến trúc Đất Việt lập tháng 05/2015, được Sở Quy hoạch Kiến trúc ký, đóng dấu xác nhận phù hợp với Quyết định số 3638/QĐ-UBND ngày 30/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội.

Lý do thu hồi: (1)- Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với 1.570,7 m² đất thuê tại số 233 đường Nguyễn Trãi cho Công ty cổ phần bất động sản Xavinco; (2)- Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội đã góp vốn cùng Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia thành lập Công ty cổ phần bất động sản Xavinco để thực hiện dự án trên diện tích đất 31.431,1 m² tại số 233, 233B đường Nguyễn Trãi; (3)- Công ty cổ phần bột giặt LIX đã góp vốn cùng Công ty cổ phần bất động sản Xavinco thành lập Công ty TNHH Xalivico để thực hiện dự án trên diện tích đất 11.777,8 m² tại số 233, 233B đường Nguyễn Trãi; (4)- Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam, Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long để thực hiện dự án trên khu đất 65.304,5 m² tại số 235 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, Hà Nội.

2. Giao Công ty cổ phần bất động sản Xavinco, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long, và Công ty TNHH Xalivico diện tích đất thu hồi nêu tại Khoản 1 Điều này, để thực hiện dự án Khu chức năng đô thị tại số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (nay là số 233, 233B và 235 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội) theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1962/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 và Quyết định

chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 4259/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội; và Quyết định phê duyệt dự án đầu tư số 01/2016/QĐ-XVC-TGD ngày 06/7/2016 và số 01/2025/QĐ-XVC-TGD ngày 19/8/2025 của Công ty cổ phần bất động sản Xavinco.

Trong tổng số 110.084,1 m² đất có:

+ 52.070 m² đất ở để xây dựng công trình hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, ở), gồm 03 ô đất (ký hiệu A-HH, E-HH1 và E-HH2), phía dưới mặt đất xây dựng 03 tầng hầm. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; đối với Chủ đầu tư thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định giao đất đến ngày 22/4/2066; đối với người mua nhà được sử dụng đất với thời hạn lâu dài.

+ 17.350 m² đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, trong đó có: 7.880 m² đất nhà trẻ (gồm 01 ô đất có ký hiệu F-MN1); và 9.470 m² đất trường tiểu học (gồm 01 ô đất có ký hiệu D-TH); Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 22/4/2066.

+ 4.500 m² đất thương mại dịch vụ để xây dựng công trình công cộng đơn vị ở, gồm 01 ô đất (có ký hiệu F-CCDV) được bố trí chức năng: phòng họp, câu lạc bộ, khu thể thao, bể bơi, phía dưới mặt đất xây dựng 03 tầng hầm; Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 22/4/2066.

+ 15.180 m² đất thương mại dịch vụ để xây dựng công trình công cộng đô thị thành phố và khu vực, gồm 01 ô đất (có ký hiệu C-CC) được bố trí chức năng: Văn phòng (có lưu trú ngắn hạn), phía dưới mặt đất xây dựng 03 tầng hầm; Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 22/4/2066.

+ 9.914,1 m² đất công trình giao thông (Đường giao thông thành phố và khu vực), trong đó có: 9.810 m² đất công trình giao thông nằm trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết dự án; và 104,1 m² đất nằm trong chi giới mở đường theo quy hoạch, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng với toàn khu dự án, sau khi đầu tư, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao (không bồi hoàn) cho chính quyền địa phương, cơ quan chức năng của Thành phố quản lý. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

+ 11.070 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm 01 ô đất (có ký hiệu B-CXDV). Đối với phần phía dưới mặt đất để xây dựng, mở rộng 03 tầng hầm, chủ đầu tư thực hiện thuê đất với hình thức: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định cho thuê đất đến ngày 22/4/2066. Đối với phần phía trên mặt đất, giữ nguyên chức năng là cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở sử dụng chung cho dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư, xây dựng đồng bộ với toàn khu dự án và quản lý, duy tu sau đầu tư theo quy định.

Điều 2. Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam; Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty Cổ phần Bột giặt Lix; Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long; và Công ty cổ phần bất động sản Xavinco (đại diện Liên danh 03 nhà đầu tư: Công ty cổ phần bất động sản Xavinco, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long, Công ty TNHH Xalivico) có trách nhiệm:

1. Việc thanh toán và bàn giao tài sản gắn liền với đất thuê do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật; cơ quan giải quyết thủ tục hành chính không giải

quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, hợp đồng góp vốn thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án do các bên đã ký kết.

2. Công ty cổ phần bất động sản Xavinco (đại diện Liên danh 03 nhà đầu tư: Công ty cổ phần bất động sản Xavinco, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long, Công ty TNHH Xalivico) có trách nhiệm:

a) Chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chuẩn xác và tính hợp pháp của các thông tin, số liệu, tài liệu gửi kèm hồ sơ dự án đề nghị giao đất.

b) Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường để làm thủ tục: xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; xác định giá trị quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo chỉ đạo của Chính phủ tại văn bản số 11043/VPCP-CN ngày 20/12/2016 của Văn phòng Chính phủ; nhận bàn giao mốc giới trên bản đồ và ngoài thực địa sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định; thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

c) Liên hệ với Sở Tài chính để được hướng dẫn nộp số tiền tương đương giá trị quỹ đất theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách Thành phố dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

d) Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội để: nộp tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hằng năm và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định.

đ) Liên hệ với Sở Xây dựng để được hướng dẫn thủ tục có liên quan đến việc xây dựng công trình (nếu có), kinh doanh bất động sản theo quy định;

e) Đầu tư, xây dựng các công trình phù hợp với quy hoạch chi tiết, kết quả thẩm định thiết kế cơ sở và nội dung đã được UBND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư;

g) Quản lý, sử dụng diện tích đất được giao, thuê trong phạm vi ranh giới, mốc giới, đúng mục đích theo quy định của pháp luật; đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; không được chuyển đơn vị khác thực hiện dự án khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận;

h) Sau khi thực hiện hoàn thành các nội dung nêu trên liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội (Sở Nông nghiệp và Môi trường) để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua nhà, công trình xây dựng theo quy định; thực hiện 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 Hà Nội.

i) Phối hợp với Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam, Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty cổ phần Bột giặt Lix; và Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long thực hiện hoàn thành các nội dung nêu tại Khoản 3 Điều này.

3. Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam; Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty cổ phần Bột giặt Lix; và Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long có trách nhiệm:

a) Liên hệ với Thuế thành phố Hà Nội; Thuế cơ sở 6 thành phố Hà Nội để: quyết toán và nộp tiền thuê đất, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đến ngày UBND Thành phố ký Quyết định thu hồi đất; nộp nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, góp vốn thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án tại khu đất; các nghĩa vụ tài chính liên quan và trách nhiệm của người sử dụng đất theo quy định.

b) Phối hợp với Công ty cổ phần bất động sản Xavinco thực hiện hoàn thành các nội dung nêu tại Khoản 2 Điều này.

4. Các đơn vị: Công ty cổ phần Bột giặt Lix; Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty TNHH MTV Thuốc lá Thăng Long, Tổng công ty thuốc lá Việt Nam; Tập đoàn Hóa Chất Việt Nam và các đơn vị có liên quan đến liên danh, liên kết, hợp tác đầu tư có trách nhiệm: Khẩn trương thực hiện đầy đủ, dứt điểm các nội dung kết luận, kiến nghị tại: Thông báo số 272-TB/UBKTTW ngày 02/8/2017 của Ủy ban Kiểm tra Trung ương; các Thông báo kết quả kiểm toán số 166/TB-KTNN ngày 08/02/2018, số 354/TB-KTNN ngày 23/02/2018, và số 355/TB-KTNN ngày 23/02/2018 của Kiểm toán Nhà nước; Kết luận Thanh tra số 966/KL-TTCP ngày 20/9/2022 của Thanh tra Chính phủ; và các kiến nghị của Thanh tra Chính phủ, chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Trách nhiệm của các ngành, các cấp:

1. Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, và các Sở có liên quan; Thuế thành phố Hà Nội theo chức năng, nhiệm vụ được giao về chuyên ngành: kiểm tra, hướng dẫn Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam; Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Công ty cổ phần Bột giặt Lix; Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long; Công ty cổ phần bất động sản Xavinco; Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long; Công ty TNHH Xalivico thực hiện các nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

2. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện chỉnh lý và cập nhật biến động đất đai vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

3. UBND phường Khương Đình thường xuyên kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty cổ phần bất động sản Xavinco, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long, Công ty TNHH Xalivico theo các nội dung quy định tại Quyết định này, kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm theo thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Quy hoạch Kiến trúc, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuế thành phố Hà Nội; Chủ tịch UBND phường Khương Đình; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội; Chủ tịch hội đồng thành viên Tập đoàn hóa chất Việt Nam; Tổng Giám đốc Tổng công ty thuốc lá Việt Nam; Giám đốc Công ty TNHH Quốc tế Unilever Việt Nam; Giám đốc Công ty cổ phần Xà phòng Hà Nội; Giám đốc Công ty cổ phần Bột giặt Lix; Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Thuốc Lá Thăng Long; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản Xavinco; Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thăng Long; Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Xalivico, 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 Hà Nội chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
 - Chủ tịch UBND Thành phố; (Đề b/cáo)
 - PCT UBND TP Nguyễn Trọng Đông;
 - VPUB: PCVP Bà Văn Thắng, P.NNMT, Trung tâm TT, DL và CNS TP Hà Nội;
 - Lưu: VT.
- (25363.TKĐĐ – 18/8/2025.Quý)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Trọng Đông