

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Phê duyệt chủ trương đầu tư về chủ trương đầu tư Dự án Cải tạo chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch

(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 27 - Kỳ họp chuyên đề tháng 11 năm 2025
HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 355/TTr-UBND ngày 11/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án cải tạo chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch trình HĐND Thành phố khóa XVI tại Kỳ họp thứ 27 (kỳ họp chuyên đề) tháng 11 năm 2025 HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình

- Tờ trình số 355/TTr-UBND ngày 11/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch.

- Thông báo số 111-TB/VPTW ngày 03/12/2024 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội, trong đó chỉ đạo “*Xử lý tận gốc nguồn gây ra ô nhiễm, hồi sinh các dòng sông, đặc biệt là sông Tô Lịch phải xử lý sớm, đồng bộ và có hiệu quả; bảo đảm các dòng sông trong nội đô “Sạch-Sáng”*”

- Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi số 12/BC-HĐTĐ ngày 11/10/2025 của Hội đồng thẩm định dự án.

- Các văn bản pháp lý liên quan: Quyết định số 4670/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của UBND TP về việc thành lập Hội đồng thẩm định;

- Văn bản số 4448/UBND-ĐT ngày 06/8/2025 của UBND thành phố giao Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời lập hồ sơ đề xuất dự án Cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch.

- Văn bản số 12/2025/CV-SHD ngày 8/9/2025 của Công ty cổ phần tập đoàn Mặt trời đề nghị tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất Dự án Cải tạo chỉnh trang

hai bên bờ sông Tô Lịch.

- Văn bản số 85/2025/CV-SCT của Công ty TNHH Thành phố Mặt trời về việc hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến của Hội đồng thẩm định về hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án cải tạo chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch.

- Biên bản họp thẩm định Dự án Cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch ngày 12/9/2025. Văn bản số 11180/STC-HĐTĐ ngày 12/9/2025 của Sở Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng) đề nghị Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời giải trình, hoàn thiện báo cáo đề xuất dự án Cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch.

- Ý kiến góp ý của các sở, ngành, UBND các phường liên quan.

II. Nội dung đề nghị phê duyệt chủ trương đầu tư tại Tờ trình số 355/TTr-UBND ngày 11/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội.

1. Tên dự án: Dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch

2. Tên cơ quan có thẩm quyền: UBND Thành phố

3. Tên nhà đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời

4. Địa điểm, quy mô, công suất dự án, diện tích sử dụng đất:

a. Địa điểm xây dựng công trình: Dọc theo sông Tô Lịch đi qua các phường: Ngọc Hà, Nghĩa Đô, Láng, Giảng Võ, Cầu Giấy, Yên Hòa, Thanh Xuân, Đống Đa, Khương Đình, Định Công, Thanh Liệt, Hoàng Liệt thuộc thành phố Hà Nội.

b. Quy mô (Xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định):

- Các hạng mục chính dự kiến đầu tư:

+ Hạng mục sân đường, bao gồm: sân đường vỉa hè và quảng trường, tường kè chắn bờ cây, đường dạo ven sông, hệ thống bậc cấp – bậc ngòi, ram dốc, bó vỉa, bồn cây, bãi đỗ xe, sân thể thao, sân chơi, đường cho người đi bộ.

+ Hạng mục công trình kiến trúc, bao gồm: công trình dịch vụ, công trình điểm nhấn và công trình phụ trợ.

+ Hạng mục cây xanh.

+ Các trang thiết bị, tiện ích khác.

- Hướng tuyến xây dựng công trình: Theo phương án tuyến, vị trí công trình theo tuyến tỷ lệ 1/500.

5. Nhu cầu sử dụng đất sơ bộ (Xác định chính thức khi dự án được trình

thẩm định và phê duyệt theo quy định): Khoảng 737.927,6 m².

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư: 4.665.263 triệu đồng

7. Vốn nhà nước trong dự án PPP: Không

8. Loại hợp đồng dự án: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (hợp đồng BT) thanh toán bằng quỹ đất.

9. Phương thức thanh toán sơ bộ (*Vị trí, diện tích, thông tin quy hoạch, giá trị dự kiến quỹ đất thanh toán, phương pháp thanh toán sẽ được xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định*):

- Một phần có quy mô khoảng 34,8 ha nằm trong Khu đất số 4 tại xã Sơn Đồng, xã Anh Khánh (Văn bản số 3625/QHKT-BSH ngày 01/8/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc) - Quỹ đất nghiên cứu để xác định quỹ đất dự kiến thanh toán.
- Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán: 5.008.806 triệu đồng.

10. Thời hạn hợp đồng: Không đề xuất.

11. Thời gian dự kiến xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng: Quý IV/2025 đến Quý IV/2028.

III. Kết quả thẩm tra của Ban Đô thị HĐND Thành phố

1. Sự phù hợp với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP (*Đánh giá sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP quy định tại khoản 1 Điều 14 của Luật PPP*):

1.1. Tính cần thiết phải đầu tư dự án

Dự án cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch là Dự án thực hiện song hành cùng Dự án bổ cập nước sông Tô Lịch với mục tiêu cải tạo chỉnh trang, làm đẹp, giảm thiểu ô nhiễm môi trường và phù hợp với các chỉ đạo tại Thông báo số 111-TB/VPTW ngày 03/12/2024 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội, trong đó chỉ đạo “*Xử lý tận gốc nguồn gây ra ô nhiễm, hồi sinh các dòng sông, đặc biệt là sông Tô Lịch phải xử lý sớm, đồng bộ và có hiệu quả; bảo đảm các dòng sông trong nội đô “Sạch-Sáng”*”.

1.2. Sự phù hợp về lĩnh vực đầu tư theo Quy định của Luật PP và Luật liên quan.

Đề xuất Cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch thuộc lĩnh vực các hoạt động kinh tế (*Công trình công cộng tại các đô thị và nông thôn theo điểm k khoản 1 Điều 7 Luật Đầu tư công năm 2024*) phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

1.3. Sự tuân thủ quy định pháp luật về hồ sơ dự án: Hồ sơ trình đầy đủ về thành phần, nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật PPP.

1.4. Sự trùng lặp với dự án PPP đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án: UBND Thành phố có trách nhiệm cam kết dự án không trùng lặp với các chương trình, dự án PPP đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc quyết định phê duyệt dự án.

1.5. Lợi thế của việc đầu tư dự án theo phương thức PPP so với các hình thức đầu tư khác:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã đánh giá và xác định lợi thế của việc đầu tư dự án theo phương thức PPP so với các hình thức đầu tư khác, bao gồm: (1) Huy động được nguồn lực xã hội, giảm áp lực vốn Nhà nước, (2) Phân chia rủi ro hợp lý giữa Nhà nước và nhà đầu tư trong quá trình đầu tư, mặt khác đối với Dự án được sự quan tâm của Chính phủ và các địa phương, các nhà đầu tư lớn do vậy việc phân chia rủi ro và tạo điều kiện đối với các nhà đầu tư trong quá trình triển khai dự án sẽ thuận lợi, (3) Có khả năng thu hút nguồn vốn, công nghệ, kỹ năng quản lý từ nhà đầu tư về việc triển khai thực hiện dự án, tận dụng được kinh nghiệm, năng lực quản lý, công nghệ hiện đại, sức sáng tạo của khối tư nhân nhằm đưa sông Tô Lịch trở thành một dòng sông sống, cảnh quan đẹp và thu hút du lịch.

Ngoài ra việc đề xuất dự án thực hiện bằng Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (Hợp đồng BT), thông qua đó Nhà đầu tư được lựa chọn sẽ triển khai các dự án trên các quỹ đất thanh toán, từng bước phát triển đô thị hoàn thiện theo quy hoạch. Đồng thời việc thực hiện Dự án theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) phù hợp với nhiệm vụ giải pháp đa dạng hoá, nâng cao hiệu quả các hình thức hợp tác giữa Nhà nước và khu vực kinh tế tư nhân thông qua các mô hình hợp tác công tư (PPP) được xác định tại Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Ban Chấp hành trung ương Đảng về phát triển kinh tế tư nhân.

1.6. Khả năng bố trí vốn nhà nước trong trường hợp dự án có nhu cầu sử dụng vốn nhà nước: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất không sử dụng vốn ngân sách nhà nước tham gia Dự án theo quy định của Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2. Sự phù hợp với căn cứ lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

2.1. Sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch

- Điều kiện chính trị: Thông báo số 111-TB/VPTW ngày 03/12/2024 của Văn phòng Trung ương Đảng về kết luận chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội.

- Sự phù hợp với quy hoạch liên quan: Dự án phù hợp với nhiệm vụ trọng tâm về bảo vệ cảnh quan môi trường tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ ngày 12/12/2024 về phê duyệt quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó: “Giải quyết

căn bản ô nhiễm môi trường; thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải bằng công nghệ hiện đại, tuần hoàn, thân thiện với môi trường; xóa bỏ tình trạng ngập, úng cục bộ; làm sống lại các dòng sông, khai thác tiềm năng lợi thế không gian mặt nước của hệ thống sông, ao hồ... thành nguồn lực phát triển” và điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024, trong đó định hướng phát triển không gian tổng thể, xác định: “*Tập trung vào cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông công cộng, cải thiện cảnh quan môi trường hệ thống sông, hồ, mặt nước, bổ sung hạ tầng xã hội thiết yếu, kiểm soát tầng cao công trình xây dựng*”.

Về sự phù hợp quy hoạch, tại văn bản số 4356/QHKT-HTKT ngày 10/9/2025 Sở Quy hoạch Kiến trúc có ý kiến như sau:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu đề xuất dự án cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên sông Tô Lịch các đoạn 1, 2, 3 đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 15/5/2011 do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 493/TB-VP ngày 06/8/2025, Sở Quy hoạch- Kiến trúc đã có các văn bản số 3812/QHKT-HTKT-NSH ngày 11/8/2025 và văn bản số 4319/QHKT-HTKTNSH ngày 09/9/2025 gửi Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội đề nghị khẩn trương hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên sông Tô Lịch. Đến nay, Sở Quy hoạch-Kiến trúc chưa nhận được hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hai bên sông Tô Lịch của Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội để thẩm định, trình UBND Thành phố phê duyệt theo quy định.

Tuy nhiên, nội dung đề xuất thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch nằm trong ranh giới phương án tuyến, vị trí tuyến đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (chỉ giới thu hồi đất hai bên sông của dự án thoát nước Hà Nội (sông Tô Lịch), tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt ngày 14/6/2001 và chỉ giới đường đỏ đường 2 bên sông Tô Lịch đoạn từ cầu Mộc đến sông Nhuệ, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 53/2002/QĐ-UBND ngày 09/4/2002); thuộc khu vực đã ổn định về chức năng sử dụng đất (theo quy hoạch phân khu đô thị H2-1, H2-2, H2-3, H1-2, H1-3 và Gs được duyệt được xác định là đất mặt nước (sông, hồ), đường giao thông, đất cây xanh và bãi đỗ xe); cải tạo trên cơ sở giữ nguyên quy mô, chức năng sử dụng đất đã được xác định theo quy hoạch phân khu chỉ xem xét cải tạo, bổ sung các hạng mục nhằm tạo cảnh quan cho khu vực như: sân đường vỉa hè và quảng trường, tường kè chắn bờn cây, đường dạo ven sông, hệ thống bậc cấp-bậc ngồi, ram dốc, bó vỉa, bồn cây, bãi đỗ xe, sân thể thao, sân chơi, đường cho người đi bộ; các công trình dịch vụ, công trình điểm nhấn và công trình phụ trợ; các hạng mục cây xanh và các

trang thiết bị, tiện ích khác và không phải thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, do đó việc đề xuất thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời nêu trên xét về quy hoạch là chấp thuận được. Nội dung đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sẽ được tiếp tục rà soát, cập nhật chuẩn xác trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội:

+ Dự án phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Hà Nội đến năm 2040 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6809/QĐ-UBND ngày 31/12/2024, trong đó đặt mục tiêu: “Đến năm 2030: Đô thị hiện đại, trung tâm hỗ trợ thúc đẩy liên kết vùng, trung tâm dịch vụ tổng hợp của cả nước, điểm đến kinh tế, văn hóa hấp dẫn của quốc tế. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 65% - 70%, tỷ lệ sử dụng giao thông công cộng hiện đại đạt 30%. Đến năm 2045: Thủ đô văn hóa, đô thị thông minh, sinh thái, trung tâm tài chính, dịch vụ, khoa học công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực, trung tâm tổ chức các sự kiện chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ của châu Á và quốc tế. Thành phố xanh và sinh thái với sông Hồng là biểu tượng phát triển. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 75%, tỷ lệ sử dụng giao thông công cộng đạt 50%.”

+ Theo Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021 về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội trong đó định hướng Xây dựng, phát triển Thủ đô nhanh và bền vững theo hướng đô thị xanh, thành phố thông minh, hiện đại, có sức cạnh tranh cao trong nước và khu vực;...

2.2. Sự phù hợp của dự án với Luật PPP, Nghị định này, quy định khác của pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đầu tư

Dự án thuộc lĩnh vực các hoạt động kinh tế (Công trình công cộng tại các đô thị và nông thôn) theo điểm k khoản 1 Điều 7 Luật Đầu tư công năm 2024) và phù hợp với khoản 1 Điều 4 Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

2.3. Sự phù hợp của dự án với các Văn bản pháp lý có liên quan .

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi được UBND Thành phố chấp thuận giao CTCP Tập đoàn Mặt trời lập tại Văn bản số 4448/UBND-DT ngày 06/8/2025.

3. Sự phù hợp khi áp dụng cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu đối với dự án:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất thực hiện Dự án theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), không áp dụng cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu.

4. Nguồn vốn và khả năng cân đối vốn.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất thực hiện Dự án theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) không có sự tham gia

của vốn nhà nước.

5. Đánh giá về phương án thiết kế sơ bộ, phương án kỹ thuật, công nghệ, tiêu chuẩn chất lượng của công trình dự án BT

+ Cải tạo sân đường (đường cảnh quan) với Cos+ 4.6m là đường dạo chạy dọc tuyến Sông, được tính toán cao hơn mực nước trung bình của sông (+3.58m) là 1.02m. Theo Nhà đầu tư, khoảng cách này phù hợp về thẩm mỹ và tầm nhìn cảnh quan chung của dự án. Các khu vực dải cây xanh được xây bồn cao (cốt +5.1m); các công trình dịch vụ và tiện ích đều được nâng cốt cao hơn ngưỡng 5m, đảm bảo trong quá trình vận hành sử dụng. Tại các bồn cây bên trong có bố trí các đầu chør nước để phục vụ quá trình vệ sinh, tẩy rửa phần sân đường trong trường hợp nước ngập qua cốt 4.6m (mùa mưa lũ).

+ Mái kè sông Tô Lịch sẽ được nghiên cứu các tác động của việc xây dựng công trình và đường trên phần kè hiện trạng. Nhà đầu tư cam kết sẽ nghiên cứu các tác động của việc xây dựng công trình và đường trên phần kè hiện trạng. Các khu vực sạt lở sẽ được gia cố và hoàn chỉnh trong quá trình thi công.

+ Đối với các hạng mục cây xanh: Về phương án thiết kế trồng cây Nhà đầu tư sẽ bổ sung làm rõ tại bước Báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Đối với các hạng mục lĩnh vực công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (cống bể, hào, tuy nen kỹ thuật): Nhà đầu tư báo cáo nội dung này sẽ được làm rõ trong báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Hiện trạng cảnh quan về hệ thống hạ tầng kỹ thuật Nhà đầu tư báo cáo nội dung này sẽ được làm rõ trong báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Đối với các nội dung ý kiến hiện trạng hệ thống bề kỹ thuật do Thành phố quản lý và nội dung đầu tư đồng bộ hệ thống công trình ngầm hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung, theo ý kiến của Nhà đầu tư không thuộc phạm vi nghiên cứu của Dự án.

- Về tính đồng bộ của Dự án Cải tạo chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch với đến kết cấu hạ tầng giao thông đã và đang, dự kiến đầu tư trong thời gian tới, Nhà đầu tư cam kết việc thực hiện dự án đã tuân thủ theo chỉ giới đường đỏ được Sở Quy hoạch cung cấp, khớp nối với các đồ án Quy hoạch hai bên sông Tô Lịch do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội đang thực hiện đảm bảo không chồng chéo quy hoạch.

- Về quy định phần đất bảo vệ, hành lang an toàn đường bộ và kết nối giao thông: Nhà đầu tư báo cáo việc kết nối giao thông đã phù hợp với chỉ giới đường đỏ, phù hợp với định hướng của Quy hoạch phân khu. Việc tổ chức giao thông đã đảm bảo phù hợp về quy hoạch. Đường dạo bên dưới kết nối vào vỉa hè đi bộ ven đường, không tập trung kết nối giao thông vào các đầu cầu và các nút giao cắt nên không ảnh hưởng đến an toàn cho người đi bộ dọc đường ven hai bờ sông.

6. Sơ bộ tổng mức đầu tư công trình dự án BT.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất sơ bộ tổng mức đầu tư Dự án là 4.665.263 triệu đồng, trong đó:

TT	Hạng mục	Giá trị (đồng)
1	Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị	3.702.137.361.296
2	Chi phí thuê đất, chuyển nhượng, đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư	0
3	Chi phí quản lý dự án	25.645.715.176
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	86.401.787.386
5	Chi phí khác	313.220.233.709
6	Chi phí dự phòng	537.858.175.363
	TỔNG CỘNG (làm tròn)	4.665.263.000.000

7. Phương thức thanh toán cho nhà đầu tư đối với dự án BT thanh toán bằng quỹ đất (vị trí, diện tích, giá trị dự kiến của quỹ đất thanh toán)

7.1. Vị trí, diện tích quỹ đất dự kiến thanh toán

- Vị trí: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất quỹ đất dự kiến thanh toán là một phần khu đất số 4 tại xã Sơn Đồng, xã An Khánh (huyện Hoài Đức cũ theo VB số 3625/QHKT- BSH ngày 01/08/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc với tổng diện tích khoảng 290ha.

- Diện tích: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất quỹ đất dự kiến thanh toán khoảng 34,8ha (*Phía Đông: giáp đê Song Phương; Phía Nam: giáp Đại lộ Thăng Long; Phía Tây: giáp đường đang quy hoạch; Phía Bắc: giáp phần đất nông nghiệp*), là một phần khu đất số 4 tại xã Sơn Đồng, xã An Khánh (huyện Hoài Đức cũ theo VB số 3625/QHKT- BSH ngày 01/08/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc với tổng diện tích khoảng 290ha

- Quy mô: Khu đất đề xuất dự án đối ứng có diện tích khoảng 34.8ha thuộc Quy hoạch chung Thủ đô Hà nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại quyết định số: 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024. Nhà đầu tư báo cáo các chức năng và chỉ tiêu quy hoạch theo nội dung thông tin quy hoạch tại Văn bản số 3625/QHKT- BSH ngày 01/8/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

7.2. Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán.

a. Về phương pháp xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất:

Giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán bằng (=) diện tích có thu tiền sử dụng đất nhân (x) giá đất theo mục đích sử dụng mới tại bảng giá hàng năm được ban hành theo quy định pháp luật về đất đai trừ (-) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với quỹ đất dự kiến thanh toán.

Phương pháp áp dụng để xác định giá trị dự kiến thanh toán phù hợp theo

khoản 3 Điều 6 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 03/10/2025 quy định chi tiết về việc thực hiện Dự án áp dụng loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

b. Về giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán: Với phương pháp xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán nêu trên, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán là 5.008,8 tỷ đồng, tương đương 107,4% so với Tổng mức đầu tư dự án BT (4.665,263 tỷ đồng), tức là cao hơn 7,4%, phù hợp với quy định mức chênh lệch tối đa 10% tại Điều 6 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao, cụ thể:

TT	Tên dự án	Loại đất	Diện tích đất thương phẩm (ha)	Đơn giá theo khung giá tại Quyết định 71/2024/QĐ-UBND	Tỷ lệ thu ngân sách	Giá trị khu đất đối ứng (đồng)	Ghi chú
1	Dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch	Đất ở	185.954	32.155.200	100%	5.979.388.060.800	Đơn giá đất theo khung giá đất * Hệ số 1,2
2		Tổng cộng				5.979.388.060.800	
3		CHI PHÍ GPMB				970.582.117.867	Tạm tính
4		Giá trị quỹ đất đối ứng đảm bảo để thực hiện dự án BT, dự án khả thi về phương án tài chính =(2-3)				5.008.805.942.933	

Tuy nhiên, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tại Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi còn một số hạn chế:

(1) Việc xác định một phần của quỹ đất 290ha khoảng 34,8ha và xác định 18,595ha dự kiến xác định là đất nhóm nhà ở chỉ là sơ bộ, do Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời chủ động xác định trên số liệu tạm tính của Sở Nông nghiệp và Môi trường, chưa có thông tin quy hoạch chính thống.

(2) Việc xác định vị trí chỉ là thực hiện trên số liệu, theo đó kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự kiến đối với quỹ đất dự kiến thanh toán cũng chỉ mang tính sơ bộ, độ chính xác thấp.

c. Đánh giá về việc xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán:

Tại thời điểm thực hiện thẩm định, thông tin quy hoạch chưa được xác định, quỹ đất dự kiến thanh toán được đề xuất là một phần của khu đất lớn (290ha), chưa rõ vị trí nên giá đất theo bảng giá áp dụng chỉ là sơ bộ. Theo đó giá trị dự kiến của quỹ đất dự kiến thanh toán chỉ là sơ bộ. Hội đồng thẩm định kiến nghị UBND Thành phố thống nhất khu đất số 4 tại xã Sơn Đồng, xã An Khánh (huyện Hoài Đức cũ) theo VB số 3625/QHKT- BSH ngày 01/08/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc chỉ là quỹ đất nghiên cứu để xác định quỹ đất dự kiến thanh toán đối với Dự án cải tạo chỉnh trang, tái thiết công viên tuyến hai bên sông Tô Lịch.

Vị trí, diện tích, giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán sẽ được tiếp tục nghiên cứu làm rõ và xác định chi tiết tại giai đoạn lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, đảm bảo giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán tại Báo cáo nghiên cứu khả thi phù hợp với Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và quy định tại Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 quy định chi tiết về việc thực hiện dự án áp dụng loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao.

7.3. Phương thức thanh toán.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao quy định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi bao gồm nội dung về dự kiến phương thức thanh toán (vị trí, diện tích, giá trị dự kiến quỹ đất dự kiến thanh toán).

Theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 257/2025/NĐ-CP ngày 08/10/2025 về nội dung hợp đồng dự án BT thanh toán bằng quỹ đất quy định 02 phương thức thanh toán (*thanh toán 1 lần sau khi dự án BT hoàn thành, quyết toán hoặc thanh toán quỹ đất nhiều lần tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) khối lượng nghiệm thu công trình dự án BT hoặc giá trị nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình độc lập*). Tổng mức đầu tư dự án công trình BT và giá trị dự kiến của quỹ đất thanh toán ở giai đoạn này mang tính chất sơ bộ, tạm tính dự kiến như nêu trên.

Theo đó việc xác định cụ thể phương án thanh toán đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư và Nhà nước (*giảm phát sinh chi phí lãi vay đầu tư xây dựng công trình BT*) sẽ được rà soát, xây dựng cụ thể tại giai đoạn lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, cũng như ký kết hợp đồng Dự án.

8. Sự phù hợp của loại hợp đồng dự án: Dự án đề xuất áp dụng đầu tư theo phương thức đối tác công tư PPP, loại hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất.

Tại mục 2, phần I Chương 10 của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã phân tích các ưu, nhược điểm của các phương thức thanh toán (bằng ngân sách, bằng quỹ đất kết hợp với ngân sách, bằng quỹ đất). Từ đó, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi khẳng định việc thanh toán dự án BT bằng quỹ đất có nhiều lợi thế hơn so với các hình thức khác đối với ngân sách nhà nước đề xuất áp dụng hình thức thanh toán bằng quỹ đất cho dự án BT. Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi cũng đã phân tích tác động và biện pháp giảm thiểu rủi ro khi lựa chọn phương thức đối tác công tư (PPP) theo Hợp đồng BT bằng việc xác định đúng giá trị các khu đất thực hiện dự án đối ứng đảm bảo được thực hiện theo nguyên tắc ngang giá. Đơn giá đất khu đất thực hiện dự án đối ứng được cơ quan Nhà nước xác định đảm bảo thực hiện theo Bảng giá đất quy định của thành phố nhằm xác định giá trị dự án đối ứng đúng, đủ, tránh thất thoát ngân sách Nhà nước và tài nguyên địa phương.

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Tại Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt trời

đề xuất áp dụng hình thức chỉ định thầu căn cứ:

- Điểm đ, khoản 2 Điều 55 Nghị định 243/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Theo đó, dự án áp dụng chỉ định nhà đầu tư “2. *Dự án cần đẩy nhanh tiến độ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm lợi ích quốc gia do nhà đầu tư đề xuất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 39 của Luật PPP gồm:....đ) Dự án đầu tư xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng cần đẩy nhanh tiến độ nhằm phục vụ lễ kỷ niệm, sự kiện cấp quốc gia, cấp tỉnh*”.

- Thông báo số 493/TB-VP ngày 06/08/2025 về kết luận, chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về công tác cải tạo, chỉnh trang hai bên bờ sông Tô Lịch và bổ cập nước vào sông Tô Lịch, UBND Thành phố Hà Nội đã xác định thời điểm khởi công dự án vào dịp 10/10/2025, gắn với sự kiện chào mừng Đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ XVIII.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 và Mẫu số 04 Phụ lục số 01 của Nghị định 243/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 về nội dung quyết định chủ trương đầu tư không bao gồm nội dung về hình thức lựa chọn nhà đầu tư. Theo đó nội dung về hình thức lựa chọn nhà đầu tư sẽ được tiếp tục rà soát, cập nhật và bổ sung cơ sở pháp lý và xác định chính thức tại giai đoạn lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi.

Đề nghị rà soát cơ sở pháp lý về việc xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.

10. Về thẩm quyền quyết định Chủ trương đầu tư.

- Khoản 4 Điều 12 Luật PPP được sửa đổi tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 (Luật sửa 08 Luật) quy định: “4. *Trừ dự án quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP sau đây: a) Dự án nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư công có sử dụng vốn nhà nước thuộc phạm vi quản lý của địa phương;*”

- Điểm b Khoản 2 Điều 37 Luật Thủ đô ngày 28/6/2024 quy định “*HĐND Thành phố quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP không giới hạn tổng mức vốn đầu tư*”. Theo đó thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của HĐND Thành phố.

11. Một số nội dung khác:

* Để đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, quyết định chủ trương đầu tư, Ban Đô thị HĐND Thành phố đề nghị UBND Thành phố giải trình, làm rõ một số nội dung sau:

11.1. Làm rõ thông tin chồng lấn ranh giới, phương án giải quyết đối với quỹ đất dự kiến thanh toán hợp đồng BT.

11.2. Đối với quỹ đất đối ứng, cần rà soát kỹ lưỡng để đảm bảo tính khả thi khi triển khai các dự án tại đây, trong đó cần lưu ý đến khu dân cư hiện hữu, các

dự án đã được phê duyệt, cũng như các công trình kiến trúc, văn hóa có giá trị, để bảo tồn, tuân thủ các quy định đầu tư, cũng như quyền lợi của người dân.

** Trong quá trình triển khai các bước tiếp theo sau khi chủ trương đầu tư được phê duyệt, đề nghị UBND Thành phố lưu ý:*

- Rà soát các quy định pháp luật để tính chính xác các số liệu, giá trị quỹ đất thanh toán hợp đồng BT, phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí GPMB khấu trừ vào tiền sử dụng đất của các quỹ đất dự kiến thanh toán; đảm bảo đúng với các quy định của pháp luật hiện hành.

- Tiếp tục kiểm tra, rà soát xác định chính xác tổng mức đầu tư dự án theo đúng quy định của Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn hiện hành về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đảm bảo đầu tư tiết kiệm, hiệu quả, tuyệt đối không để xảy ra thất thoát, lãng phí nguồn vốn đầu tư theo đúng quy định trong quá trình lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án.

- Chỉ đạo nhà đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế khảo sát, nghiên cứu kỹ giải pháp thiết kế, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Chỉ đạo tiếp tục rà soát, làm rõ thêm các cơ sở về việc lựa chọn phương án đầu tư, đảm bảo hiệu quả tổng thể đầu tư dự án và phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội, thu hút sự tham gia của các doanh nghiệp có năng lực. Quá trình lựa chọn nhà đầu tư cần đảm bảo tính minh bạch, cạnh tranh, lựa chọn được đối tác có năng lực và đề xuất giải pháp tối ưu nhất.

- Xây dựng kế hoạch tổ chức thực hiện, tiến độ triển khai chi tiết Dự án, cơ chế giám sát tài chính.

IV. Về dự thảo Nghị quyết.

Đề nghị HĐND Thành phố giao UBND Thành phố nghiên cứu hoàn thiện các nội dung, ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị nêu trên và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp trước khi phê duyệt và thực hiện theo quy định.

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- Ban Đô thị HĐND TP;
- VP: Đoàn ĐBQH và HĐNDTP, UBND TP;
- Các Sở: XD, TC;
- Lưu: VT, BDT_M.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN

Đàm Văn Huân