

Số: 4224/VPCP-QHQT

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2024

V/v hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu
tư Dự án Xây dựng công viên
Yên Sở của Công ty TNHH
Gamuda Land Việt Nam

Kính gửi:

- Các Bộ: Quốc phòng, Công an, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giáo dục và Đào tạo;
- Thanh tra Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Xét kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 3599/BKHĐT-ĐTNN ngày 10 tháng 5 năm 2024 về hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng công viên Yên Sở của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam, Phó Thủ tướng Trần Lưu Quang có ý kiến như sau:

1. Các Bộ, cơ quan, địa phương: Quốc phòng, Công an, Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giáo dục và Đào tạo, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thanh tra Chính phủ và Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, căn cứ lĩnh vực phụ trách có ý kiến về báo cáo và kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư nêu trên, nhất là về vấn đề thẩm quyền, giải trình của Nhà đầu tư, các vấn đề khác đặt ra và đề xuất, kiến nghị (nếu có), gửi về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp.

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

a) Thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền, quy trình trong tham mưu, đề xuất, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

b) Căn cứ ý kiến của các cơ quan liên quan nêu tại mục 1 nêu trên, xác định rõ thẩm quyền giải quyết đề xuất của Nhà đầu tư; trên cơ sở đó:

- Trường hợp xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Thủ tướng Chính phủ: Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện thủ tục, trình tự trình Thủ tướng Chính phủ đảm bảo đúng quy định.

- Trường hợp xác định thẩm quyền giải quyết thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội: Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn, phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội xem xét, giải quyết kiến nghị của Nhà đầu tư theo đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

Văn phòng Chính phủ thông báo để các cơ quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTgCP, PTTg Trần Lưu Quang (để b/c);
- VPCP: BTCN, PCN Đỗ Ngọc Huỳnh,
các Vụ: TH, NN, PL, KTTH, CN, Vụ V.I;
- Lưu: VT, QHQT (2). GT

**KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM**



Đỗ Ngọc Huỳnh

Số: **3599**/BKHĐT-ĐTNN

Hà Nội, ngày **10** tháng **5** năm 2024

V/v hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng công viên Yên Sở của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (Malaysia)

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận được hồ sơ đề nghị điều chỉnh Dự án Xây dựng công viên Yên Sở (Dự án)¹ của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP². Trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư³ đã gửi hồ sơ dự án lấy ý kiến thẩm định và nhận được văn bản của 03 Bộ⁴ (Bộ Xây dựng, Bộ Tài Nguyên và Môi trường, Bộ Tài Chính) và Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội⁵; đồng thời, đã đề nghị Công ty giải trình bổ sung hồ sơ⁶ và nhận được hồ sơ giải trình bổ sung một số nội dung liên quan đến Dự án của Công ty⁷ kèm hồ sơ Dự án hoàn thiện⁸.

Trên cơ sở hồ sơ Dự án, ý kiến của các cơ quan có liên quan, Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Thủ tướng Chính phủ như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Tóm tắt thông tin Dự án

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận đầu tư⁹. Theo các Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, nội dung chính của Dự án được tóm tắt như sau:

- Tên dự án: Dự án xây dựng công viên Yên Sở.
- Nhà đầu tư: Tập đoàn Gamuda Berhad¹⁰ (Malaysia)

¹ Nộp tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 19/7/2022. Hồ sơ gồm: (i) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư; (ii) Báo cáo tình hình triển khai dự án đầu tư đến thời điểm điều chỉnh; (iii) Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án; (iv) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư; (v) Tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư; (vi) Đề xuất dự án; (vii) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; (viii) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

² Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư

³ Các công văn số: 5201/BKHĐT-ĐTNN ngày 28/7/2022, số 1017/BKHĐT-ĐTNN ngày 15/02/2023 về việc lấy ý kiến thẩm định dự án điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở

⁴ (i) Bộ Xây dựng: Văn bản số 5585/BXD-QLN ngày 09/12/2022; (ii) Bộ TN&MT: Văn bản số 5746/BTNMT-KHTC ngày 29/9/2022; và (iii) Bộ Tài chính: Văn bản số 10265/BTC-TCDN ngày 07/10/2022.

⁵ Tại Văn bản số 4194/UBND-KHĐT ngày 11/12/2023.

⁶ Bộ KH&ĐT có Văn bản số 122/BKHĐT-ĐTNN ngày 04/01/2024 đề nghị Công ty giải trình, bổ sung các nội dung liên quan đến Dự án.

⁷ Công ty có Văn bản số GLVN/ALU/1.01/YSP/MPI/0080/24 ngày 09/01/2024 đính kèm Hồ sơ Dự án gửi Bộ KH&ĐT.

⁸ Hồ sơ dự án nộp tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 09/01/2024 theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021, gồm: (i) Hồ sơ giải trình bổ sung; (ii) Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư; (iii) Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư; (iv) Quyết định của nhà đầu tư về việc điều chỉnh dự án; (v) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư; (vi) Hồ sơ báo cáo năng lực tài chính thực hiện dự án; (vii) Đề xuất dự án đầu tư; (viii) Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng dự án điều chỉnh; (ix) Hồ sơ pháp lý của dự án; (x) các hồ sơ khác liên quan của dự án.

⁹ Giấy Chứng nhận đầu tư số 011043000257 lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007; chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22 tháng 03 năm 2011

¹⁰ Chứng nhận thành lập số 29579-T ngày 6/10/1976 do Registry of Companies, Malaysia cấp; trụ sở đăng ký 78, Jalan SS22/21, Damansara Jaya, 47400 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia; điện thoại: +603-7726 9210; fax: +603-7728 9811.

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam¹¹.

c) Mục tiêu và quy mô dự án: (i) Xây dựng hoàn chỉnh công viên Yên Sở bao gồm các công trình công cộng vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, dịch vụ nhằm phục vụ tốt nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi với diện tích là 286,77ha; (ii) Đầu tư, xây dựng khách sạn, văn phòng cho thuê, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại, trung tâm thể thao và cung cấp dịch vụ có liên quan với diện tích là 35,8ha.

d) Tổng vốn đầu tư: 13.662,9 tỷ đồng.

Trong đó, Gamuda Berhad sẽ góp 2.732,58 tỷ đồng dưới hình thức chi phí trước khi thành lập, máy móc và thiết bị, vật liệu xây dựng và/hoặc bằng tiền mặt, trong vòng 6 (sáu) năm kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận Đầu tư hoặc sớm hơn, phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án.

Phần còn lại: 10.930,32 tỷ đồng là vốn huy động và vốn huy động phù hợp với tiến độ thực hiện dự án và quy định của pháp luật hiện hành.

đ) Địa điểm của dự án: quận Hoàng Mai và huyện Thanh Trì, Hà Nội.

e) Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 31/12/2007).

g) Tiến độ thực hiện dự án: (kể từ ngày được cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư ngày 31/12/2007)

Giai đoạn I: Xây dựng Công viên; nạo vét lòng hồ, kè hồ hoàn thành trước ngày 10/10/2010 kịp chào đón Đại lễ kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội.

Giai đoạn II: Hoàn thành các công trình còn lại năm 2015.

2. Tình hình thực hiện Dự án (theo báo cáo của Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hà Nội¹² và Nhà đầu tư¹³)

(1) Về cơ cấu vốn đầu tư¹⁴: (i) Vốn chủ sở hữu là 3.335 tỷ đồng; (ii) Vốn đầu tư đã giải ngân: 2.803 tỷ đồng (chiếm 20,52% tổng vốn đầu tư đã đăng ký của Dự án); (iii) không phát sinh vốn vay từ các tổ chức tín dụng, các cổ đông, thành viên và từ các chủ thể khác.

(2) Về hiện trạng sử dụng đất: Công ty đã được giao 90,6 ha đất, trong đó đã bàn giao mốc giới 88,8 ha, còn 1,8 ha chưa bàn giao mốc giới do vướng mắc giải phóng mặt bằng.

Ngoài diện tích đất đã được giao nêu trên, diện tích còn lại của dự án chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng; nhà đầu tư đã hoàn thành nạo vét, kè và bàn giao khai thác sử dụng 05 hồ điều hoà, di chuyển đường điện, xây dựng và đưa vào sử dụng công viên 31 ha thuộc phần dự án phía Nam đường Vành đai 4 (chưa bàn giao quản lý cho Thành phố).

(3) Về tiến độ xây dựng: (i) xây dựng công trình tại các ô đất CC1, CC2, CQ1 và một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, cây xanh đường dạo; cơ bản hoàn thành xây

¹¹ Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102599872 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/12/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 28/07/2023

¹² Công văn số 4194/UBND-KHĐT ngày 11/12/2023 của UBND Tp. Hà Nội.

¹³ Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư ngày 09/01/2024 của Công ty.

¹⁴ Theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty (giai đoạn 01/07/2022 – 30/6/2023).

dựng công viên Khu A (phía Nam Vành đai 3) diện tích khoảng 31ha (nhà đầu tư đang quản lý, vận hành, chưa bàn giao cho thành phố Hà Nội); (ii) di chuyển đường điện 110kV và 220kV trong dự án chạy dọc kênh bao Yên Sở; (iii) nạo vét và kê và bàn giao Sở Xây dựng Hà Nội quản lý 05 hồ điều hòa thuộc cả Khu A và Khu B với tổng diện tích 136,9ha.

(4) Về tiến độ thực hiện Dự án: bị chậm 08 năm¹⁵ so với kế hoạch.

(5) Về quy hoạch: trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000¹⁶ được phê duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu năm 2007. Quá trình thực hiện dự án từ năm 2008 đến 2020, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của từng phần dự án đầu tư; đến nay đã phê duyệt quy hoạch đối với toàn bộ dự án đầu tư¹⁷.

II. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ¹⁸

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh Dự án theo các nội dung:

1. Điều chỉnh mục tiêu Dự án

Xây dựng Công viên Yên Sở theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt (*Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10/12/2007 của UBND thành phố Hà Nội*) và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (*Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008; Quyết định số 773/QĐ-UB ngày 09/02/2010; Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010; Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015; Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020; Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020 của UBND Thành phố Hà Nội*), bao gồm các công trình công cộng vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, dịch vụ, nhà ở¹⁹ nhằm phục vụ tốt nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, sinh sống cho nhân dân và thúc đẩy phát triển mạnh kinh tế - xã hội khu vực phía Nam thành phố. Cụ thể:

a) Đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa và Công viên Truyền thống (trong Công viên Yên Sở) đảm bảo theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (*Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008; Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010 của UBND Thành phố Hà Nội*);

b) Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3; đầu tư xây dựng, quản lý vận hành và kinh doanh (bao gồm cả việc tự đầu tư và kinh doanh dưới hình thức bán hoặc cho thuê hoặc hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc thu hút nhà đầu tư thứ cấp) một khu chức năng đô thị (nhà ở

¹⁵ Thời gian thực hiện Dự án là từ năm 2007 đến năm 2015.

¹⁶ Tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UBND ngày 10/12/2007.

¹⁷ Tại các Quyết định: số 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008 (điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010); số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020.

¹⁸ Theo Hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư nộp điều chỉnh, bổ sung ngày 09/01/2024 của Công ty.

¹⁹ Tại Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/3/2011 do UBND Thành phố Hà Nội cấp, quy mô diện tích đất ở tại Dự án là 7,58 ha. Tại các Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án, quy mô diện tích đất ở là 10,22 ha (trong đó Khu A: 3,64 ha và khu B: 2,64 ha). Phần diện tích đất ở tăng thêm là 2,64 ha (chưa được ghi nhận trong Giấy chứng nhận đầu tư). Ngoài ra, Dự án bao gồm các loại đất khác có mục đích như sau (*theo các QHCT 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt*): (i) Diện tích đất thương mại (khách sạn, văn phòng, thương mại dịch vụ): 15,6 ha; (ii) Diện tích đất công viên, mặt nước: 242,5 ha; (iii) Diện tích đất công cộng, giáo dục: 13,5 ha; (iv) Diện tích đất đường giao thông: 15,3 ha.

thương mại, khách sạn, cao ốc văn phòng, công trình trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng bán lẻ, dịch vụ và các dịch vụ đồng bộ: giáo dục đào tạo, y tế, chăm sóc sức khỏe, vui chơi giải trí, công viên cây xanh...) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (*Quyết định số 773/QĐ-UB ngày 09/02/2010; Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/8/2015 và Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND Thành phố Hà Nội*);

c) Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các khu vực công cộng, cây xanh, công viên, nhà ở văn phòng, trung tâm thương mại, bãi đỗ xe, giáo dục Khu đô thị ven hồ Yên Sở và Khu công viên Yên Sở; đầu tư xây dựng, vận hành và kinh doanh nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, công trình thương mại văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe, giáo dục, các công trình xây dựng khác trong khu đô thị (bao gồm cả việc tự đầu tư và kinh doanh dưới hình thức bán hoặc cho thuê hoặc hợp tác đầu tư kinh doanh hoặc thu hút nhà đầu tư thứ cấp); Đầu tư xây dựng, vận hành công viên, cây xanh bao gồm dịch vụ công cộng, dịch vụ thương mại, dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ khác Khu đô thị ven hồ Yên Sở và Khu công viên Yên Sở (Khu B công viên Yên Sở) theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (*Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 của UBND thành phố Hà Nội*).

2. Điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư dự án: từ **13.662.900.000.000 đồng** lên **29.518.265.000.000 đồng** (tăng gấp 2,16 lần), trong đó: (i) vốn góp: 4.427.739.750.000 đồng, chiếm 15% tổng vốn đầu tư dự án, góp bằng tiền mặt và theo tiến độ dự án; (ii) vốn huy động: 25.090.525.250.000 đồng chiếm 85% tổng vốn đầu tư dự án, huy động theo tiến độ dự án.

3. Điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án: từ 50 năm kể từ ngày cấp Giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 31/12/2007) thành: 50 năm kể từ ngày 21/07/2011²⁰ đối với Khu A; 50 năm kể từ ngày có quyết định giao đất đối với Khu B.

4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và sơ bộ phân kỳ đầu tư:

a) Tiến độ góp vốn và huy động vốn theo từng năm từ 2024 đến 2032, trong đó số vốn đã góp đã thực hiện là 2.803 tỷ VNĐ.

b) Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào khai thác, vận hành: Khu A hoàn thành năm 2027; Khu B hoàn thành năm 2030.

c) Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư:

- Giai đoạn năm 2010 đến 2016: Xây dựng Công viên văn hóa, công viên Truyền thống; Khu cây xanh dịch vụ và phần còn lại của công viên cây xanh Khu A; nạo vét lòng hồ và kè hồ.

- Giai đoạn năm 2016 đến 2027: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật còn lại và các công trình Khu chức năng đô thị phía Nam Vành đai 3.

- Giai đoạn năm 2026 đến 2030: Xây dựng Khu đô thị phía Bắc Vành đai 3 kèm theo các tiện ích đô thị và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Giai đoạn năm 2027 đến 2030: Xây dựng đồng bộ khu vực công viên Yên Sở và các khu vực còn lại.

²⁰ Thời điểm được bàn giao đất tại Khu A.

5. Điều chỉnh quy mô diện tích đất Dự án

Giảm quy mô diện tích đất Dự án từ 322,57 ha xuống còn 297,26 ha, trong đó phạm vi, ranh giới, diện tích đất chính xác để thực hiện dự án được xác định theo quyết định giao đất của UBND Thành phố Hà Nội, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt (tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10/12/2007 của UBND Thành phố Hà Nội) và các Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (tại các Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008, Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 09/6/2010, Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/8/2015, Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/4/2020, và Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 của UBND Thành phố Hà Nội).

6. Điều chỉnh, cập nhật thông tin nhà đầu tư: thay đổi địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật.

III. VỀ MỘT SỐ NỘI DUNG CẦN LÀM RÕ

1. Về việc lựa chọn nhà đầu tư và mục tiêu dự án đầu tư

(1) Về lựa chọn chủ đầu tư Dự án

Tại công văn số 4194/UBND-KHĐT ngày 11 tháng 12 năm 2023, UBND Thành phố Hà Nội khẳng định việc lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án đã được triển khai theo đúng quy định, cụ thể như sau:

(i) Việc lựa chọn chủ đầu tư Dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Theo đó, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo nguyên tắc công bố công khai các khu đất dành để phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi địa bàn để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án. Trường hợp hết thời hạn quy định kể từ khi công bố kêu gọi đầu tư mà chỉ có 1 (một) nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này đăng ký thì nhà đầu tư đó được chọn làm chủ đầu tư dự án. Trường hợp sau khi công bố kêu gọi đầu tư mà có từ 2 (hai) nhà đầu tư trở lên đăng ký thì phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

Dự án Công viên Yên Sở được công khai kêu gọi đầu tư tại Quyết định số 159/2006/QĐ-UBND ngày 06/9/2006 của UBND Thành phố Hà Nội về phê duyệt danh mục dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất, được đăng tải trên trang điện tử của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội. Theo đó, kết quả chỉ có Tập đoàn Gamuda Berhad cam kết đầu tư tổng thể vào Dự án gắn với xử lý nước hồ và nước thải, 02 nhà đầu tư còn lại không đủ điều kiện do chỉ xin đầu tư một phần dự án. Căn cứ điểm d, khoản 2, Điều 3 Quyết định số 15/2007/QĐ-UBND ngày 23/01/2007 của UBND Thành phố Hà Nội, Dự án thuộc phạm vi xem xét chỉ định thầu thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố Hà Nội.

Ngày 02 tháng 4 năm 2007, Ban Thường vụ Thành phố Hà Nội đã thông qua việc lựa chọn chủ đầu tư và chủ trương đầu tư Dự án tại Thông báo số 174-TB/TU.

(ii) Ngày 14 tháng 8 năm 2007, Tập đoàn Gamuda Berhad và Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã ký kết Biên bản thỏa thuận về đầu tư xây dựng công viên,

nhà máy xử lý nước thải, di chuyển đường điện và xây dựng khu đô thị. Trong đó, tại phụ lục kèm theo Biên bản đã nêu việc đầu tư nhà ở thương mại gồm: căn hộ dịch vụ cho thuê tại Khu B cao 17-20 tầng và chung cư cao cấp cho thuê thuộc Khu A cao 20 tầng. Trên cơ sở Biên bản thỏa thuận, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Luật Đầu tư 2005²¹ và Điều 38 Nghị định 108/2006/NĐ-CP²², Dự án thuộc diện phải thực hiện thủ tục thẩm tra được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án là của UBND cấp tỉnh.

(iii) Nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất Dự án vào ngày 12 tháng 11 năm 2007, bổ sung ngày 23 tháng 11 năm 2007 và ngày 10 tháng 12 năm 2007 với mục tiêu xây dựng căn hộ cho thuê. Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đã tiếp nhận, tổ chức thẩm tra, lấy ý kiến 08 Bộ và các Sở, ngành Thành phố, trong đó Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Công Thương đồng ý với mục tiêu Dự án, và Bộ Xây dựng đề nghị sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (GCNĐT), chủ đầu tư lập hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có nhà ở cho thuê và phải nêu rõ trách nhiệm của chủ đầu tư trong và sau khi đầu tư theo Luật Nhà ở và Quy chế đầu tư khu đô thị mới. Kết quả thẩm tra được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội lập tại Báo cáo thẩm tra số 972/BC-KH&ĐT ngày 10/12/2007. Ban Cán sự Đảng UBND thành phố Hà Nội đã họp và kết luận tại Thông báo số 69/TB-BCS ngày 28/12/2007 đồng ý để Tập đoàn Gamuda Berhad đầu tư xây dựng Công viên Yên Sở thành Công viên Văn hoá với diện tích khoảng 146 ha, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở cho thuê khoảng 34 ha với hình thức 100% vốn đầu tư nước ngoài. Trên cơ sở Thông báo số 69/TB-BCS, Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội thẩm tra bổ sung và có Báo cáo số 1045/BC-KH&ĐT ngày 28/12/2007. Ngày 31/12/2007, UBND Thành phố Hà Nội cấp GCNĐT lần đầu cho Dự án, chủ đầu tư là tập đoàn Gamuda Berhad, doanh nghiệp thực hiện Dự án là Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam.

Như vậy, đối với việc lựa chọn chủ đầu tư Dự án, UBND Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm toàn diện việc triển khai kêu gọi, lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư và cấp GCNĐT cho Dự án.

(2) Về mục tiêu Dự án

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 do UBND Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007, Dự án có mục tiêu xây dựng hoàn chỉnh công viên Yên Sở theo quy hoạch được duyệt bao gồm các công trình công cộng vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, dịch vụ nhằm phục vụ tốt nhu cầu vui chơi giải trí nghỉ ngơi cho nhân dân và thúc đẩy phát triển mạnh kinh tế xã hội khu vực phía Nam Thành phố.

Tại Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22 tháng 3 năm 2011 do UBND Thành phố Hà Nội cấp, Dự án có mục tiêu: (i) xây dựng hoàn chỉnh công viên Yên Sở theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000

²¹ Quy định: đối với dự án đầu tư trong nước, dự án có vốn ĐTNN có quy mô vốn đầu tư từ 300 tỷ đồng trở lên và dự án thuộc Danh mục dự án đầu tư có điều kiện thì phải thực hiện thủ tục thẩm tra để được cấp GCNĐT. Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở có mục tiêu kinh doanh bất động sản, với tổng vốn đầu tư là 13.662,9 tỷ đồng, thuộc diện thẩm tra, cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

²² UBND cấp tỉnh thực hiện việc đăng ký đầu tư, cấp GCNĐT đối với các dự án sau: 1. Dự án đầu tư ngoài KCN, KCX, KCNC, KKT, bao gồm cả các dự án đầu tư quy định tại Điều 37 Nghị định này đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

được duyệt (*Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10/12/2007 của UBND Thành phố Hà Nội*) và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (*Quyết định số 773/QĐ-UB ngày 09/02/2010 và 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008 của UBND Thành phố Hà Nội*), bao gồm các công trình công cộng vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, dịch vụ nhằm phục vụ tốt nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi cho nhân dân và thúc đẩy phát triển mạnh kinh tế - xã hội khu vực phía Nam Thành phố; và (ii) Đầu tư, xây dựng khách sạn, văn phòng cho thuê, trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại, trung tâm thể thao và cung cấp dịch vụ có liên quan theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 được duyệt (*Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10/12/2007 của UBND Thành phố Hà Nội*) và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt (*Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 09/02/2010 của UBND Thành phố Hà Nội*).

Trong mục tiêu đầu tư nêu tại Giấy chứng nhận đầu tư không nêu mục tiêu đầu tư xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, trong nội dung đầu tư của Giấy chứng nhận đầu tư có xác định đầu tư theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UBND. Trong quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định này có 7,58ha đất để xây dựng nhà ở cao tầng cho thuê, có dịch vụ.

Tại công văn số 4194/UBND-KHĐT ngày 11 tháng 12 năm 2023, UBND Thành phố Hà Nội khẳng định nội dung đầu tư nhà ở cho thuê được thể hiện xuyên suốt từ Biên bản thỏa thuận giữa nhà đầu tư với UBND Thành phố Hà Nội đến hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư. Đồng thời, tại kết luận Thông báo số 69/TB-BCS ngày 28 tháng 12 năm 2007 của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp ngày 19 tháng 12 năm 2007 đã có nội dung đồng ý chủ trương để tập đoàn Gamuda Berhad đầu tư xây dựng Công viên Yên Sở thành công viên văn hóa với diện tích khoảng 146ha, khách sạn, trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở cho thuê khoảng 34ha.

Tại thời điểm này, theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Luật Nhà ở 2005²³, nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư phát triển để bán, cho thuê theo nhu cầu của thị trường gọi là nhà ở thương mại và là một trong các phương thức phát triển nhà ở.

Cũng tại thời điểm này, Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư đang có hiệu lực thi hành. Trong đó, điểm c khoản 2 Điều 41 của Nghị định quy định nội dung Giấy chứng nhận đầu tư gồm “mục tiêu, quy mô dự án đầu tư”.

Tại văn bản số 5585/BXD-QLN ngày 09/12/2022, Bộ Xây dựng có ý kiến: “Trong mục tiêu đầu tư nêu tại Giấy chứng nhận đầu tư cấp lần đầu số 011043000257 ngày 31/12/2007 không nói rõ việc đầu tư xây dựng nhà ở nhưng trong nội dung đầu tư của Giấy chứng nhận đầu tư này lại xác định đầu tư theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UBND (trong đó có dành 7,58 ha đất để xây dựng nhà ở cao tầng cho thuê, có dịch vụ. Do đó, đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư căn cứ vào hồ sơ đề xuất, mục tiêu và nội dung đầu tư trong Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, các quy hoạch đã được phê duyệt và đối chiếu với các quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật có liên quan để xác định dự án trên có thuộc diện được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với việc xác định nhà đầu tư là Công ty TNHH Gamuda

²³ Thời điểm UBND Tp. Hà Nội phê duyệt cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu cho Dự án.

Land Việt Nam làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở này hay không để báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định”.

Như vậy, việc làm rõ Giấy chứng nhận đầu tư do UBND thành phố Hà Nội cấp có mục tiêu nhà ở hay chưa là một trong những căn cứ để thực hiện các thủ tục tiếp theo với dự án. Nội dung này đã được UBND Thành phố Hà Nội rà soát và báo cáo như trên. Do đó, UBND Thành phố Hà Nội cần phối hợp với Bộ Xây dựng xác định, làm rõ việc có hay không mục tiêu nhà ở của Dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp để làm căn cứ xem xét việc áp dụng quy định chuyên tiếp theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

2. Thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư

Theo quy định tại Điều 77 Luật Đầu tư, điểm d khoản 3 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, trường hợp Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, đô thị và xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì khi điều chỉnh dự án có nội dung điều chỉnh thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, c, d, đ, khoản 3 Điều 41 của Luật Đầu tư, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 4 Chương IV Nghị định này.

Theo hồ sơ đề xuất, tại Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 do UBND Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/12/2007, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 22/03/2011, Dự án có quy mô sử dụng đất là 322,57 ha.

Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh giảm quy mô sử dụng đất xuống còn 297,26 ha.

Với đề nghị trên, hiện có 02 quan điểm về thẩm quyền điều chỉnh đối với Dự án, cụ thể như sau:

(1) Quan điểm thứ nhất: Việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Hà Nội.

Quan điểm này dựa trên các căn cứ và lý do sau:

- Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 3 của Luật số 03/2022/QH15, UBND cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với: “*Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 300 ha và quy mô dân số dưới 50.000 người*”.

- Theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trước ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành sẽ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tương ứng tại Mục 2 Chương IV Nghị định này trước khi điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp: “*Thay đổi hoặc bổ sung nội dung, mục tiêu mà nội dung, mục tiêu được thay đổi hoặc bổ sung thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư.*”.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 41 Luật Đầu tư “*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.*”

Trường hợp đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư dẫn đến dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp cao hơn thì cấp đó có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều này”.

Theo các quy định trên, cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư; thẩm quyền cũng như nội dung thẩm định được xem xét trên cơ sở nội dung dự án sau khi điều chỉnh theo đề nghị của nhà đầu tư.

Đối chiếu với trường hợp dự án thì dự án sau khi điều chỉnh theo đề nghị của nhà đầu tư có quy mô sử dụng đất 297,26 ha (nhỏ hơn 300 ha) và có nhà ở. Với tính chất, quy mô này thì dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND thành phố Hà Nội, do đó, UBND thành phố Hà Nội là cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án này.

(2) Quan điểm thứ 2: Việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh là của Thủ tướng Chính phủ, với các căn cứ và lý do sau:

- Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 31 Luật Đầu tư, được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đối với: “Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 300 ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 50.000 người trở lên.”

Dự án hiện có quy mô 322,57 ha. Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh giảm xuống 297,26 ha nhưng đang trong quá trình xem xét nên quy mô dự án để làm căn cứ xác định thẩm quyền là phải là quy mô dự án đang quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư. Theo quy mô này thì dự án là trên 300 ha và có mục tiêu nhà ở nên theo quy định nêu trên, thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư là của Thủ tướng Chính phủ. Theo nguyên tắc cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư tại khoản 5 Điều 41 Luật Đầu tư, dự án này thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư của Thủ tướng Chính phủ.

Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam xác định việc điều chỉnh Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Trong quá trình lấy ý kiến thẩm định hồ sơ dự án, UBND thành phố Hà Nội đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của Dự án.

Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, căn cứ quy định của pháp luật đầu tư và thực tiễn thực hiện thủ tục thì thẩm quyền điều chỉnh dự án đầu tư thực hiện theo quan điểm thứ nhất. Theo đó, thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với việc điều chỉnh dự án đầu tư là của UBND thành phố Hà Nội.

Về vấn đề này, do còn có cách hiểu khác nhau, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Tư pháp có ý kiến.

3. Về việc khẳng định Dự án đủ điều kiện tiếp tục triển khai

(1) Dự án hiện đang bị chậm 08 năm so với tiến độ đã được phê duyệt do nhiều nguyên nhân: (i) quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất chậm; (ii) năng lực tổ chức thực hiện dự án và trách nhiệm của nhà đầu tư; (iii) việc thay đổi quy hoạch của thành phố Hà Nội ảnh hưởng tới tiến

độ lập, phê duyệt các quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án; (iv) tác động do thay đổi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và pháp luật liên quan; (v) ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

(2) Trong quá trình thực hiện đã có các vi phạm, cụ thể:

- Mức vốn góp của nhà đầu tư cho dự án đã vượt cam kết tại Giấy chứng nhận đầu tư (3.335 tỷ đồng/2.732,58 tỷ đồng). Như vậy, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư, việc không thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư là vi phạm hành chính. Tại văn bản báo cáo của UBND Thành phố Hà Nội chưa có nội dung về việc xem xét, xử lý hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư đối với vấn đề này.

- Ngày 15 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai (thành phố Hà Nội) đã có Quyết định số 6085/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty do vi phạm thi công khi chưa có giấy phép xây dựng. Theo đó, Công ty đã chấp hành quyết định và ngừng thi công xây dựng. Các khu vực khác của dự án chưa có phát hiện vi phạm trật tự xây dựng.

(3) Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu vào ngày 31/12/2007 với quy mô 322,57 ha, đến nay đã hơn 16 năm tuy nhiên phần diện tích đất đã giao nhà đầu tư chỉ là 90,6 ha²⁴, toàn bộ phần diện tích đất tại Khu B chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng.

(4) Dự án đã được triển khai trong thời gian dài (từ năm 2007 đến nay) và được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận, phê duyệt và chỉ đạo thực hiện bằng nhiều văn bản khác nhau²⁵. Các quy định pháp luật điều chỉnh hoạt động của Dự án trong thời gian này cũng có sự thay đổi.

Căn cứ các lý do nêu trên và quy định tại khoản 4 Điều 69 và Điều 70 Luật Đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện việc giám sát, đánh giá dự án đầu tư thuộc thẩm quyền, đảm bảo đánh giá đầy đủ các nội dung quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP²⁶. Trong quá trình giám sát, đánh giá, đề nghị: **(i)** làm rõ nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn tới Dự án chậm triển khai thực hiện; áp dụng quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư đối với hành vi vi phạm (nếu có); **(ii)** khẳng định rõ việc Dự án có đủ điều kiện tiếp tục triển khai theo quy định của pháp luật hay không; và **(iii)** chỉ đạo cơ quan đăng ký đầu tư rà soát, bảo đảm quá trình triển khai Dự án được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về đầu tư và các văn bản pháp luật có liên quan.

²⁴ Trong đó đã bàn giao mốc giới 88,8 ha, còn 1,8 ha chưa bàn giao mốc giới do vướng mắc giải phóng mặt bằng diện tích 600m²

²⁵ Trong đó bao gồm: (i) Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000257 thay đổi lần thứ nhất ngày 22/3/2011; (ii) ban hành các văn bản liên quan đến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của Dự án (Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10/12/2007) và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (các Quyết định số 773/QĐ-UB ngày 09/02/2010 và 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008)

²⁶ Ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

IV. VỀ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

1. Về điều chỉnh mục tiêu dự án

(1) Ý kiến của Bộ Xây dựng:

(i) Đề nghị nhà đầu tư rà soát lại mục tiêu và nội dung đề xuất điều chỉnh việc xây dựng nhà ở theo đúng các quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(ii) Đề nghị căn cứ hồ sơ đề xuất, mục tiêu và nội dung đầu tư nêu trong các Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, các quy hoạch đã được phê duyệt và đối chiếu với quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật khác có liên quan để xác định dự án nêu trên có thuộc diện được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với việc xác định nhà đầu tư là Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở này hay không để báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

(2) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội:

(i) Mục tiêu đầu tư của Dự án được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đầu tư do UBND Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007 thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UB ngày 10 tháng 12 năm 2007 trong đó có 7,58 ha đất để xây dựng nhà ở cao tầng cho thuê, có dịch vụ.

(ii) Nội dung đầu tư nhà ở cho thuê thể hiện xuyên suốt từ Biên bản thỏa giữa nhà đầu tư với UBND Thành phố Hà Nội ký ngày 14 tháng 8 năm 2007 đến hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư.

(iii) Việc lựa chọn chủ đầu tư Dự án thuộc đối tượng được xem xét thực hiện chuyển tiếp quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP²⁷ của Chính phủ.

(3) Ý kiến của Công ty: việc cập nhật mục tiêu thực hiện Dự án để phù hợp với các quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt²⁸.

(4) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

So với Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp, nhà đầu tư đã đề xuất bổ sung các mục tiêu Dự án căn cứ theo các quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt, trong đó có mục tiêu nhà ở.

Việc xác định dự án đã có mục tiêu nhà ở hay chưa theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp là căn cứ xác định điều kiện áp dụng quy định chuyển tiếp tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP²⁹ ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

²⁷ Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lựa chọn lại theo Nghị định này và pháp luật về đầu tư; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện việc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này và pháp luật về đầu tư.

²⁸ Các Quyết định số: 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008, số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010, số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020.

²⁹ Trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lựa chọn lại theo Nghị định này và pháp luật về đầu tư; trường hợp cơ quan có thẩm quyền đã tiếp nhận hồ sơ lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà

Dự án đang thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư do UBND thành phố Hà Nội cấp và nội dung Giấy chứng nhận đầu tư này không có mục tiêu nhà ở, tuy nhiên nội dung Giấy chứng nhận đầu tư này lại xác định đầu tư theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 141/2007/QĐ-UBND (trong quy hoạch này có dành 7,58 ha đất để xây dựng nhà ở cao tầng cho thuê, có dịch vụ). Nội dung này đã được phân tích cụ thể tại mục III.1 nêu trên.

Vì vậy, UBND thành phố Hà Nội cần phối hợp với Bộ Xây dựng xác định, làm rõ việc có hay không mục tiêu nhà ở của Dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp trước khi thực hiện chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án.

2. Tăng tổng vốn đầu tư từ 13.662,9 tỷ đồng lên 29.518 tỷ đồng

(1) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội:

- Việc tăng tổng vốn đầu tư do thay đổi quy mô dự án và cập nhật giá trị quyết toán các hạng mục đã đầu tư.

- Về năng lực tài chính của nhà đầu tư, ngoài Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở, nhà đầu tư đang thực hiện 02 dự án khác là Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở (theo Hợp đồng BT, vốn chủ sở hữu cam kết là 752,6 tỷ đồng) và Dự án Khu đô thị mới C2 – Gamuda Garden (dự án đối ứng Hợp đồng BT, vốn chủ sở hữu cam kết là 2.152 tỷ đồng). Với nguồn vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính (được kiểm toán) năm 2022 của chủ đầu tư là 7.194,7 tỷ đồng, thì nguồn vốn chủ sở hữu còn lại để thực hiện dự án Công viên Yên Sở là khoảng 4.290 tỷ đồng, lớn hơn vốn cam kết thực hiện dự án (4.277 tỷ đồng). Tuy nhiên do dự án Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở còn hạng mục quyết toán chưa hoàn thành, nên nhà đầu tư cần kiểm tra, xem xét, cân đối phân bổ nguồn vốn giữa các dự án, đảm bảo đủ điều kiện vốn góp để thực hiện.

(2) Ý kiến của Bộ Tài chính

(i) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm việc tính toán tổng mức đầu tư, đánh giá kết quả hiệu quả đầu tư kinh doanh của dự án phù hợp quy định của pháp luật

(ii) Do tổng mức đầu tư tương đối lớn, thay đổi phương án tài chính, hiệu quả dự án đã được phê duyệt, đề nghị yêu cầu UBND Thành phố Hà Nội phối hợp với nhà đầu tư rà soát thuyết minh tính toán, đánh giá kỹ việc điều chỉnh tổng mức đầu tư và hiệu quả kinh tế dự án sau khi điều chỉnh.

(3) Ý kiến của Bộ Xây dựng

(i) Dự án được phê duyệt từ năm 2007 và chịu sự điều chỉnh của nhiều pháp luật có liên quan. Do đó, đề nghị Nhà đầu tư rà soát, làm rõ các quy định pháp luật áp dụng cho Dự án làm căn cứ xác định chi phí đầu tư cho phù hợp.

(ii) Đề nghị nhà đầu tư: (a) rà soát, đảm bảo các khoản mục chi phí được thực hiện theo đúng khoản 1 Điều 4 Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; (b) cập nhật chi phí đầu tư xây dựng đối với các hạng mục chưa đầu tư theo quy định hiện hành về suất vốn đầu tư, chi phí quản lý và các hạng mục chi phí khác; và (c) đánh giá sự ảnh hưởng của các nội dung điều chỉnh đến sơ bộ tổng mức đầu tư và phương án tài chính.

(4) Ý kiến của Công ty

(i) Công ty đã tính toán lại sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án về suất vốn đầu tư, chi phí quản lý và các hạng mục chi phí khác theo quy mô các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; giá trị quyết toán các hạng mục công trình đã đầu tư; khái toán các hạng mục chưa xây dựng trên cơ sở suất vốn đầu tư, chi phí quản lý, chi phí dự án theo quy định³⁰;

Theo đó, sơ bộ tổng mức đầu tư hiện tại của dự án là khoảng 29.518 tỷ đồng, tương đương khoảng 1,272 tỷ USD³¹; trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 4.428 tỷ đồng (tương đương 190,850 triệu đô la Mỹ), và vốn huy động là 25.090 tỷ đồng (tương đương 1.081,49 triệu đô la Mỹ).

(ii) Công ty đã thực hiện đánh giá ảnh hưởng của các nội dung điều chỉnh đối với phương án tài chính của dự án, trong đó, so với nội dung dự án đã được quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư, tổng vốn đầu tư đã tăng 216%, giá trị vốn góp tăng 162% và giá trị vốn huy động tăng 229,5%.

(5) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(i) Nhà đầu tư đã đề nghị điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư trên cơ sở quyết toán các hạng mục công trình đã hoàn thành và khái toán các hạng mục chưa xây dựng trên cơ sở suất vốn đầu tư, chi phí quản lý, chi phí dự án theo quy định hiện hành³² và để phù hợp với quy mô các công trình trong các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt³³.

(ii) Dự án điều chỉnh tổng vốn lớn ảnh hưởng tới hiệu quả kinh tế xã hội và hiệu quả tài chính Dự án, tuy nhiên chưa có thuyết minh cụ thể các nội dung thay đổi quy mô Dự án trước và sau khi điều chỉnh. Đồng thời, chưa có kế hoạch cụ thể về tiến độ giải ngân.

Do đó, để đảm bảo tính khả thi trong việc đầu tư vốn như cam kết theo tiến độ của Dự án, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội yêu cầu Nhà đầu tư lên phương án cụ thể về tiến độ giải ngân, vốn vay. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có trách nhiệm chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội kiểm tra, giám sát việc huy động vốn thực hiện Dự án của nhà đầu tư trong quá trình triển khai theo đúng phương án, tiến độ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Điều chỉnh thời hạn hoạt động dự án (điều chỉnh thành 50 năm kể từ ngày quyết định giao đất (21 tháng 07 năm 2011) đối với Khu A, và từ ngày có quyết định giao đất đối với Khu B)

(1) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội

Dự án có phần diện tích đất đã được bàn giao mốc giới, phần diện tích đã có quyết định giao đất nhưng chưa bàn giao mốc giới, và phần diện tích chưa

³⁰ Tại Quyết định số 510/QĐ-BXD 19/5/2023 của Bộ Xây dựng; Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ; Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021; Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính; Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính.

³¹ Tại hồ sơ đề xuất tháng 7/2022, sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án là 28.513 tỷ VNĐ, tương đương 1,229 tỷ USD.

³² Quyết định số 510/QĐ-BXD 19/5/2023 của Bộ Xây dựng; Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ; Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021; Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính; Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính.

³³ Tại các Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020.

có quyết định giao đất, cho thuê đất, thuộc các trường hợp khác nhau khi xác định thời hạn hoạt động dự án theo quy định pháp luật về đầu tư. Đề nghị căn cứ hiện trạng việc giao đất, cho thuê đất, bàn giao mốc giới, tình hình thực hiện dự án và các quy định pháp luật liên quan thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh thời hạn hoạt động của Dự án.

(2) Ý kiến của Bộ Tài chính: đánh giá hiệu quả sử dụng đất và chi phí cơ hội đầu tư xây dựng Dự án, trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước trong việc kéo dài thời gian thực hiện Dự án,... đảm bảo không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên và ngân sách nhà nước.

(3) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(i) Về căn cứ pháp lý:

Khoản 3 Điều 44 Luật Đầu tư quy định: Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng nhà đầu tư chậm được bàn giao đất thì thời gian Nhà nước chậm bàn giao đất không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.

Khoản 7 Điều 77 Luật Đầu tư quy định: Quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này áp dụng đối với cả các dự án đầu tư được bàn giao đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và các dự án đầu tư chưa được bàn giao đất.

Khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định: Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động của dự án được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

(ii) Dự án bao gồm 02 Khu:

- Khu A (khu vực phía Nam đường vành đai 3): UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 3412/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2011 giao 90,6 ha cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án.

- Khu B (khu vực phía Bắc đường vành đai 3): chưa được nhà nước giao đất.

(iii) Việc chậm bàn giao đất đã được UBND Thành phố Hà Nội và Công ty giải trình, báo cáo do nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan, cụ thể: (1) quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất; (2) năng lực tổ chức thực hiện dự án và trách nhiệm của nhà đầu tư; (3) việc thay đổi quy hoạch của thành phố Hà Nội ảnh hưởng tới tiến độ lập, phê duyệt các quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án; (4) tác động do thay đổi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và pháp luật liên quan; (5) ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

(iv) Pháp luật hiện hành chỉ quy định thời hạn hoạt động cho toàn bộ dự án đầu tư; không quy định thời hạn hoạt động cho từng phần hoặc từng khu của dự án.

Theo đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận thấy việc Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh thời hạn hoạt động của 02 khu trong cùng một dự án khác là không có cơ sở xem xét.

Do vậy, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 44, khoản 7 Điều 77 Luật Đầu tư và khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, đề nghị ghi nhận thời hạn hoạt động của Dự án là 50 năm kể từ ngày quyết định giao đất (21 tháng 07 năm 2011).

4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án và sơ bộ phân kỳ đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, tiến độ thực hiện Dự án đến năm 2015. Nay, nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện các công trình còn lại từ năm 2024 đến 2030.

(1) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội

(i) Nội dung tại hồ sơ đề xuất điều chỉnh Dự án của nhà đầu tư có các yếu tố để cơ quan thẩm quyền xem xét theo quy định tại các điểm d, đ, e khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư³⁴. Dự án triển khai trong thời gian dài nhưng đến nay chưa hoàn thành theo tiến độ quy định và phát sinh những khó khăn, vướng mắc do các nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có một số yếu tố như: (a) quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất; (b) năng lực tổ chức thực hiện dự án và trách nhiệm của nhà đầu tư; (c) việc thay đổi quy hoạch của thành phố Hà Nội ảnh hưởng tới tiến độ lập, phê duyệt các quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án; (iv) tác động do thay đổi quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và pháp luật liên quan; (d) ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

(ii) Nội dung đề nghị điều chỉnh dự án và giải trình của nhà đầu tư về cơ sở và lý do điều chỉnh dự án có các yếu tố để cơ quan thẩm quyền xem xét theo quy định tại các điểm d, đ, e khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư; nhà đầu tư có năng lực tài chính, đã cơ bản góp đủ vốn theo quy định để thực hiện dự án.

(iii) Trường hợp được chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, nhà đầu tư phải có văn bản cam kết chặt chẽ về tiến độ, thực hiện việc ký quỹ, bảo lãnh theo đúng quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, tập trung nguồn lực và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hoàn thành các thủ tục liên quan để triển khai dự án đúng tiến độ.

(2) Ý kiến của các Bộ Tài chính

(i) Căn cứ quy định tại Điều 8 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và Điều 61 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30

³⁴ Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây: d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch; đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư.

tháng 9 năm 2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư, UBND Thành phố Hà Nội có trách nhiệm trong việc quản lý nhà nước về đầu tư, giám sát, đánh giá đầu tư, đảm bảo tuân thủ trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật trong quá trình quyết định đầu tư dự án.

(ii) Đề nghị UBND Thành phố Hà Nội phối hợp với nhà đầu tư báo cáo, đánh giá dự án theo quy định. Đồng thời, làm rõ các nguyên nhân, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên trong việc chậm hoàn thành các hạng mục đầu tư Dự án.

(3) Ý kiến của Công ty

(i) Về công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất: tại Khu A, Công ty đã được giao 90,6 ha (*trong đó có 88,8 ha đã bàn giao mốc giới*), phần Công viên Văn hoá - Truyền thống chưa được giao đất; tại Khu B, UBND Thành phố Hà Nội mới có quyết định thu hồi đất giao địa phương thực hiện giải phóng mặt bằng³⁵;

(ii) Về năng lực và trách nhiệm của nhà đầu tư: nhà đầu tư đã hoàn thành nạo vét, kè và bàn giao Thành phố Hà Nội quản lý 05 hồ điều hòa Yên Sở, di chuyển đường điện 110kV và 220kV ra khỏi ranh giới dự án, xây dựng và đưa vào sử dụng hạng mục công viên chào đón kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội, và hiện tại đang tự bỏ kinh phí vận hành, mở cửa miễn phí công viên cho người dân đến thăm quan, vui chơi và giải trí, đầu tư cơ bản hoàn thiện hạ tầng và một số công trình thương mại dịch vụ tại Khu A. Các hạng mục còn lại nhà đầu tư chưa thể triển khai xây dựng do một số khó khăn, vướng mắc³⁶.

Đồng thời, mức vốn góp của nhà đầu tư cho dự án đã vượt cam kết tại Giấy chứng nhận đầu tư (3.335 tỷ đồng/2.732,58 tỷ đồng).

(iii) Về ảnh hưởng của các cấp quy hoạch đối với quy hoạch 1/500 của dự án: việc lập, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh các quy hoạch phân khu đô thị chi tiết Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011 có tác động đến tiến trình nhà đầu tư lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho dự án. Cụ thể:

- Đối với phân khu chức năng đô thị của Khu A phải phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000, Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000, Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch B5, tỷ lệ 1/2000³⁷;

- Đối với Khu B phải phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu

³⁵ Quyết định số 4166/QĐ-UBND ngày 18/8/2009 về việc thu hồi 1.864.524 m² đất tại phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai; giao đất cho Trung tâm PTQĐ và QLDTHTĐT quận Hoàng Mai để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Khu B, Dự án đầu tư xây dựng Công viên Yên Sở.

³⁶ Bao gồm: (i) quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất; (ii) việc mở rộng địa giới hành chính Thủ đô theo chủ trương của Đảng, Quốc hội phải thực hiện rà soát các quy hoạch liên quan trước và sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, làm kéo dài tiến độ lập, phê duyệt các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án; (iii) tác động do sửa đổi, bổ sung và thay thế các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật liên quan (iv) Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

³⁷ Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội; Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch B5, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 8222/QĐ-UBND ngày 29/11/2017.

đô thị H2-4 tại ô quy hoạch B5, tỷ lệ 1/2000³⁸;

(iv) Về thay đổi pháp luật: do pháp luật tại thời điểm chấp thuận thực hiện dự án năm 2007 đã thay đổi so với pháp luật hiện hành sau khi các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được phê duyệt, nên dự án gặp vướng mắc khi thực hiện chuyển tiếp theo quy định;

(v) Về đại dịch Covid-19: nhà đầu tư xác định đại dịch Covid-19 ảnh hưởng đến việc triển khai các công việc của dự án trong các năm 2020 và 2021.

Tại Hồ sơ Dự án, nhà đầu tư đã có cam kết về việc phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan và tập trung toàn bộ nguồn lực triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo đúng tiến độ, và thực hiện việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo đúng pháp luật về đất đai, đầu tư sau khi được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Nhà đầu tư đề nghị lùi tiến độ (tiến độ vốn và tiến độ xây dựng) của dự án điều chỉnh thêm 02 năm để phù hợp với quá trình thực tế thẩm định và phê duyệt hồ sơ. Theo đó, tiến độ hoàn thành Khu A năm 2027 và Khu B hoàn thành năm 2030.

(4) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(i) Về căn cứ pháp lý, việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án được quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư³⁹, khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP⁴⁰ và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP⁴¹ ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

(ii) Dự án triển khai trong thời gian dài nhưng đến nay chưa hoàn thành theo tiến độ quy định và phát sinh những khó khăn, vướng mắc do các nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có một số yếu tố như: (i) quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất; (ii) việc mở rộng địa giới hành chính Thủ đô theo chủ trương của Đảng, Quốc hội phải thực hiện rà soát các quy hoạch liên quan trước và sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26 tháng 7 năm 2011, làm kéo dài tiến độ lập, phê duyệt các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án; (iii) tác động do sửa đổi, bổ sung và thay thế các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật liên

³⁸ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị H2-4 tại ô quy hoạch B5, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định 8222/QĐ-UBND ngày 29/11/2017.

³⁹ Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây: a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai; b) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính; d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch; đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư; e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư.

⁴⁰ Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, gồm: a) Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường; b) Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh; c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh; d) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

⁴¹ Bổ sung khoản 4 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn 24 tháng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai và Điều 15b của Nghị định này.

quan (iv) Ảnh hưởng của đại dịch Covid-19...

(iii) So với mục tiêu Dự án đã được phê duyệt, nhà đầu tư đã bổ sung, điều chỉnh thêm các hoạt động để phù hợp với các quy hoạch chi tiết đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt; đồng thời tăng tổng vốn đầu tư (gấp hơn 2 lần).

(iv) Xét trong bối cảnh hiện nay, tình hình kinh tế trong và ngoài nước đang gặp nhiều khó khăn, Bộ Kế hoạch và Đầu tư thấy rằng: (a) Công ty vẫn cam kết tiếp tục đầu tư và tăng quy mô vốn đầu tư cho Dự án là điều tích cực; và (b) Tiến độ thực hiện Dự án tại 02 Khu A và B được phân kỳ đầu tư theo 02 giai đoạn là cơ bản phù hợp với mục tiêu và quy mô điều chỉnh Dự án.

(v) Về năng lực tổ chức thực hiện dự án và trách nhiệm của nhà đầu tư, thực tế dự án đã hoàn thành nạo vét, kè và bàn giao Thành phố Hà Nội quản lý 05 hồ điều hòa, di chuyển đường điện 110kV và 220kV ra khỏi ranh giới dự án, đầu tư một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và đưa vào sử dụng công viên, cây xanh và một số công trình thương mại dịch vụ theo quy hoạch; nhà đầu tư đã góp vốn theo cam kết và đã có đủ nguồn vốn để tiếp tục triển khai thực hiện dự án ngay sau khi được chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư.

Trong trường hợp được chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan chức năng thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện Dự án đảm bảo Nhà đầu tư thực hiện theo đúng tiến độ đã cam kết.

V. MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN

1. Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội và đánh giá tác động môi trường

1.1. Đánh giá sơ bộ về hiệu quả kinh tế - xã hội

(i) Tại Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, nhà đầu tư đã phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án, cụ thể:

+ Về các chỉ tiêu kinh tế, dự án ước tính tổng doanh thu 31.981 tỷ đồng, tổng chi phí 27.128 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 3.875 tỷ đồng, NPV của dự án là 1.427 tỷ đồng và IRR là 13,5%.

- Về hiệu quả xã hội, dự án đi vào hoạt động sẽ thúc đẩy phát triển khu vực phía Nam thủ đô Hà Nội với các hạng mục đô thị, công viên, thương mại dịch vụ, nhà ở.

(ii) Việc đánh giá hiệu quả của Dự án thuộc trách nhiệm của Nhà đầu tư. Bên cạnh những mặt tích cực, việc nhà đầu tư đề xuất tiến độ triển khai dự án kéo dài sẽ tạo ra những thay đổi về mặt xã hội. Vì vậy, trong quá trình triển khai thực hiện, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan chức năng tăng cường công tác theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện Dự án theo tiến độ cam kết.

1.2. Đánh giá tác động môi trường

(1) *Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường*: đề nghị nhà đầu tư thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

(2) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Trên cơ sở đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản đề nghị và nhận được Đánh giá sơ bộ tác động môi trường của Dự án do Nhà đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa có ý kiến về báo cáo Đánh giá sơ bộ tác động môi trường do Nhà đầu tư thực hiện. Do vậy, cần có ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có thẩm quyền có ý kiến đối với Đánh giá sơ bộ tác động môi trường của Dự án.

2. Đánh giá về sự phù hợp của dự án đầu tư với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

2.1. Về sự phù hợp của Dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

(1) Ý kiến của Bộ Xây dựng: đề nghị UBND Thành phố Hà Nội: (i) rà soát, đảm bảo vị trí, khu vực xây dựng nhà ở và diện tích đất để phát triển các loại nhà ở tại dự án tuân thủ theo đúng Chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2022 của UBND Thành phố Hà Nội; và (ii) ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở chính thức của địa phương đảm bảo phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở để có cơ sở xác định diện tích đất dành cho phát triển nhà ở của dự án nằm trong kế hoạch và có trong danh mục phát triển nhà ở nêu trong Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương.

(2) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội:

(i) Về chương trình phát triển nhà ở: Theo Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3627/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2022, đến năm 2030 việc phát triển nhà ở thương mại tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị đảm bảo tỷ lệ nhà ở cho thuê đạt tối thiểu 5% và nhà ở cho thuê mua đạt tối thiểu 10% tổng diện tích sàn nhà ở chung cư; tỷ lệ nhà ở xã hội cho thuê đạt tối thiểu theo quy định của Trung ương, nhà ở xã hội cho thuê mua đạt tối thiểu 10% diện tích nhà ở xã hội của dự án.

(ii) Về kế hoạch phát triển nhà ở: Theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025 phê duyệt tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2023 của UBND Thành phố Hà Nội, dự án Công viên Yên Sở thuộc danh mục dự án nhà ở thương mại, khu đô thị dự kiến hoàn thành giai đoạn sau năm 2025, tổng số nhà ở 9.977 căn.

(3) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(i) Theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 3 Nghị định 99/2015/NĐ ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thuộc thẩm quyền quản lý và thực hiện của UBND Thành phố Hà Nội.

(ii) Nội dung thẩm định của UBND Thành phố Hà Nội đã xác định Dự án phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở hiện hành của địa phương.

Do đó, UBND Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm về sự phù hợp của Dự án với Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2021-2025.

2.2. Về sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở

(1) *Ý kiến của các Bộ Xây dựng*: (i) đề nghị nhà đầu tư bổ sung, làm rõ phương thức kinh doanh đối với nhà ở thương mại; (ii) về cơ cấu sản phẩm nhà ở, hồ sơ đề xuất thể hiện sản phẩm nhà ở tại dự án chủ yếu là nhà chung cư với diện tích sàn xây dựng đã thống nhất với các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, tuy nhiên hiện nay thành phố Hà Nội chưa ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở, nên chưa có cơ sở để xác định sự phù hợp.

(2) *Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội*: cơ cấu sản phẩm nhà ở tại Dự án thống nhất với các quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt. Tuy nhiên chưa xác định hình thức kinh doanh đối với nhà ở thương mại; chưa đề xuất cơ chế đầu tư xây dựng, phương án quản lý sau đầu tư và bàn giao cho thành phố quỹ căn hộ phục vụ tái định cư.

(3) *Ý kiến của Công ty*: mục tiêu dự án điều chỉnh đã xác định hình thức kinh doanh đối với nhà ở thương mại là để bán, cho thuê theo quy định. Các công trình dự án sẽ được xây dựng, vận hành và kinh doanh (bao gồm cả việc tự đầu tư, hợp tác, cho thuê, chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp) theo quy định pháp luật. Theo đó:

(i) Về phương thức đầu tư: nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư hạng mục nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư;

(ii) Về phương thức kinh doanh: các sản phẩm nhà ở thương mại là để bán và cho thuê, nhà ở xã hội là để bán và cho thuê, nhà ở tái định cư là để bán theo quy định pháp luật;

(iii) Về phương thức quản lý sau đầu tư: nhà đầu tư trực tiếp tổ chức thực hiện quản lý hoặc thuê đơn vị có đủ năng lực để quản lý vận hành theo quy định.

(iv) Về cơ chế bàn giao cho thành phố Hà Nội quỹ căn hộ phục vụ tái định cư: nhà đầu tư thực hiện theo Điều 31 Nghị định 99/2015/NĐ-CP và các quy định khác liên quan trong việc bàn giao quỹ căn hộ phục vụ tái định cư.

(4) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Đề nghị UBND Thành phố Hà Nội: (i) có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá, giám sát đối với việc đáp ứng và phù hợp của Dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố; và (ii) hướng dẫn và giám sát nhà đầu tư trong việc xây dựng và triển khai cơ chế đầu tư xây dựng, phương án quản lý sau đầu tư và bàn giao cho thành phố quỹ căn hộ phục vụ tái định cư tại Dự án theo quy định pháp luật.

2.3. Về việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

(1) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội:

(i) Trường hợp rà soát xác định Dự án Công viên Yên Sở là dự án nhà ở thương mại đã được lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội tiếp

tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

(ii) Theo nội dung rà soát, dự án Xây dựng Công viên Yên Sở đã được tổ chức thẩm tra, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư theo quy định và đã được cấp Giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 31 tháng 12 năm 2007, trước thời điểm hiệu lực thi hành của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP. Nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội của dự án đã được xác định theo từng khu (Khu A và Khu B) trên cơ sở các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; tuy nhiên cần được xem xét để đảm bảo tuân thủ các quy định liên quan đối với tổng thể dự án, bao gồm cả Khu A và Khu B.

(iii) Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp ý kiến Bộ Xây dựng về việc bố trí nhà ở xã hội tại dự án và yêu cầu nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo đúng quy định hiện hành và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12 tháng 07 năm 2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội.

(2) Ý kiến của Bộ Xây dựng

(i) Tại các quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt thì diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án này là khoảng 1,65 ha (chiếm 16,14%) trên tổng diện tích đất hỗn hợp có ở tại dự án là khoảng 10,22 ha, chưa đủ diện tích 20% theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

(ii) Theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 16 Luật Thủ đô và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, khi phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên, phải dành 25% diện tích đất ở hoặc 25% diện tích nhà ở để phát triển nhà ở xã hội.

Do đó, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội rà soát lại nội dung dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội nêu trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và quy định của pháp luật về nhà ở, Luật Thủ đô để bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

(3) Ý kiến của Công ty

(i) Tại Điều 2.8 của Giấy chứng nhận đầu tư đã quy định trách nhiệm của nhà đầu tư là lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 để trình duyệt và thực hiện theo phương thức từng giai đoạn (lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đối với từng khu vực để thực hiện). Các quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đã được lập và phê duyệt qua từng thời kỳ⁴².

⁴² Đối với Khu A, nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho (i) Công viên Văn hoá và Công viên Truyền thống (được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008; và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 09/6/2010); và (ii) Khu chức năng đô thị và phần còn lại của khu công viên cây xanh phía Nam đường Vành đai 3 (được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 09/02/2010; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 06/8/2015; và phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/4/2020). Đối với Khu B, nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 21/5/2020.

(ii) Đối với Khu A: tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2020 của UBND Thành phố Hà Nội⁴³ đã xác định hình thức thực hiện nghĩa vụ phát triển nhà ở xã hội theo khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 22 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP). Theo đó, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này⁴⁴, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

(iii) Đối với Khu B, tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2020 của UBND Thành phố Hà Nội đã bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội tại các ô đất ký hiệu HH1A, HH1B, HH1C với tổng diện tích 1,6 ha, chiếm 25,2% tổng diện tích đất có chức năng ở của đồ án, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Điều 1 Nghị quyết 06/2013/NQ-HĐND.

(iv) Điều khoản chuyển tiếp của Nghị định 49/2021/NĐ-CP cho phép dự án tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP nếu chủ đầu tư dự án nhà ở đã được lựa chọn trước thời điểm Nghị định 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực; theo rà soát và báo cáo của UBND Thành phố Hà Nội, Công ty đã được chấp thuận lựa chọn là nhà đầu tư xây dựng nhà ở tại Dự án tại Giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 31/12/2007.

(v) Theo đó, nghĩa vụ dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại dự án đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật áp dụng tại từng thời kỳ lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

(4) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Tại khoản 8 Điều 2 Giấy Chứng nhận đầu tư số 011043000257 thay đổi lần thứ nhất ngày 22 tháng 03 năm 2011 được UBND Thành phố Hà Nội cấp đã yêu cầu nhà đầu tư có nghĩa vụ lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để trình duyệt và thực hiện theo phương thức cuốn chiếu.

Do đó, đề nghị UBND thành phố Hà Nội rà soát nội dung dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo ý kiến của Bộ Xây dựng, bảo đảm việc bố trí quỹ

⁴³ Điều chỉnh tăng cao, diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng khối tháp phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H2-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6499/QĐ-UBND ngày 27/11/2015.

⁴⁴ Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị đó có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% (trừ trường hợp Nhà nước thu hồi quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách và trường hợp chủ đầu tư không có nhu cầu tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì chuyển giao quỹ đất này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án).

đất để xây dựng nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

2.4. Về sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị

(1) Ý kiến của Bộ Xây dựng: đề nghị nhà đầu tư làm rõ: (i) việc phân định diện tích đất thuộc dự án sử dụng cho mục đích kinh doanh và phần diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng; (ii) trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng không gian công cộng thuộc dự án cũng như trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc xây dựng, quản lý và kết nối hạ tầng giữa các khu vực của dự án với hạ tầng các khu vực bên ngoài dự án.

(2) Ý kiến của Công ty:

(i) Về việc phân định diện tích đất thuộc dự án: cơ bản phần diện tích đất xây dựng nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ được nhà đầu tư khai thác, sử dụng cho mục đích kinh doanh; và phần diện tích công viên, cây xanh, đường, mặt nước và hành lang cách ly được sử dụng vào mục đích công cộng;

(ii) Về trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc quản lý, sử dụng không gian công cộng thuộc dự án: nhà đầu tư thực hiện theo quy chế quản lý dự án và quy định pháp luật, đảm bảo duy trì cảnh quan, kiến trúc, kết cấu hạ tầng, không lấn chiếm diện tích đất công cộng, đảm bảo duy trì vệ sinh khu vực dự án;

(iii) Về trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc xây dựng, quản lý và kết nối hạ tầng giữa các khu vực dự án với hạ tầng các khu vực bên ngoài dự án: Nhà đầu tư sẽ bằng kinh phí của mình đầu tư, xây dựng, hoàn thiện hạ tầng trong phạm vi Dự án theo quy các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Sau khi hoàn thành các hạng mục hạ tầng đô thị, nhà đầu tư sẽ bàn giao cho Nhà nước quản lý phù hợp với quy định tại: Luật Nhà ở năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung); Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2021 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực hạ tầng, kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; và các quy định khác có liên quan của địa phương.

(3) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Theo quy định tại khoản 2 Điều 15, khoản 4 Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư dự án phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo quyết định, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải thực hiện theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và theo nội dung văn bản đã được chấp thuận. Đồng thời, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý

chuyên ngành theo nội dung của dự án đã được phê duyệt hoặc tự thực hiện quản lý theo văn bản chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. Việc bàn giao nhà ở cho người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu đưa công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Do đó, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội chỉ đạo các cơ quan chức năng: (i) thực hiện công tác theo dõi, kiểm tra, giám sát tình hình triển khai thực hiện Dự án đảm bảo Nhà đầu tư thực hiện theo đúng nội dung đã cam kết; (ii) chỉ đạo chính quyền địa phương kiểm tra, nhận bàn giao từ nhà đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 124 Luật Xây dựng năm 2014⁴⁵ và Điều 27 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021⁴⁶; (iii) hướng dẫn chủ đầu tư Dự án thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng theo đúng quy định pháp luật về xây dựng và các quy định khác có liên quan.

Đối với nội dung phân định diện tích đất thuộc dự án sử dụng cho mục đích kinh doanh và phân diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng, nhà đầu tư đã có đề xuất sơ bộ, và sẽ thực hiện theo các quy hoạch chi tiết 1/500 và quy định pháp luật. Đề nghị UBND Thành phố Hà Nội giám sát, yêu cầu nhà đầu tư làm rõ trong giai đoạn thực hiện các thủ tục cấp phép về thiết kế, xây dựng Dự án.

3. Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất

(1) Ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường:

(i) Hồ sơ chưa làm rõ sự phù hợp của dự án với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt còn hiệu lực, hiện trạng sử dụng đất của khu vực dự án. Dự án chỉ được thực hiện khi đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt và còn hiệu lực.

(ii) UBND Thành phố Hà Nội cần khẩn trương lập quy hoạch thành phố Hà Nội thời kỳ 2021-2030, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về quy hoạch.

(iii) Hồ sơ đã có nội dung cam kết xác định nguồn vốn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; tuy nhiên, cần làm rõ việc đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương cho Công ty Gamuda Berhad, tuy nhiên cơ cấu sử dụng đất của dự án điều chỉnh theo đề nghị có thay đổi về mục đích sử dụng đất và quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án trước đây đã được phê duyệt; diện tích đất thực hiện dự án, tổng vốn đầu tư, cơ cấu nguồn vốn và thời gian tiến độ thực hiện dự án thực hiện cũng thay đổi sẽ dẫn đến phải thực hiện thủ tục điều chỉnh về đầu tư, UBND Thành phố Hà Nội rà soát thực hiện theo quy định của pháp luật về đất

⁴⁵ Được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, khoản 46 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020.

⁴⁶ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 7 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng)

đai, đầu tư, nhà ở và pháp luật khác có liên quan đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, không làm thất thoát tài sản nhà nước.

(2) *Ý kiến của Bộ Tài chính:* (i) hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án nộp tháng 7/2022 thiếu Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty; (ii) yêu cầu Công ty báo cáo cụ thể việc tăng vốn góp chủ sở hữu 2.422,3 tỷ đồng được thể hiện trong bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả kinh doanh (giai đoạn từ 01/7/2021 đến 31/5/2022); (iii) việc Công ty cam kết sử dụng toàn bộ vốn chủ sở hữu còn lại trên cơ sở nghị quyết/quyết định của hội đồng thành viên/chủ tịch Công ty; (iv) Công ty chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch cân đối nguồn vốn và kế hoạch dòng tiền để đảm bảo vốn đáp ứng tiến độ giải ngân của Dự án.

(3) *Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội*

- Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch), đối với quận đã có quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không lập quy hoạch sử dụng đất nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Dự án Công viên Yên Sở Khu A đã được cập nhật trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 quận Hoàng Mai được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 19/01/2022; Khu B chưa có kế hoạch sử dụng đất.

- Về năng lực tài chính của nhà đầu tư, ngoài Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở, nhà đầu tư đang thực hiện 02 dự án khác là Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở (theo Hợp đồng BT, vốn chủ sở hữu cam kết là 752,6 tỷ đồng) và Dự án Khu đô thị mới C2 – Gamuda Garden (dự án đối ứng Hợp đồng BT, vốn chủ sở hữu cam kết là 2.152 tỷ đồng). Với nguồn vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính (được kiểm toán) năm 2022 của chủ đầu tư là 7.194,7 tỷ đồng, thì nguồn vốn chủ sở hữu còn lại để thực hiện dự án Công viên Yên Sở là khoảng 4.290 tỷ đồng, lớn hơn vốn cam kết thực hiện dự án (4.277 tỷ đồng). Tuy nhiên do dự án Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở còn hạng mục quyết toán chưa hoàn thành, nên nhà đầu tư cần kiểm tra, xem xét, cân đối phân bổ nguồn vốn giữa các dự án, đảm bảo đủ điều kiện vốn góp để thực hiện.

- Về chấp hành pháp luật đất đai: Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở và nhà đầu tư không có trong danh mục dự án vi phạm pháp luật về đất đai công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội, Tổng cục Quản lý đất đai và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(4) *Ý kiến của Công ty*

(i) Về năng lực tài chính thực hiện dự án, Công ty cập nhật giải trình theo Báo cáo tài chính năm 2023⁴⁷, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty là khoảng 7.548 tỷ VNĐ (vốn góp của chủ sở hữu là 6.240 tỷ VNĐ; lợi nhuận chưa phân phối là 1.308 tỷ VNĐ), sau khi trừ đi vốn góp cam kết của Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Yên Sở và Dự án Khu đô thị mới C2 – Gamuda Garden, vốn chủ sở hữu còn lại dành cho dự án Công viên Yên Sở là 4.643 tỷ VNĐ.

⁴⁷ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2023 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện ngày 27/9/2023.

VNĐ, lớn hơn vốn góp cam kết là 4.427 tỷ VNĐ;

(ii) Đã bổ sung Thư thu xếp tín dụng của Ngân hàng ngày 09/01/2024, với hạn mức là 25.100 tỷ VNĐ để đảm bảo chứng minh nhà đầu tư có đủ năng lực thu xếp vốn huy động cho dự án;

(iii) Công ty đã cam kết chịu trách nhiệm cân đối, phân bổ nguồn vốn giữa các dự án khác mà công ty đang thực hiện, đảm bảo đủ điều kiện về vốn góp và kế hoạch dòng tiền để đáp ứng tiến độ giải ngân vốn thực hiện dự án Công viên Yên Sở theo đề xuất điều chỉnh; và nộp bổ sung Quyết định số GLVN/GDO/1.01/YSP/MOF/1097/23 ngày 29/5/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam về việc sử dụng vốn chủ sở hữu còn lại và lợi nhuận chưa phân phối để đầu tư thực hiện Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở;

(iv) Liên quan đến việc tăng vốn điều lệ, nhà đầu tư đã giải trình và nộp bổ sung văn bản xác nhận của Ngân hàng Nhà nước⁴⁸, theo đó việc tăng vốn điều lệ từ 3.188 tỷ đồng lên 6.240 tỷ đồng (tăng 2.442 tỷ đồng) trong năm tài chính 2022 phát sinh từ: (1) việc chuyển đổi nợ gốc khoản vay của Công ty với công ty mẹ Gamuda Berhad với giá trị là 1.757 tỷ đồng, đã được Ngân hàng Nhà nước xác nhận đăng ký thay đổi khoản vay; và (2) tăng vốn từ lợi nhuận chưa phân phối với giá trị là 665 tỷ đồng.

(5) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Dự án có phần diện tích chưa được giao, cho thuê cho nhà đầu tư, đồng thời nội dung đề nghị điều chỉnh dự án của nhà đầu tư có phát sinh thay đổi mục đích sử dụng đất so với nội dung đã quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp của Dự án theo các quy hoạch điều chỉnh, quy hoạch điều chỉnh cục bộ.

Dự án không có diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, nên không thuộc trường hợp lấy ý kiến thẩm định theo khoản 3 Điều 32 Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai⁴⁹ và Điều 14⁵⁰ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Quá trình thực hiện, đề nghị lưu ý đối với một số nội dung sau:

(i) Về vốn chủ sở hữu: Căn cứ vào điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định tại khoản 2

⁴⁸ Văn bản số 7644/NHNN-QLNH ngày 28/10/2021 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc xác nhận đăng ký thay đổi khoản vay nước ngoài.

⁴⁹ Quy định: “Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

⁵⁰ Quy định: “Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.”

Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư để thực hiện Dự án có diện tích trên 20 ha phải đảm bảo không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư Dự án sau khi điều chỉnh (tương đương khoảng 4.427,72 tỷ đồng trên tổng vốn đầu tư 29.518,265 tỷ đồng).

Báo cáo tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2023⁵¹ ghi nhận vốn góp chủ sở hữu là 7.194 tỷ đồng (*vốn góp của chủ sở hữu là 6.240 tỷ đồng; lợi nhuận chưa phân phối là 1.308 tỷ đồng*). Theo báo cáo, Công ty đã xác định vốn góp chủ sở hữu phân bổ cho dự án Công viên Yên Sở là 3.335 tỷ đồng, dự án Công trình xử lý nước thải Yên Sở là 752 tỷ đồng, dự án Khu đô thị mới C2 là 2.152 tỷ đồng. Với cam kết của nhà đầu tư là dành toàn bộ lợi nhuận chưa phân phối của Công ty để đầu tư thực hiện dự án Công viên Yên Sở⁵², thì tổng nguồn vốn chủ sở hữu đạt 4.643 tỷ đồng, lớn hơn mức vốn chủ sở hữu cam kết của dự án. Tuy nhiên, cần giám sát chặt chẽ việc thực hiện cam kết góp vốn⁵³ và tiến độ triển khai thực hiện Dự án.

(ii) Về khả năng huy động vốn: Nhà đầu tư dự kiến huy động 25.090 tỷ đồng từ các tổ chức tín dụng. Công ty đã cung cấp thông tin về tổng hạn mức cam kết tín dụng tối đa của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) đồng ý cung cấp tài chính tài trợ vốn cho Dự án với tổng số tiền tối đa lên đến 25.100 tỷ đồng⁵⁴.

(iii) Ký quỹ thực hiện Dự án

Dự án thuộc đối tượng phải thực hiện ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 Điều 43, khoản 4 Điều 77 Luật Đầu tư; điểm d khoản 9 Điều 26 và khoản 5 Điều 123 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP; khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai. Mức ký quỹ theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Đầu tư⁵⁵.

Do đó, UBND Thành phố Hà Nội có trách nhiệm chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện việc ký quỹ để bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật và kiểm tra, xác định việc đáp ứng điều kiện cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng tại thời điểm cho thuê đất; giám sát chặt chẽ việc thực hiện cam kết góp vốn và tiến độ thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật.

4. Đánh giá việc đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài

Nhà đầu tư đề xuất thực hiện Dự án có 100% vốn là nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, căn cứ theo mục tiêu dự án điều chỉnh của Dự án, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

⁵¹ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2023 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam thực hiện ngày 23/9/2023.

⁵² Quyết định số GLVN/GDO/1.01/YSP/MOF/1097/23 ngày 29/5/2023 của Chủ tịch Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam về việc sử dụng vốn chủ sở hữu còn lại và lợi nhuận chưa phân phối để đầu tư thực hiện Dự án Xây dựng Công viên Yên Sở.

⁵³ Cam kết cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng (12.000 tỷ đồng) chỉ mang tính nguyên tắc và có các điều kiện cấp tín dụng cụ thể, cần được cụ thể hóa bằng hợp đồng tín dụng

⁵⁴ Tại Thư bày tỏ quan tâm thu xếp tín dụng của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) ngày 09/01/2024.

⁵⁵ Căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án đầu tư, mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư từ 01% đến 03% vốn đầu tư của dự án đầu tư. Trường hợp dự án đầu tư gồm nhiều giai đoạn đầu tư thì số tiền ký quỹ được nộp và hoàn trả theo từng giai đoạn thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp không được hoàn trả.

(i) Đối với ngành nghề “*Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng nhà, công trình không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đất được Nhà nước cho thuê; Đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đất được nhà nước giao (VSIC 6810, CPC 821)*”, theo quy định tại điểm 19 phần B Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, kinh doanh bất động sản là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài. Theo quy định tại khoản 3 Điều 11⁵⁶ Luật Kinh doanh bất động sản và khoản 3 Điều 18 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì nhà đầu tư được phép đề xuất đầu tư ngành, nghề kinh doanh bất động sản xây dựng hạ tầng khu đô thị và nhà ở để bán và cho thuê.

(ii) Đối với ngành nghề “*Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (VSIC 5510, CPC 64110)*”, “*Tư vấn quản lý. Chi tiết: Dịch vụ quản lý (VSIC 7020, CPC 865)*” và “*Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ. Chi tiết: Hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ (VSIC 5225, CPC 7443)*”: không thuộc Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP. Do đó, nhà đầu tư không bị hạn chế điều kiện tiếp cận thị trường khi đầu tư kinh doanh các ngành nghề này.

(iii) Đối với ngành nghề “*Xây dựng nhà để ở (VSIC 4101); Xây dựng nhà không để ở (VSIC 4102); Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (VSIC 4299); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (VSIC 4390) (CPC 512)*”, theo điểm 46 phần B Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, hoạt động xây dựng là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, không có quy định về điều kiện tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài hoạt động trong lĩnh vực này, chỉ quy định doanh nghiệp cần đáp ứng đầy đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định của pháp luật. Do đó, nhà đầu tư chịu trách nhiệm tuân thủ các điều kiện năng lực hoạt động và các điều kiện khác theo quy định pháp luật xây dựng.

(iv) Đối với ngành nghề “*Giáo dục nhà trẻ (VSIC 8511); Giáo dục mẫu giáo (VSIC 8512); Giáo dục tiểu học (VSIC 8521) (CPC 921); Giáo dục trung học cơ sở (VSIC 8522) (CPC 922)*”: theo điểm 10 phần B Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, dịch vụ giáo dục là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ Nghị định 86/2018/NĐ-CP quy định về hợp tác đầu tư của nước ngoài trong lĩnh vực giáo dục, các điều kiện thành lập cơ sở giáo dục có vốn đầu tư nước ngoài bao gồm vốn đầu tư, cơ sở vật chất, thiết bị, đội ngũ nhà giáo,... Do đó,

⁵⁶ Theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức: (i) thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; (ii) đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê đối với đất được Nhà nước cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua; (iii) nhận chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (iv) đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất đối với đất thuê, đất nhận chuyên nhượng trong KCN, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

chịu trách nhiệm tuân thủ các điều kiện năng lực hoạt động và các điều kiện khi thành lập cơ sở giáo dục đảm bảo đáp ứng các điều kiện theo quy định.

(v) Đối với ngành nghề “*Hoạt động của các cơ sở thể thao (VSIC 9311); Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (VSIC 9312); Hoạt động thể thao khác (VSIC 9319); Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (VSIC 9321); Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Dịch vụ giải trí, không bao gồm nhà hát, nhạc sống, rạp xiếc, trò chơi điện tử (VSIC 9329) (CPC 964, 9619)*”, theo điểm 26 phần B Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, dịch vụ thể thao và giải trí là ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Căn cứ Luật thể thao năm 2006, Luật sửa Thể dục, thể thao sửa đổi năm 2018, và Nghị định số 36/2019/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thể dục, thể thao không có không có quy định về điều kiện tiếp cận thị trường của nhà đầu tư nước ngoài hoạt động trong lĩnh vực này. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 17 Nghị định 31/2021/NĐ-CP, nhà đầu tư được tiếp cận thị trường như quy định đối với nhà đầu tư trong nước.

5. Điều chỉnh giảm quy mô đầu tư (từ 322,57ha xuống 297,26ha)

(1) Ý kiến của UBND Thành phố Hà Nội

(i) Việc điều chỉnh diện tích sử dụng đất và quy mô xây dựng theo đề nghị của nhà đầu tư cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt⁵⁷.

(ii) Hồ sơ nhà đầu tư đề xuất không tính trong ranh giới dự án một số diện tích được thực hiện theo dự án riêng⁵⁸.

(ii) Đề nghị nhà đầu tư có sơ đồ phạm vi, ranh giới dự án làm căn cứ đối chiếu, tránh chồng lấn diện tích thực hiện theo các dự án riêng; kiểm tra, xác định và đề xuất nhu cầu sử dụng đất phù hợp đối với phần công viên và mặt nước, trong đó nêu rõ diện tích đất kinh doanh dịch vụ và đất sử dụng vào mục đích công cộng không kinh doanh, phù hợp với quy định của Luật Đất đai và quy hoạch được duyệt.

(2) *Ý kiến của Bộ Tài chính:* việc đề xuất điều chỉnh giảm quy mô diện tích dự án có thể có một phần diện tích đất được UBND Thành phố Hà Nội giao cho nhà đầu tư đã triển khai thực hiện nhưng sau khi điều chỉnh không thuộc phạm vi dự án. Do vậy, đề nghị nhà đầu tư phối hợp với UBND Thành phố Hà Nội rà soát, báo cáo cụ thể phương án xử lý đối với nội dung này đúng theo quy định pháp luật, không để xảy ra các tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai thực hiện và không gây thất thoát ngân sách nhà nước.

⁵⁷ Các Quyết định số: 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008, số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010, số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020.

⁵⁸ Đất quân đội quản lý thuộc Khu A (11.072m²), khu đất KT xây dựng trạm điện (4.605m²), đất dự án Siêu thị Metro (43.454m²), đất ở làng xóm cải tạo chỉnh trang (44.085m²), đường giao thông đô thị quận Hoàng Mai đang thực hiện (83.475m²), bãi đỗ xe P1 (2.687m²).

(3) Ý kiến của Bộ Xây dựng

Đề nghị UBND Thành phố Hà Nội rà soát, chịu trách nhiệm về việc phê duyệt các quyết định quy hoạch chi tiết bảo đảm phù hợp tuân thủ các cấp độ quy hoạch theo quy định của pháp luật, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, bảo đảm phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích của dự án phải chính xác, phù hợp quy định của pháp luật, không làm giảm diện tích cây xanh, diện tích công cộng của khu vực thực hiện dự án.

(4) Ý kiến của Công ty

(i) Nhà đầu tư đề nghị cập nhật quy mô diện tích Dự án theo các quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt⁵⁹.

(ii) Nhà đầu tư đã lập bản đồ trong đó xác định rõ phần ranh giới khu vực Nhà đầu tư đề xuất thực hiện, và phần ranh giới thực hiện theo dự án riêng loại trừ khỏi phạm vi dự án. Việc giảm quy mô diện tích Dự án không phát sinh phần diện tích đất đã được giao cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện nhưng sau khi điều chỉnh không thuộc phạm vi dự án.

(iii) Nhà đầu tư đã xác định nhu cầu sử dụng đất đối với phần công viên và mặt nước, cụ thể:

- Đối với phần công viên, thể dục thể thao, cây xanh: giao đất không thu tiền sử dụng đất, bằng kinh phí của nhà đầu tư quản lý, vận hành và mở cửa miễn phí phục vụ nhân dân, nhà đầu tư được quyền kinh doanh các công trình dịch vụ và dịch vụ công cộng theo quy định;

- Phần diện tích hồ, mương thuộc sở hữu và quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng bởi các cơ quan quản lý nhà nước (*do các hồ Yên Sở là các hồ điều hòa cho nhà máy xử lý nước thải Yên Sở, sau khi nhà đầu tư hoàn thành công tác nạo, vét lòng hồ, kê hồ thì đã bàn giao cho Thành phố Hà Nội quản lý cùng với nhà máy xử lý nước thải Yên Sở*);

(iv) Trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc quản lý sử dụng không gian công cộng thuộc Dự án cũng như trong việc xây dựng, quản lý và kết nối hạ tầng giữa các khu vực của Dự án với hạ tầng khu vực bên ngoài Dự án như sau: nhà đầu tư bỏ kinh phí đầu tư, xây dựng, hoàn thiện hạ tầng trong phạm vi dự án theo quy hoạch, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, kết nối với hạ tầng bên ngoài dự án theo quy định, sau khi hoàn thành, nhà đầu tư sẽ bàn giao lại cho

⁵⁹ Các Quyết định số: 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008, số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010, số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020. Theo đó: (i) Do diện tích đất cấp phép đầu tư dự án ranh giới Quy hoạch chi tiết Công viên Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội, tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt tại Quyết định 141/2007/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 bao gồm cả phần diện tích xây dựng đường Vành đai 3 chạy qua khu vực dự án (khoảng 11,09 ha) nên khi lập các Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án phải loại bỏ diện tích đường Vành đai 3 ra khỏi ranh giới dự án; (ii) Đề nghị giảm các diện tích đã được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép thực hiện theo dự án riêng gồm: đất quân đội quản lý (11.075 m²), đất xây dựng trạm điện cấp cho khu vực (4.605 m²), đất ở làng xóm (cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch) (44.085 m²); đất của dự án siêu thị Metro (43.454 m²), một phần diện tích đường giao thông đô thị phía Bắc dự án (nối từ đường Tam Trinh ra UBND quận Hoàng Mai) đã được đầu tư (83.475 m²) và bãi đỗ xe P1 trong quy hoạch đã lựa chọn chủ đầu tư (2.687 m²).

nhà nước theo quy định⁶⁰.

(5) Ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(i) Việc điều chỉnh diện tích và quy mô xây dựng Dự án đã được UBND Thành phố Hà Nội khẳng định phù hợp với các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt⁶¹.

(ii) Công ty đã cam kết việc giảm quy mô diện tích Dự án không phát sinh phần diện tích đất đã được giao cho Nhà đầu tư triển khai thực hiện nhưng sau khi điều chỉnh không thuộc phạm vi dự án. Đồng thời, Công ty đã xác định nhu cầu sử dụng đất đối với phần công viên và mặt nước cũng như trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng không gian công cộng thuộc Dự án cũng như trong việc xây dựng, quản lý và kết nối hạ tầng giữa các khu vực của Dự án với hạ tầng khu vực bên ngoài Dự án.

Trường hợp dự án được chấp thuận điều chỉnh chủ trương, đề nghị UBND Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm về việc đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội xem xét đề xuất của nhà đầu tư để điều chỉnh nội dung tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo thẩm quyền và quy định của pháp luật. Đồng thời, giám sát chặt chẽ trách nhiệm của nhà đầu tư: (i) trong việc sử dụng đất đúng mục đích đối với phần công viên và mặt nước; và (ii) quản lý sử dụng không gian công cộng thuộc Dự án cũng như trong việc xây dựng, quản lý và kết nối hạ tầng giữa các khu vực của Dự án với hạ tầng khu vực bên ngoài Dự án.

VI. KIẾN NGHỊ CỦA BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ

Căn cứ Hồ sơ dự án, ý kiến của các Bộ, ngành và UBND Thành phố Hà Nội, các nội dung nêu tại các mục III.1 và III.2, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ:

1. Giao Bộ Tư pháp có ý kiến về thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư đối với hồ sơ đề nghị điều chỉnh Dự án Xây dựng công viên Yên Sở (Dự án) của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam.

2. Trường hợp Bộ Tư pháp nhất trí với ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về thẩm quyền điều chỉnh đối với hồ sơ Dự án nêu trên thì đề nghị:

a) Giao UBND thành phố Hà Nội xem xét việc chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án theo thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

⁶⁰ Luật Nhà ở năm 2014; Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung); Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành quy định phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực hạ tầng, kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội; và các quy định khác có liên quan của địa phương.

⁶¹ Các Quyết định số: 1491/QĐ-UBND ngày 21/10/2008, số 2631/QĐ-UBND ngày 09/06/2010, số 3765/QĐ-UBND ngày 06/08/2015 (điều chỉnh tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 07/04/2020); số 2076/QĐ-UBND ngày 21/05/2020.

b) Nghiên cứu ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Bộ, cơ quan nêu tại các mục IV và V văn bản này trong quá trình xem xét điều chỉnh dự án đầu tư.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư kính trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TC, XD và TNMT;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam (Địa chỉ: Km 1,5 Pháp Vân, Công viên Yên Sở, Phường Yên Sở, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội);
- Lưu: VT, ĐTNND_{DA}.04



BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Chí Dũng