

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức đối tác công tư (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)

(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 26 - Kỳ họp chuyên đề tháng 9 năm 2025
HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)

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

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 331/TTr-UBND ngày 18/9/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) trình HĐND Thành phố khóa XVI tại Kỳ họp thứ 26 (kỳ họp chuyên đề) tháng 9 năm 2025 HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Về hồ sơ trình:

1. Tờ trình số 331/TTr-UBND ngày 18/9/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

2. Thông báo số 119-TB/VPTW của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương về kết luận của đồng chí Tổng Bí thư trong chuyến thăm và làm việc tại Bắc Ninh.

3. Các Thông báo của Văn phòng Chính phủ: 562/TB-VPCP ngày 18/12/2024 về ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Lễ khởi công dự án xây dựng sân bay Gia Bình; số 68/TB-VPCP ngày 27/02/2025 về Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại cuộc họp về việc đầu tư xây dựng đường kết nối sân bay Gia Bình, tỉnh Bắc Ninh với Thủ đô Hà Nội và xây dựng trung tâm logistics tại khu vực sân bay Gia Bình; số 85/TB-VPCP ngày 16/5/2025 của Văn phòng Chính phủ.

4. Nghị quyết số 428/NQ-HĐND ngày 28/6/2025 của HĐND thành phố Hà Nội về phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giải phóng mặt bằng của dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay

Gia Bình về Thủ đô Hà Nội (đoạn trên địa bàn thành phố Hà Nội).

5. Nghị quyết số 573/NQ-HĐND ngày 27/6/2025 của HĐND tỉnh Bắc Ninh về việc chấp thuận chủ trương giao UBND Thành phố Hà Nội là cơ quan chủ quản triển khai đoạn tuyến nằm trong hướng tuyến về phía thành phố Hà Nội nhưng nằm trên địa giới hành chính thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh thuộc tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội.

6. Thông báo số 122/TB-VPCP ngày 21/7/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà đồng ý giao UBND thành phố Hà Nội làm cơ quan thực hiện giải phóng mặt bằng đoạn tuyến nằm trong hướng tuyến về phía thành phố Hà Nội nhưng nằm trên địa giới hành chính tỉnh Bắc Ninh.

7. Quyết định số 4709/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND thành phố Hà Nội thành lập Hội đồng thẩm định thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

8. Báo cáo số 08/BC-HĐTĐ ngày 18/9/2025 của Hội đồng thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

9. Các tài liệu khác liên quan:

- Văn bản số 4146/UBND-ĐT ngày 18/7/2025 của UBND thành phố giao chấp thuận giao Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời lập Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

- Văn bản số 06/2025/CV-SHD ngày 08/8/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời đề nghị tiếp nhận và thẩm định Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình về Thủ đô Hà Nội theo phương thức PPP, loại hợp đồng BT.

- Văn bản số 79/2025/CV-CTC/BN ngày 14/9/2025 của Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng giao thông Công Thành và Công ty TNHH Mặt trời Cát Bà (thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời) giải trình, hoàn thiện Hồ sơ Báo cáo đề xuất Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với thủ đô Hà Nội theo phương thức PPP.

- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

- Biên bản họp thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) ngày

12/9/2025.

II. Nội dung đề xuất tại Tờ trình số 331/TTr-UBND ngày 18/9/2025 của UBND thành phố Hà Nội

1. Tên Dự án: Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT)

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

3. Tên Nhà đầu tư đề xuất: Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời.

4. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội tạo thành trục kết nối bảo đảm ngắn nhất, hiện đại nhất, đẹp nhất, mở ra không gian phát triển mới để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, khai thác hiệu quả khu logistics hiện đại, thông minh, kết hợp thương mại điện tử, đáp ứng yêu cầu phát triển. Kết hợp với sân bay Gia Bình, góp phần giảm tải cho sân bay Nội Bài, tăng cường kết nối của Thủ đô Hà Nội, trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, trung tâm về văn hóa, giáo dục, khoa học, công nghệ, kinh tế giao dịch quốc tế của cả nước và đảm bảo hoạt động các chuyến bay chuyên cơ phục vụ Lãnh đạo Đảng, Nhà nước và đối ngoại quốc tế.

5. Địa điểm: Xã Thuận An, Phù Đồng, Thư Lâm, Đông Anh, thành phố Hà Nội; Phường Từ Sơn, phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.

6. Dự kiến quy mô (*Xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định*):

- Đoạn tuyến làm mới: Điểm đầu kết nối với tuyến đường trên địa phận tỉnh Bắc Ninh tại vị trí tiếp giáp với địa giới hành chính tỉnh Bắc Ninh; điểm cuối tại vị trí nút giao với cao tốc Hà Nội - Hạ Long và cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên/Vành đai 3 với tổng chiều dài khoảng $L=7,0\text{km}$, $B=120\text{m}$.

- Đoạn tuyến đi trùng cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên/Vành đai 3: Điểm đầu tiếp nối Đoạn 1; điểm cuối tại nút giao với tuyến đường nối cầu Tứ Liên tại khu vực nút giao: đường dẫn cầu Tứ Liên, Vành đai 3 và cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên; chiều dài khoảng $L=6,55\text{km}$ (*trong đó có đoạn tuyến thuộc địa phận tỉnh Bắc Ninh, chiều dài $L=1,625\text{km}$*), đầu tư mở rộng đảm bảo $B=120\text{m}$.

- Nhánh kết nối từ cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên/Vành đai 3 với đường dẫn cầu Tứ Liên: Xây dựng 02 nhánh kết nối phục vụ hướng rẽ trái trực tiếp từ Gia Bình về cầu Tứ Liên (cầu vượt qua đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên/Vành đai 3) và hướng rẽ phải từ cầu Tứ Liên về Gia Bình; quy mô mỗi nhánh rẽ dự kiến 03 làn xe với bề rộng $B=14\text{m}$; chiều dài nhánh kết nối khoảng $L=2,5\text{km}$.

7. Nhu cầu sử dụng đất sơ bộ (*Xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định*): Khoảng 289,87ha bao gồm phạm vi trên địa phận tỉnh Bắc Ninh.

8. Thời gian dự kiến xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng: 2025-2026.

9. Dự kiến loại hợp đồng dự án PPP: Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) thanh toán bằng quỹ đất.

10. Sơ bộ tổng mức đầu tư: 32.970,23 tỷ đồng.

11. Phương thức thanh toán sơ bộ (*Vị trí, diện tích, thông tin quy hoạch, giá trị dự kiến quỹ đất thanh toán, phương pháp thanh toán sẽ được xác định chính thức khi dự án được trình thẩm định và phê duyệt theo quy định*): Gồm 03 khu đất nghiên cứu có diện tích khoảng 723,3 ha, sơ bộ như sau:

- Khu đất số 1 tại xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội có diện tích khoảng 266ha thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N9.

- Khu đất số 2 tại xã Thuận An, thành phố Hà Nội có diện tích khoảng 134ha thuộc Quy hoạch phân khu đô thị khu vực mở rộng phía Đông.

- Khu đất số 3 tại xã Phù Đồng, thành phố Hà Nội có diện tích khoảng 323,3ha thuộc Quy hoạch phân khu đô thị khu vực mở rộng phía Đông.

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

1. Sự phù hợp với điều kiện lựa chọn dự án để đầu tư theo phương thức PPP

1.1. Sự cần thiết:

Để giảm tải cho sân bay Nội Bài, đáp ứng yêu cầu phát triển, đảm bảo hoạt động các chuyến bay chuyên cơ phục vụ Lãnh đạo Đảng, Nhà nước và đối ngoại quốc tế, dự án xây dựng sân bay Gia Bình giai đoạn 1 đã được khởi công, đang được triển khai xây dựng và dự kiến đưa vào khai thác năm 2026. Thủ đô Hà Nội, trung tâm chính trị - hành chính quốc gia, trung tâm về văn hóa, giáo dục, khoa học, công nghệ, kinh tế và giao dịch quốc tế của cả nước. Việc xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội sẽ hình thành trục kết nối bảo đảm ngắn nhất, hiện đại nhất, mở ra không gian phát triển mới để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, khai thác hiệu quả khu logistics hiện đại, thông minh, kết hợp thương mại điện tử.

1.2. Sự phù hợp về lĩnh vực đầu tư theo quy định của Luật PPP

Đề xuất đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội thuộc lĩnh vực kết cấu hạ tầng giao thông nhằm mục đích đầu tư, xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

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

1.4. Sự trùng lặp với các chương trình, dự án PPP đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc đã có quyết định phê duyệt dự án:

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

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

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã đánh giá và xác định lợi thế của việc đầu tư dự án theo phương thức PPP so với các hình thức đầu tư khác, bao gồm: (1) Huy động được nguồn lực xã hội, giảm áp lực vốn Nhà nước, (2) Phân chia rủi ro hợp lý giữa Nhà nước và nhà đầu tư trong quá trình đầu tư, mặt khác đối với Dự án được sự quan tâm của Chính phủ và các địa phương, các nhà đầu tư lớn do vậy việc phân chia rủi ro và tạo điều kiện đối với các nhà đầu tư trong quá trình triển khai dự án sẽ thuận lợi, (3) Có khả năng thu hút nguồn vốn, công nghệ, kỹ năng quản lý từ nhà đầu tư về việc triển khai thực hiện dự án, (4) Dự án đi qua khu vực nhiều tiềm năng phát triển đô thị, công nghiệp... sẽ tạo không gian phát triển mới, thu hút nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách.

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

1.6. Khả năng bố trí vốn nhà nước trong trường hợp có nhu cầu sử dụng vốn Nhà nước:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất đầu tư dự án theo phương thức đối tác công tư (PPP) loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (Hợp đồng BT) thanh toán bằng quỹ đất, không sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

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

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

- Điều kiện chính trị để thực hiện đầu tư: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi được lập căn cứ chỉ đạo của Lãnh đạo cấp cao của Đảng và Nhà nước như: Thông báo số 119/TB/VPTW ngày 20/01/2025 của Ban Chấp hành Trung ương; Văn bản số 1487/VPCP-QHĐP ngày 24/02/2025 của Văn phòng Chính phủ; Thông báo số 562/TB-VPCP ngày 18/12/2024 của Văn phòng Chính phủ; Thông báo số 68/TB-

VPCP ngày 27/02/2025 của Văn phòng Chính phủ; Thông báo số 85/TB-VPCP ngày 16/5/2025 của Văn phòng Chính phủ; Thông báo số 122/TB-VPCP ngày 21/7/2025 của Văn phòng Chính phủ.

- Sự phù hợp với quy hoạch liên quan: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi được lập căn cứ các quy hoạch có liên quan như: Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/1/2024; Quy hoạch Vùng đồng bằng sông Hồng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 368/QĐ-TTg ngày 04/5/2024; Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024; Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016.

- Tại văn bản số 3964/QHKT-HTKT ngày 18/8/2025, Sở Quy hoạch kiến trúc đã có ý kiến như sau: Hiện nay, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (đang trình Bộ Xây dựng xác nhận) đã cập nhật phương án hướng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình về thủ đô Hà Nội (đoạn trên địa bàn thành phố Hà Nội); Quy mô cụ thể của tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt; Phương án tuyến, vị trí tuyến công trình tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình về Thủ đô Hà Nội, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 17/7/2025.

- Sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội: Việc đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội phù hợp với nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu phát triển và quản lý đô thị, trong đó xác định triển khai đầu tư xây dựng các tuyến đường kết nối nội vùng và liên vùng tại Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 20/NQ-HĐND ngày 23/9/2021; phù hợp với định hướng đầu tư các ngành, lĩnh vực trong giai đoạn 2026-2030, trong đó đẩy mạnh phát triển hệ thống giao thông hệ thống đường kết nối nội vùng và liên vùng theo quy hoạch đã được UBND thành phố trình và được HĐND thành phố thông qua tại Nghị quyết số 41/NQ-HĐND ngày 04/10/2024.

2.2. Sự phù hợp của dự án với quy định của Luật PPP và pháp luật chuyên ngành về lĩnh vực đầu tư

Dự án thuộc lĩnh vực đầu tư kết cấu hạ tầng giao thông nhằm mục đích đầu tư, xây dựng công trình, hệ thống cơ sở hạ tầng phù hợp với khoản 1 Điều 4 Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

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

UBND Thành phố đã chấp thuận nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất Dự án theo phương thức PPP tại văn bản số 4146/UBND-ĐT ngày 18/7/2025.

3. Sự phù hợp khi áp dụng cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu đối với dự án: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT), không áp dụng cơ chế chia sẻ phần giảm doanh thu.

4. Nguồn vốn và khả năng cân đối vốn

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội theo phương thức (PPP), loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) không có sự tham gia của vốn nhà nước.

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

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã đề cập đến các công nghệ tiên tiến, hiện đại như: (1) Khảo sát bằng công nghệ UAV, công nghệ ảnh hàng không, thiết kế theo mô hình 3D..., (2) Sử dụng vật liệu mới như bê tông cường độ cao HPC, siêu cao UHPC, mặt đường nhựa polyme, bitum biến tính, phụ gia tăng tính ổn định nhiệt...; (3) Thiết bị và biện pháp thi công mới như ván khuôn leo thủy lực; (4) Quản lý giám sát thi công thông qua hệ thống hình ảnh trực tuyến... (5) Quản lý vận hành dự án thông qua hệ thống giao thông thông minh như hệ thống SCADA, các hệ thống CCTV, VDS, WIM, VMS, áp dụng thu phí tự động không dừng...

Ngoài ra Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã thuyết minh, làm rõ các yếu tố về quy mô mặt cắt ngang, trắc dọc, nút giao của dự án:

(1) Quy mô mặt cắt ngang:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã mô tả quy mô mặt cắt ngang với quy mô các đoạn thông thường là $B=120m$ và mô tả cụ thể bố trí thành phần mặt cắt ngang các đoạn tuyến (đường cao tốc 10 làn xe, đường song hành, vỉa hè, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hành lang cho các dự án đường sắt, đường điện...) phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 (đang trình Bộ Xây dựng xác nhận); hồ sơ phương án tuyến, vị trí tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 17/7/2025.

(2) Về vị trí mặt bằng tuyến:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã cập nhật các vị trí công trình, nút giao, phương án kết nối cụ thể phù hợp với hồ sơ phương án tuyến, vị trí tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội, tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 17/7/2025.

(3) Về trắc dọc tuyến

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã nêu rõ tính chất từng đoạn tuyến để tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội (trắc dọc đi cao đoạn từ cầu Đuống đến nút Ninh Hiệp), tận dụng các dự án hiện có (đoạn đi trùng đường Vành đai 3/cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên) để nâng cao hiệu quả đầu tư.

(4) Về thiết kế nút giao:

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã bổ sung các đánh giá sơ bộ phương án đầu tư, kỹ thuật các vị trí giao cắt tại các vị trí như sau: (1) Nút giao Ninh Hiệp; (2) Nút giao đường Đặng Phúc Thông (QL.1 cũ) đầu tư trong dự án khác; (3) Nút giao nhánh nối tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với đường dẫn cầu Tứ Liên (nút chữ C); (4) Nút giao với đường dẫn cầu Tứ Liên đầu tư trong dự án khác; (5) Nút giao nhánh nối đường dẫn cầu Tứ Liên và nhánh nối (nút chữ Y).

(5) Về thiết kế công trình cầu.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất các dạng kết cấu đa dạng phù hợp với quy mô, tính chất, các điều kiện khống chế, yêu cầu kỹ thuật, mỹ quan của từng vị trí công trình là phù hợp.

(6) Về thiết kế công trình hầm.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất 02 vị trí hầm: (1) trên đường song hành phải vị trí giao cắt với đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng; (2) trên đường song hành trái tại vị trí giao với đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang trong nút giao Ninh Hiệp.

6. Đánh giá về việc phân tích lựa chọn sơ bộ phương án đầu tư và quy mô các hạng mục đầu tư

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã phân tích sơ bộ về mặt bằng tuyến, trắc dọc, quy mô, các vị trí giao cắt, công trình trên tuyến làm cơ sở lựa chọn sơ bộ phương án đầu tư đảm bảo hiệu quả kinh tế - kỹ thuật. Phương án đầu tư và quy mô các hạng mục đầu tư cơ bản đã được UBND thành phố Hà Nội, các cơ quan, địa phương liên quan thống nhất.

Dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt phương án tuyến tại Quyết định số 3845/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 (với chiều dài L=14Km, trong đó bao gồm cả 1,62Km trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; quy mô dự án B=120m).

Trong bước lập Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án cần tiếp tục rà soát, thuyết minh làm rõ thêm các cơ sở về việc lựa chọn phương án đầu tư đảm bảo hiệu quả tổng thể đầu tư dự án và phát huy hiệu quả kinh tế - xã hội.

7. Sơ bộ tổng mức đầu tư công trình Dự án BT

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư công trình Dự án BT là 32.970,23 tỷ đồng, trong đó:

TT	Hạng mục	Giá trị (Tỷ đồng)
1	Chi phí xây dựng và thiết bị	23.294,04
2	Chi phí QLDA, tư vấn ĐTXD và chi phí khác	4.976,22
3	Chi phí dự phòng	4.697,97
	Tổng mức đầu tư (làm tròn)	32.970,23

Tổng mức đầu tư không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng (thuộc dự án riêng).

8. Phương thức thanh toán Hợp đồng BT thanh toán bằng quỹ đất (Vị trí, diện tích, giá trị dự kiến quỹ đất thanh toán, phương pháp thanh toán):

8.1. Vị trí

Quỹ đất dự kiến để thanh toán gồm các khu đất nghiên cứu có diện tích khoảng 723,3 ha, cụ thể như sau:

- Khu đất số 3 tại xã Phù Đồng (trước đây là xã Đình Xuyên và xã Phù Đồng huyện Gia Lâm), thành phố Hà Nội có diện tích khoảng 266 ha thuộc QHPK N9 (theo thông tin quy hoạch của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cung cấp tại văn bản số 3510/QHKT-BSH ngày 25/7/2025);

- Khu đất số 9 tại xã Phù Đồng có diện tích là 134 ha thuộc QHPK đô thị khu vực mở rộng phía Đông (theo thông tin quy hoạch của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội cung cấp tại văn bản số 3625/QHKT-BSH ngày 01/8/2025).

- Quỹ đất đối ứng số 7 - QHPK khu đô thị khu vực mở rộng phía Đông có địa chỉ tại xã Thuận An, thành phố Hà Nội có diện tích: 323,3 ha.

8.2. Giá trị dự kiến quỹ đất thanh toán.

a. Về phương pháp xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán: Tại văn bản số 6426/SNNMT-QHKHSDĐ ngày 08/9/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến: Hiện nay, quy định của pháp luật về đất đai chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị dự kiến của quỹ đất dự kiến thanh toán để lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và phương pháp xác định và giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí GPMB khấu trừ vào tiền sử dụng đất của các quỹ đất dự kiến thanh toán. Theo đó Sở Tài nguyên Môi trường đã có ý kiến về dự kiến quỹ đất thanh toán để các đơn vị tham khảo như sau:

$$\text{Dự kiến giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán} = \text{Giá đất theo bảng giá} \times \text{Diện tích dự kiến quy hoạch chức năng nhóm nhà ở}$$

b. Về giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán: Với phương pháp nêu trên, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đang đề xuất giá trị quỹ đất thanh toán cao hơn sơ bộ tổng mức đầu tư dự án công trình BT là 6,5% sơ bộ tổng mức đầu tư phù hợp với quy định chênh lệch tối đa 10% tại Điều 6 Dự thảo Nghị định Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (bản dự thảo

ngày 10/9/2025).

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

Tại thời điểm thực hiện thẩm định, Nghị định chính thức Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao chưa được ban hành chính thức, thông tin quy hoạch được xác định trên bản đồ quy hoạch tỷ lệ lớn, độ chính xác hạn chế, trong đó một số khu đất bao trùm cả các khu dân cư hiện trạng, các dự án hiện có, các chức năng, quy mô và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể trong khu đất sẽ được xác định sau khi Quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

8.3. Phương pháp thanh toán: Tại thời điểm thực hiện thẩm định, Nghị định chính thức Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao chưa được ban hành chính thức nên chưa có cơ sở để xác định cụ thể phương án thanh toán.

9. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đề xuất áp dụng lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã phân tích sơ bộ về cơ sở pháp lý có liên quan như điểm a và điểm b, khoản 3 Điều 57 của Nghị định 243/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025, khoản 4 Điều 9 của Dự thảo Nghị định Quy định chi tiết việc thực hiện Dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (bản dự thảo ngày 10/9/2025) làm cơ sở đề xuất hình thức lựa chọn nhà đầu tư.

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

10. Về thẩm quyền quyết định Chủ trương đầu tư

- Khoản 1 Điều 12 Luật PPP được sửa đổi tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 (Luật sửa 08 Luật) quy định “*Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư dự án PPP đáp ứng tiêu chí phân loại dự án quan trọng quốc gia theo pháp luật đầu tư công*”. Theo đó với sơ bộ tổng mức đầu tư 32.970,23 tỷ đồng thì thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội.

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

- Khoản 2 Điều 4 Luật Thủ đô ngày 28/6/2024 quy định “*Trường hợp luật, nghị quyết của Quốc hội ban hành sau ngày Luật Thủ đô có hiệu lực thi hành có quy định khác với quy định của Luật Thủ đô về cùng một vấn đề mà cần áp dụng thì phải quy định cụ thể ngay về việc áp dụng pháp luật trong luật, nghị quyết đó; trường hợp chưa có quy định cụ thể về việc áp dụng pháp luật và việc áp dụng quy định đó cần thiết cho việc xây dựng, phát triển, quản lý và bảo vệ Thủ đô thì Ủy ban Thường vụ Quốc hội quyết định việc áp dụng theo đề nghị của*

Chính phủ và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất”. Tuy nhiên quy định về chuyển tiếp tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 không quy định xử lý đối với sự khác nhau về thẩm quyền nêu trên.

- Khoản 4 Điều 58 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19/02/2025 quy định “*Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau*”.

Hội đồng thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đã họp ngày 12/9/2025 và thống nhất “*Dự án thuộc thẩm quyền quyết định Chủ trương đầu tư của Hội đồng nhân dân thành phố theo quy định tại Điều 37 của Luật Thủ đô*”.

11. Về cơ quan có thẩm quyền

Quy mô đầu tư tại Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi bao gồm đoạn tuyến thuộc địa phận tỉnh Bắc Ninh, chiều dài $L=1,625\text{km}$. Theo đó Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội là công trình dự án BT được thực hiện tại địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên.

Khoản 3 Điều 5 Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) được sửa đổi tại Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 thành “*Việc xác định cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp dự án thuộc phạm vi quản lý của nhiều cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này hoặc trong trường hợp thay đổi cơ quan có thẩm quyền được thực hiện theo quy định của Chính phủ*”.

Điểm b khoản 1 Điều 6 Nghị định số Nghị định 243/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ quy định “*Đối với dự án PPP thực hiện tại địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên hoặc khi có sự thay đổi cơ quan có thẩm quyền của các cơ quan này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh của các địa phương nơi thực hiện dự án trao đổi, thống nhất giao một địa phương làm cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp có ý kiến khác nhau thì xin ý kiến bộ quản lý ngành để thống nhất về việc giao một địa phương làm cơ quan có thẩm quyền*”.

Tại Nghị quyết số 573/NQ-HĐND ngày 27/6/2025, HĐND tỉnh Bắc Ninh đã thống nhất giao UBND thành phố Hà Nội là cơ quan chủ quản triển khai đoạn tuyến nằm trong hướng tuyến về phía thành phố Hà Nội nhưng nằm trên địa giới hành chính thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh thuộc tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội.

UBND thành phố Hà Nội đã có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ và được Phó Thủ tướng Chính phủ thống nhất giao UBND thành phố thực hiện đầu tư đoạn tuyến nằm trong hướng tuyến về phía thành phố Hà Nội nhưng nằm trên địa giới hành chính tỉnh Bắc Ninh tại Thông báo số 122/TB-VPCP ngày 21/7/2025 của Văn phòng Chính phủ.

12. Một số nội dung khác:

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

12.1. Bổ sung ý kiến của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy theo quy định tại Quy chế làm việc số 14-QC/TU ngày 20/8/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khoá XVII nhiệm kỳ 2020-2025, làm cơ sở để HĐND Thành phố xem xét, thông qua theo quy định.

12.2. Làm rõ, khẳng định thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư Dự án, đảm bảo đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư chương trình, dự án: “1. Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư chương trình, dự án sau đây: b) Dự án quan trọng quốc gia” và Khoản 1 Điều 8 Luật Đầu tư công 2024: “Dự án quan trọng quốc gia là dự án đầu tư độc lập hoặc cụm công trình liên kết chặt chẽ với nhau thuộc một trong các tiêu chí sau đây: 1. Sử dụng vốn đầu tư công từ 30.000 tỷ đồng trở lên;”.

12.3. Làm rõ hơn về sự cần thiết đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội, sự phù hợp của dự án với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố.

12.4. Theo Báo cáo số 08/BC-HĐTĐ ngày 18/9/2025 của Hội đồng thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, cơ sở pháp lý thực hiện thẩm định dựa vào dự thảo các Nghị định của Chính phủ: (1) Nghị định quy định chi tiết về việc thực hiện Dự án áp dụng loại Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; (2) Nghị định quy định cơ chế quản lý tài chính dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và cơ chế thanh toán, quyết toán đối với dự án áp dụng loại hợp đồng BT. Tuy nhiên, đến nay các Nghị định này chưa được Chính phủ ban hành; đề nghị UBND Thành phố làm rõ sự phù hợp về cơ sở pháp lý để thực hiện thẩm định Dự án.

12.5. Làm rõ cơ sở pháp lý về các nội dung sau: (1) Quy định chênh lệch tối đa về giá trị quỹ đất thanh toán cao hơn sơ bộ tổng mức đầu tư dự án công trình BT; (2) Phương án thanh toán cụ thể để đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư và Nhà nước (giảm phát sinh chi phí lãi vay đầu tư xây dựng công trình BT); (3) Quy định áp dụng lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt.

12.6. Làm rõ cơ sở pháp lý về phương pháp xác định giá trị quỹ đất dự kiến thanh toán do hiện nay các quy định của pháp luật về đất đai chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị dự kiến của quỹ đất dự kiến thanh toán để lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi và phương pháp xác định và giá trị tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí GPMB khấu trừ vào tiền sử dụng đất của các quỹ đất dự kiến thanh toán.

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

- Quỹ đất đối ứng số 9 tại xã Phù Đồng thuộc Quy hoạch phân khu đô thị khu vực mở rộng phía Đông.

- Quỹ đất đối ứng số 7 - Quy hoạch phân khu đô thị khu vực mở rộng phía Đông có địa chỉ tại xã Thuận An: phần đất quốc phòng (nằm tiếp giáp tuyến đường ven sông Ngũ huyện Khê đi cầu Tứ Liên) quy mô khoảng 12ha thuộc địa bàn xã Đông Anh đã được UBND Thành phố thống nhất giới thiệu để Bộ Quốc phòng nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc, doanh trại; Dự án chợ đầu mối quốc tế nông sản (khoảng 100ha); Dự án khu nhà ở PC1 (khoảng 0,96ha); Dự án GPMB phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng công trình phục vụ cộng đồng dân cư và chỉnh trang đô thị tại ô đất ký hiệu C3, C4, C5, xã Yên Viên, huyện Gia Lâm (quy mô khoảng 10,15ha); Dự án GPMB theo quy hoạch để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại Yên Viên (quy mô khoảng 52ha); Khu đất bố trí Tái định cư phục vụ các dự án xây dựng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với Thủ đô Hà Nội, dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng (khoảng 14,5ha); Dự án Khu đô thị mới Yên Thường (nằm tiếp giáp phía Nam tuyến đường nối Yên Viên - Đình Xuyên - Phù Đồng; quy mô khoảng 228,11ha).

12.8. Làm rõ một số nội dung sau: Đánh giá tác động môi trường theo Luật Bảo vệ Môi trường 2020; Kế hoạch tái định cư và bồi thường (đất ở 10,67 ha); cơ chế phối hợp với UBND tỉnh Bắc Ninh về công tác Giải phóng mặt bằng phần đất thuộc địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

12.9. Làm rõ tiến độ và rủi ro thực hiện như: lịch trình chi tiết (các bước khảo sát, thiết kế, thi công), cơ chế xử lý chậm trễ (phân chia rủi ro PPP), kế hoạch đồng bộ với dự án đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng.

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

- Thường xuyên liên hệ với Bộ Xây dựng để xác nhận việc cập nhật phương án hướng tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình về thủ đô Hà Nội (đoạn trên địa bàn thành phố Hà Nội) vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

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

- Chỉ đạo nhà đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế khảo sát, nghiên cứu kỹ giải

pháp thiết kế, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh, phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt; phương án đầu tư, kỹ thuật các vị trí giao cắt như: (1) Nút giao Ninh Hiệp; (2) Nút giao đường Đặng Phúc Thông (QL1 cũ); (3) Nút giao nhánh nối tuyến đường kết nối sân bay Gia Bình với đường dẫn cầu Tứ Liên (nút chữ C); (4) Nút giao với đường dẫn cầu Tứ Liên; (5) Nút giao nhánh nối đường dẫn cầu Tứ Liên và nhánh nối (nút chữ Y); thỏa thuận khớp nối về ranh giới thực hiện giữa các dự án, tránh chồng lấn phạm vi thực hiện giữa các dự án.

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

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

IV. Về dự thảo Nghị quyết

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

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

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

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN

Đàm Văn Huân