

Số: /QHKT-BSH  
V/v bổ sung cấp trường THPT tại khu  
đất Trường THCS Vietschool thuộc ô đất  
TH1 Khu đô thị Đặng Xá, xã Thuận An,  
thành phố Hà Nội.

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội có văn bản số 11/PC-VP ngày 06/01/2026 về việc chuyển văn bản số 47/2025/BC-BVG ngày 30/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đề nghị bổ sung cấp học mầm non tại khu đất Trường tiểu học Vietschool Đặng Xá và bổ sung cấp học trung học phổ thông tại khu đất Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá thuộc Khu đô thị mới Đặng Xá, xã Thuận An, thành phố Hà Nội đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc để nghiên cứu, xử lý theo thẩm quyền, báo cáo UBND Thành phố theo quy định.

Tiếp đó, Sở Quy hoạch – Kiến trúc nhận được văn bản số 04/2026/BC-BVG ngày 23/01/2026 của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt xin dừng việc đề xuất bổ sung cấp học mầm non tại khu đất Trường tiểu học Vietschool Đặng Xá, đồng thời báo cáo đề xuất việc bổ sung cấp học trung học phổ thông tại khu đất Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá (tại ô quy hoạch ký hiệu TH1).

Để có đủ cơ sở tổng hợp báo cáo UBND Thành phố, trên cơ sở kiến nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt tại văn bản số 04/2026/BC-BVG ngày 23/01/2026, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có văn bản số 688/QHKT-BSH ngày 30/01/2026 và số 1496/QHKT-BSH ngày 09/3/2026 gửi xin ý kiến Sở Tài chính, Sở Giáo dục và Đào tạo, UBND xã Thuận An về nội dung đề nghị bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất TH1 Khu đô thị Đặng Xá và đã nhận được văn bản tham gia ý kiến của các đơn vị.

Tổng hợp ý kiến của các cơ quan, đơn vị nêu trên, Sở Quy hoạch – Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố như sau:

### **1. Tổng quan ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá:**

- Về quy hoạch: Ô đất ký hiệu TH1 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đặng Xá, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 140/2003/QĐ-UBND ngày 29/10/2003 và phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, theo đó ô đất TH1 có diện tích khoảng 8.286,7m<sup>2</sup>, được xác định chức năng đất trường trung học cơ sở.

- Về dự án đầu tư: UBND Thành phố có Quyết định số 2461/QĐ-UBND ngày 22/5/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá tại ô đất TH1 Khu đô thị Đặng Xá và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 5186/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 và số 5277/QĐ-UBND ngày 22/10/2025<sup>(1)</sup>

- Về đất đai: Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đã được UBND xã Thuận An đã giao đất thực hiện dự án (8.286,7m<sup>2</sup>) tại Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 17/12/2025.

<sup>(1)</sup> Quy mô đầu tư theo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, tiến độ hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào sử dụng Quý IV/2027.

Theo báo cáo của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt, Công ty đã khởi công xây dựng công trình tại ô đất TH1 (từ ngày 25/12/2025) và đã có văn bản số 40/2025/TB-BVG ngày 22/12/2025 gửi UBND xã Thuận An thông báo việc khởi công xây dựng công trình tại ô đất TH1. Qua kiểm tra hiện trạng, trên khu đất đã có các hoạt động xây dựng (triển khai ép cọc, xây dựng tường rào và một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật,...).

## 2. Về đề nghị của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt:

Tại văn bản số 04/2026/BC-BVG ngày 23/01/2026, Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đề xuất bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất ký hiệu TH1 (Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá) trên cơ sở giữ nguyên phạm vi ranh giới, quy mô diện tích đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019, cụ thể:

Stt	Nội dung	QHCT 1/500 được duyệt năm 2019; văn bản số 1381/QHKT-P2 ngày 26/3/2020 của Sở QHKT	Phương án đề xuất điều chỉnh	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Trường THCS	Trường THCS + THPT	Bổ sung cấp THPT
2	Chỉ tiêu quy hoạch			
	<i>Diện tích đất</i>	8.286,7m <sup>2</sup>	8.286,7m <sup>2</sup>	<i>Giữ nguyên theo QHCT 1/500 và phương án kiến trúc sơ bộ được duyệt</i>
	<i>Mật độ xây dựng</i>	35%	35%	
	<i>Tầng cao công trình</i>	04 tầng + 01 tum	04 tầng + 01 tum	
	<i>Hệ số sử dụng đất</i>	1,4 lần	1,4 lần	
	<i>Tổng diện tích sàn</i>	11.459m <sup>2</sup>	11.459m <sup>2</sup>	
3	Quy mô học sinh	552 học sinh	830 học sinh (gồm: THCS 552 học sinh; THPT 278 học sinh)	Giữ nguyên số học sinh THCS; bổ sung 278 học sinh THPT

## 3. Về quy hoạch đô thị có liên quan:

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 04/11/2015, khu đất trên (thuộc ô quy hoạch A1.2) được định hướng chức năng đất trường trung học cơ sở, với các chỉ tiêu quy hoạch chung: mật độ xây dựng tối đa 35%; tầng cao tối đa 04 tầng.

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024, khu đất trên nằm trong khu vực định hướng đất đơn vị ở; Khu đất trên nằm trong phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị E5-2, E5-3, tỷ lệ 1/5000 đang được Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc (Sở Quy hoạch – Kiến trúc) tổ chức lập theo kế hoạch triển khai cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 tầm nhìn đến năm 2065 (đợt 1) được ban hành kèm theo Quyết định số 4202/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của UBND Thành phố.

## 4. Ý kiến của các đơn vị:

Về đề nghị bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất TH1 Khu đô thị Đặng Xá đã có ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Tài chính, UBND xã Thuận An, cụ thể:

- Sở Giáo dục và Đào tạo (văn bản số 938/SGDDĐT-KHTC ngày 12/3/2026) có ý kiến về thực trạng trên địa bàn xã Thuận An chưa có trường THPT; đồng thời đề nghị Nhà đầu tư tính toán, đảm bảo quy mô (số phòng học, phòng học bộ môn và công trình phụ trợ,...), diện tích đất/học sinh tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam (QCVN 06:2022/BXD ngày 30/11/2022, QCVN 01:2021/BXD); quy định tại Thông tư số 14/VBHN-BGDĐT

ngày 31/12/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo<sup>(2)</sup>, Tiêu chuẩn thiết kế trường trung học (TCVN 8794:2011).

- Sở Tài chính (văn bản số 2364/STC-KGVX ngày 13/02/2026) có ý kiến việc bổ sung cấp học phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương được duyệt; cơ sở vật chất đảm bảo cho dạy và học; đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp được UBND Thành phố chấp thuận cho phép bổ sung cấp trung học phổ thông, Nhà đầu tư sẽ phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- UBND xã Thuận An (văn bản số 679/UBND-VHXXH ngày 13/02/2026) có ý kiến về hiện trạng khu đất là đất trống, do Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt quản lý sử dụng<sup>(3)</sup>; trên địa bàn xã chưa có trường Trung học Phổ thông, học sinh trên địa bàn xã đều học tại các trường THPT công lập và tư thục của các địa bàn xã, phường khác, do vậy việc bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô quy hoạch ký hiệu TH1 Khu đô thị Đặng Xá là cần thiết.

### **5. Sở Quy hoạch kiến trúc báo cáo:**

- Lý do, điều kiện điều chỉnh quy hoạch: Theo ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo và UBND xã Thuận An, hiện trên địa bàn xã Thuận An chưa có trường trung học phổ thông; việc bổ sung cấp học trung học phổ thông tại khu đất dự án Trường trung học cơ sở Vietschool Đặng Xá, xã Thuận An để xây dựng Trường liên cấp nhằm bổ sung cấp trung học phổ thông đáp ứng nhu cầu học tập ngày càng cao của người dân khu đô thị Đặng Xá nói riêng và khu vực xã Thuận An nói chung, hình thành môi trường giáo dục liên thông, tạo điều kiện để học sinh học tập ổn định, nâng cao chất lượng học tập; đồng thời góp phần giảm áp lực cho hệ thống trường học trong khu vực, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị và nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội, đáp ứng điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Về chức năng: Ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá có chức năng đất trường THCS, việc bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất trên không làm thay đổi tính chất sử dụng của ô đất theo quy hoạch (đất trường học), song có bổ sung cấp học trường THPT cần thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư, quy hoạch theo quy định.

- Về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Nội dung đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất TH1 không thay đổi các chỉ tiêu được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7040/QĐ-UBND ngày 11/12/2019. Việc đề xuất tại ô đất TH1 nêu trên với quy mô 830 học sinh, trong đó giữ nguyên số học sinh trung học cơ sở (552 học sinh) theo quy hoạch đã được phê duyệt và bổ sung học sinh cấp trung học phổ thông (278 học sinh) cơ bản đáp ứng chỉ tiêu sử dụng đất 10m<sup>2</sup>/học sinh theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD); Quy mô trường học đề xuất 36 lớp (gồm: trung học cơ sở, trung học phổ thông) phù hợp quy định tại Thông tư số 14/VBHN-BGDĐT ngày 31/12/2024 của Bộ Giáo dục và Đào tạo quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất trường phổ thông có nhiều cấp học (quy mô 09 lớp ÷ 50 lớp đối với trường có 02 cấp học).

- Về hạ tầng kỹ thuật, chỗ đỗ xe: Khả năng đáp ứng của các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được nghiên cứu đánh giá, tính toán cụ thể trên cơ sở chủ trương điều chỉnh quy hoạch được các cấp thẩm quyền chấp thuận và đề xuất cụ thể của Nhà đầu tư; đảm bảo tuân thủ quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan.

- Về thẩm quyền: Theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15, Nghị

<sup>(2)</sup> Ban hành quy định về tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học.

<sup>(3)</sup> Theo Quyết định giao đất số 1618/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND xã Thuận An.

định số 145/2025/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 quy hoạch đô thị và nông thôn, thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH1 thuộc UBND xã Thuận An.

Trên cơ sở nội dung tổng hợp, báo cáo nêu trên, việc Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt đề xuất bổ sung cấp trung học phổ thông tại ô đất TH1 Khu đô thị mới Đặng Xá để xây dựng Trường liên cấp (THCS + THPT) đáp ứng các chỉ tiêu sử dụng đất đối với các cấp học theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, đáp ứng tốt hơn nhu cầu giáo dục và đào tạo phục vụ cho cộng đồng dân cư khu vực là cần thiết và đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Sở Quy hoạch - Kiến trúc kính báo cáo UBND Thành phố thống nhất về chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất trường trung học cơ sở ký hiệu TH1 để bổ sung cấp học trung học phổ thông theo đề xuất của Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt và báo cáo nêu trên của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

Sau khi được UBND Thành phố chấp thuận, kính báo cáo UBND Thành phố xem xét:

- Hiện Quy hoạch phân khu đô thị E5-2, E5-3 tỷ lệ 1/5000 (điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu N11) do Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc tổ chức nghiên cứu lập theo kế hoạch cụ thể hoá điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065; Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố cho phép lồng ghép nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500 tại ô đất TH1 theo nội dung báo cáo nêu trên trong quá trình lập Quy hoạch phân khu đô thị E5-2, E5-3 tỷ lệ 1/5000 để triển khai cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt và định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm đang nghiên cứu hoàn thiện.

- Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn Bách Việt các thủ tục về quy hoạch theo quy định và liên hệ với UBND xã Thuận An để thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội kính báo cáo UBND Thành phố xem xét, chỉ đạo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND xã Thuận An;
- Các Sở: TC, NN&MT;
- Cty CP Tập đoàn Bách Việt;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ Sở Đào Minh Tâm;
- Lưu: VT, BSH.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Trọng Kỳ Anh**