

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất
Dự án Đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa
tại xã Phù Đồng, Hà Nội**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023; 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; 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 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư 98/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 95/UBND-ĐT ngày 09/01/2026 về việc xem xét hồ sơ đề xuất dự án Công viên cây xanh và hồ điều hòa tại xã Phù Đồng, Hà Nội;

Xét ý kiến thẩm định của các Sở, ngành: Tài chính tại văn bản số 2400/STC-

HTĐT ngày 13/02/2026; Quy hoạch - Kiến trúc tại văn bản số 1356/QHKT-BSH ngày 03/3/2026; Nông nghiệp và Môi trường tại văn bản số 2484/STNMT-QHKHSĐĐ ngày 09/3/2026; UBND xã Phù Đổng tại văn bản số 828/UBND-TK ngày 12/02/2026; Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tại văn bản số 838/VQH-TT2 ngày 23/6/2026;

Căn cứ Thông báo số 665-TB/ĐU ngày 10/6/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố về chủ trương phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa tại xã Phù Đổng, Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 11747/VP-ĐT ngày 17/6/2026 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố về việc hoàn thiện hồ sơ, dự thảo Quyết định của UBND Thành phố phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung tại các văn bản: số 13/CV-TD ngày 21/4/2026, số 17/CV-TD ngày 29/4/2026, số 27/CV-TD ngày 24/6/2026, số 28/CV-TD ngày 20/7/2026 kèm theo Hồ sơ đề xuất (sau khi hoàn thiện) dự án Đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa tại xã Phù Đổng, Hà Nội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại: Tờ trình số 222/TTr-SXD(TCĐT) ngày 15/5/2026; Tờ trình bổ sung số 299/TTr-SXD(TCĐT) ngày 30/6/2026; Báo cáo thẩm định số 285/BC-SXD ngày 14/5/2026; Báo cáo thẩm định bổ sung số 449/BC-SXD ngày 29/6/2026 về việc phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án Đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa tại xã Phù Đổng, Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt thông tin dự án đầu tư có sử dụng đất đối với Dự án Đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa tại xã Phù Đổng, Hà Nội với nội dung chính như sau:

- 1. Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Công viên cây xanh và hồ điều hòa.
- 2. Địa điểm:** xã Phù Đổng, Hà Nội
- 3. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa các quy hoạch: Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024; Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch phân khu đô thị GN; Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

- Dự án là bước triển khai cụ thể các Nghị quyết, Chương trình hành động của Thành ủy, HĐND - UBND thành phố Hà Nội và của chính quyền địa phương về chủ trương phát triển kinh tế - xã hội theo hướng xanh, thông minh, bền vững, nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống và xây dựng hệ thống công trình công cộng đạt chuẩn.

- Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ,

tạo lập khu chức năng công cộng có kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; Bảo đảm chức năng điều hòa và phòng chống thiên tai, cải tạo môi trường sinh thái và khí hậu; Nâng cao chất lượng sống và phát triển cộng đồng, tạo lập diện mạo đô thị văn minh, hiện đại; Quản lý, khai thác và sử dụng đất hiệu quả, đóng góp vào phát triển kinh tế - xã hội và ngân sách của Thành phố và địa phương.

4. Quy mô đầu tư của dự án:

TT	Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng	Tầng cao
	Tổng diện tích đất nghiên cứu	124.700		
1	Xây dựng công trình dịch vụ với quy mô nhỏ	6.235	5,0% trên toàn bộ diện tích khu đất, bao gồm cả đất mặt nước	01
2	Hồ điều hòa	55.000		
3	Đất cây xanh phục vụ công cộng (không kinh doanh, khai thác)	20.000		
4	Đất cây xanh thể dục thể thao	30.565		
5	Đất đường nội bộ, sân đỗ xe, HTKT	7.500		
6	Đường giao thông	5.400		

Sản phẩm dịch vụ cung cấp: Xây dựng Tổ hợp công viên cây xanh, hồ điều hoà, thể dục thể thao, dịch vụ, vui chơi giải trí đồng bộ hiện đại về kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật với nguyên tắc thiết kế không gian **“mở”** để phục vụ Nhân dân.

5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 426.974.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi sáu tỷ, chín trăm bảy mươi tư triệu đồng)

6. Địa điểm thực hiện dự án:

- Vị trí khu đất tại xã Phù Đồng, Hà Nội; thuộc Quy hoạch phân khu đô thị GN và N9, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 05/01/2015 và Quyết định số 165/QĐ-UBND ngày 09/01/2013.

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

- + Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông Nam giáp khu đất quy hoạch đất công cộng;
- + Phía Tây Nam giáp sông Thiên Đức.

7. Hiện trạng, mục đích sử dụng đất:

7.1. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

Khu đất thực hiện dự án có diện tích khoảng 12,47ha, hiện trạng là:

- Đất nông nghiệp giao theo Nghị định 64-CP ngày 17/9/1993 của Chính phủ có diện tích khoảng 0,8ha. Hiện các hộ dân đang sản xuất nông nghiệp.
- Đất công do UBND xã Phù Đồng quản lý, diện tích khoảng 11,67ha; trong đó:

+ Đất nghĩa trang làng Tế Xuyên (sử dụng từ trước 01/7/1980) có diện tích khoảng 1,93ha;

+ Vị trí A8 - phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi có diện tích khoảng 0,5ha;

+ Khoảng 1,2ha được UBND xã Đình Xuyên (cũ) cho cá nhân thuê đất sản xuất nông nghiệp trồng cây lâu năm;

+ Còn lại là quỹ đất công hiện chưa sử dụng, đất mương, đường nội đồng.

- Đến thời điểm hiện tại, toàn bộ phần diện tích đề xuất thực hiện dự án chưa thực hiện công tác giải phóng mặt bằng.

7.2. Dự kiến mục đích sử dụng đất (dự kiến nhu cầu sử dụng đất):

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích lập dự án			124.700	100,0%
I	Đất đường giao thông	GT1	5.400	4,3%
II	Đất cây xanh, thể dục thể thao thành phố		119.300	
1	Đất hồ điều hòa	MN	55.000	44,1%
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	64.300	
2.1	Đất xây dựng công trình dịch vụ	DV	6.235	5,0%
2.2	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX1	30.565	24,6%
2.3	Đất cây xanh phục vụ công cộng (không kinh doanh, khai thác)	CX2	20.000	16,0%
2.4	Đất đường nội bộ, sân đỗ xe, HTKT	GT2	7.500,0	6,0%

7.3. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai: Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện đảm bảo theo quy định tại khoản 2, Điều 122, Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

7.4. Dự kiến phương thức giao đất, cho thuê đất:

** Theo quy định tại Điều 118 và 120, Luật Đất đai ngày 18/01/2024:*

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (Nhà đầu tư đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác nhằm hoàn vốn đầu tư và lợi nhuận cho việc thực hiện dự án) theo quy định tại khoản 2, Điều 120, Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (Nhà đầu tư đầu tư xây dựng, sau khi hoàn thành xây dựng công trình gồm đường giao thông, hồ điều hòa và đất cây xanh phục vụ công cộng theo quy hoạch được duyệt, bàn giao lại cho chính quyền địa phương) theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

** Dự kiến phương thức giao đất, cho thuê đất:*

- Đối với các phần diện tích đất có mục đích kinh doanh:

Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án với thời hạn 50 năm, theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao
1	Xây dựng công trình dịch vụ với quy mô nhỏ (mật độ xây dựng 5,0% trên toàn bộ diện tích khu đất, bao gồm cả đất mặt nước)	6.235	6.235	01
2	Đất cây xanh thể dục thể thao	30.565	Không	Không
3	Đất đường nội bộ, sân đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật	7.500	Không	Không
Tổng cộng:		44.300		

- Đối với các phần diện tích đất phục vụ công cộng không có mục đích kinh doanh:

Nhà đầu tư đầu tư đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; sau khi hoàn thành xây dựng, bàn giao không bồi hoàn cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định, cụ thể như sau:

+ Hạng mục đường giao thông (khoảng 5.400m²): Bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác theo quy định.

+ Hạng mục hồ điều hòa (khoảng 55.000m²): Bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, vận hành, bảo đảm chức năng điều hòa, điều tiết tiêu thoát nước. Trong thời hạn hoạt động của dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý để thực hiện công tác duy tu, duy trì cảnh quan, bảo đảm vệ sinh môi trường khu vực hồ điều hòa theo quy định.

+ Hạng mục đất cây xanh phục vụ công cộng (khoảng 20.000m²): Sau khi hoàn thành xây dựng, nhà đầu tư bàn giao không bồi hoàn cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng để phục vụ cộng đồng theo quy định. Trong thời hạn hoạt động của dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện công tác duy tu, duy trì hệ thống cây xanh theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm mỹ quan đô thị, cảnh quan và vệ sinh môi trường.

Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)
1	Đường giao thông	5.400	Không bố trí
2	Đất hồ điều hòa	55.000	Không bố trí
3	Đất cây xanh phục vụ công cộng (không kinh doanh, khai thác)	20.000	Không bố trí
Tổng cộng		80.400	

8. Các chỉ tiêu quy hoạch: xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị GN tỷ lệ 1/5.000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 06/QĐ-

UBND ngày 05/01/2015; các chỉ tiêu quy hoạch được xác định tại quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại các bước tiếp theo theo quy định.

9. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án:

Dự kiến được thực hiện trong thời hạn 05 năm, từ năm 2026 đến năm 2030 và được chia thành 04 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: từ Quý I/2026 đến Quý III/2026; gồm các công tác: Chuẩn bị, lập hồ sơ đề xuất thực hiện dự án; thẩm định, phê duyệt và công bố thông tin dự án,...; Tổ chức đấu thầu/Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giai đoạn 2: Giai đoạn chuẩn bị dự án (từ Quý IV/2026 đến Quý II/2028), thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư cho dự án.

- Giai đoạn 3: Giai đoạn thực hiện dự án (từ Quý III/2028 đến Quý III/2030), thực hiện đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, bàn giao công trình đưa vào sử dụng và các công việc cần thiết khác.

- Giai đoạn 4: Giai đoạn kết thúc xây dựng (từ Quý IV/2030).

10. Thời hạn hoạt động: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

11. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi - Có áp dụng thủ tục mời quan tâm theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 2 Nghị định số 225/2025/NĐ-CP).

12. Phương thức LCNĐT: Một giai đoạn, một túi hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023.

13. Bên mời thầu: UBND xã Phù Đồng.

14. Thời gian bắt đầu tổ chức LCNĐT: Quý III/2026.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. UBND xã Phù Đồng có trách nhiệm thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định tại Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ) và quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính:

- Tổ chức đăng tải thông tin dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia theo đúng quy định.

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với UBND xã Phù Đồng tham mưu việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo phù hợp quy định pháp luật. Tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư đối với việc thực hiện dự án theo quy định.

3. Các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và các đơn vị có liên quan phối hợp UBND xã Phù Đồng triển khai các thủ tục tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Phù Đổng, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPTP: CVP, các PCVP;
- Các phòng: TH, KT, NNMT, ĐT;
- Lưu: VT, ĐT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trương Việt Dũng