

ĐỀ ÁN
KHAI THÁC TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG
CÔNG VIÊN SỐ 21 THỐNG NHẤT – PHƯỜNG VŨNG TÀU

Theo phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng
*(Kèm theo Tờ trình số: 522/TTr-TTCUDVC, ngày 27/08/2026 của Trung tâm
cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu)*

I. CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Sự cần thiết xây dựng đề án

Không gian xanh đô thị đóng vai trò quan trọng trong việc cải thiện chất lượng không khí, giảm thiểu ô nhiễm bụi mịn, tiếng ồn và điều hòa khí hậu. Các nghiên cứu khoa học đã chỉ ra rằng những người sống gần công viên hoặc khu vực có cây xanh thường có sức khỏe tốt hơn, ít bị căng thẳng, lo âu và trầm cảm. Cây xanh giúp giảm nhiệt độ đô thị, làm chậm quá trình “đảo nhiệt”, đặc biệt trong bối cảnh biến đổi khí hậu đang ngày một nghiêm trọng. Mặt khác, công viên và các không gian xanh còn là nơi gặp gỡ, gắn kết cộng đồng. Đó là chốn thư giãn cho người già, sân chơi cho trẻ nhỏ, nơi tập luyện thể thao cho người trung niên và là điểm hẹn lý tưởng cho mọi tầng lớp nhân dân. Một thành phố có nhiều mảng xanh sẽ giúp con người cảm thấy dễ chịu hơn, bình yên hơn, từ đó nâng cao chất lượng cuộc sống một cách toàn diện.

Để tạo không gian xanh, điểm đến du lịch, giải trí cho người dân và du khách, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống thì việc chú trọng phát triển hệ thống Công viên với định hướng mở rộng không gian công cộng, lấy không gian công cộng làm trung tâm để nâng cao trải nghiệm cho người dân và du khách; đa dạng hóa sản phẩm nhằm kết hợp du lịch văn hóa, vui chơi giải trí và sinh thái, tạo bản sắc riêng cho Vũng Tàu là một phần quan trọng trong quy hoạch và phát triển đô thị của Vũng Tàu. Để đạt được các mục tiêu này, thành phố, phường Vũng Tàu cần đặt ra nhiều nội dung về công tác quản lý khai thác công viên cây xanh hiện hữu.

Công viên số 21 Thống Nhất phường Vũng Tàu có diện tích khoảng 13.300m² được quy hoạch là đất cây xanh, công viên công cộng, tọa lạc giữa 4 đoạn đường: Thống Nhất, Lê Lai, Lý Thường Kiệt và Phạm Ngũ Lão, thuộc địa bàn trung tâm phường Vũng Tàu. Công viên nằm ở khu vực trung tâm, gần trường học, có không gian đẹp và được kỳ vọng thành mảng xanh cho thành phố. Tuy nhiên, thời gian gần đây, khu vực công viên hiện hữu đang xuống cấp, xuất hiện nhiều túi rác sinh hoạt và thậm chí cả rác thải xây dựng, kính vỡ, kim tiêm vật sắc nhọn vứt lung tung, tạo thành những bãi rác trong khuôn viên và phần vỉa hè giáp công viên thuộc đường Lý Thường Kiệt, Lê Lai, Phạm Ngũ Lão... gây ô nhiễm

môi trường và mất mỹ quan đô thị. Đồng thời, việc thiếu hệ thống chiếu sáng làm hạn chế khả năng sử dụng về đêm và tiềm ẩn rủi ro an ninh trật tự. Nguyên nhân chủ yếu do các khó khăn, vướng mắc về quy hoạch, thủ tục pháp lý, thiếu nguồn vốn đầu tư phát triển hệ thống công viên cây xanh, các cơ chế, chính sách khuyến khích, thúc đẩy xã hội trong đầu tư xây dựng, phát triển công viên chưa đa dạng.

Từ các cơ sở nêu trên, Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu nhận thấy cần thiết phải xây dựng Đề án “Khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 Thống Nhất phường Vũng Tàu theo phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên” định hướng xây dựng trở thành Công viên chuyên đề (*sau đây gọi tắt là Đề án*). Việc cho thuê tài sản kết cấu hạ tầng công viên Thống Nhất để đầu tư xây dựng công viên chuyên đề là cần thiết, nhằm:

- * Đổi mới mô hình khai thác công viên theo hướng hiện đại, chuyên sâu, có chủ đề rõ ràng (văn hóa - lịch sử - sinh thái - thiếu nhi - thể thao - giáo dục trải nghiệm...);

- * Tạo điểm nhấn không gian xanh - văn hóa - du lịch cho phường Vũng Tàu;

- * Bổ sung các loại hình vui chơi, giải trí chất lượng cao, phục vụ nhu cầu ngày càng đa dạng của người dân và du khách.

2. Cơ sở pháp lý

Luật Đấu giá ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập; Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;

Thông tư số 03/2026/TT-BTC ngày 01 tháng 01 năm 2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 56/2022/TT-BTC ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập; xử lý tài sản, tài chính khi tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp;

Thông tư số 67/2025/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định về trình tự, thủ tục trong quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên, cây xanh do Nhà nước đầu tư, quản lý;

Thông tư số 56/2022/TT-BTC ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập; xử lý tài sản, tài chính khi tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp;

Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Quyết định số 604/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2024 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Nam Vũng Tàu;

Thông tư số 67/2025/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định về trình tự, thủ tục trong quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên, cây xanh do Nhà nước đầu tư, quản lý;

Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (khóa VII) về phát triển thành phố Vũng Tàu thành trung tâm du lịch chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định về phân công, phân cấp quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, chiếu sáng, công viên, cây xanh) trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Công văn số 3196/UBND-PKTHT&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Công viên tại số 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số 6529/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND phường Vũng Tàu về việc thành lập Trung tâm Cung ứng dịch vụ công;

3. Cơ sở thực tiễn

3.1. Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị được giao quản lý tài sản và lập “Đề án”.

3.1.1. Vị trí, chức năng

Đơn vị lập Đề án là **Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu** (gọi tắt là Trung tâm), là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân phường Vũng Tàu, được thành lập tại Quyết định số 6529/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND phường Vũng Tàu trên cơ sở tổ chức lại Trung tâm Văn hóa – Thông tin – Thể thao và Du lịch, sáp nhập Ban Quản lý các chợ Vũng Tàu và bổ sung một số nhiệm vụ mới về lĩnh vực môi trường, đô thị, dịch vụ công ích. Trung tâm chịu sự chỉ đạo, quản lý và điều hành của Ủy ban nhân dân phường, đồng thời chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ theo từng lĩnh vực của các Sở, ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trung tâm có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và được mở tài khoản tại Kho bạc Nhà nước và ngân hàng để hoạt động và giao dịch theo quy định của pháp luật.

Trung tâm có chức năng cung cấp các dịch vụ sự nghiệp công cơ bản, thiết yếu trên địa bàn phường Vũng Tàu quản lý theo quy định pháp luật hiện hành gồm: văn hóa, thể thao, du lịch, thông tin, truyền thông, môi trường, khuyến nông, đô thị,... và các dịch vụ khác theo hướng dẫn của cấp có thẩm quyền.

3.1.2. Nhiệm vụ chính

- Tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, tuyên truyền cổ động, đọc sách báo, giải trí, chiếu phim, câu lạc bộ, nhóm sở thích, lớp năng khiếu nghệ thuật;

- Tổ chức các hoạt động thể dục, thể thao; hướng dẫn kỹ thuật, phương pháp và điều kiện tập luyện cho các tổ chức và cá nhân;

- Tổ chức các cuộc liên hoan, hội thi, hội diễn, thi đấu và hướng dẫn phong trào văn hóa-văn nghệ, thể dục-thể thao ở cơ sở; Tổ chức các hoạt động tác nghiệp chuyên môn, các hoạt động dịch vụ văn hóa, thể thao và các hoạt động dịch vụ khác đáp ứng nhu cầu của nhân dân địa phương đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Xây dựng đề án, chương trình, kế hoạch phát triển du lịch địa phương theo từng giai đoạn phù hợp với tổng quan của thành phố, khảo sát, kết nối, điều hành các điểm du lịch, liên kết các tuyến trong và ngoài địa phương hình thành các tour du lịch theo từng loại hình du lịch phổ biến hiện nay.

- Phối hợp và tổ chức xúc tiến, quảng bá du lịch tại địa phương, Thành phố trên các phương tiện quảng cáo, truyền thông, tại các sự kiện kinh tế, chính trị, xã hội quan trọng tại địa phương; Tổ chức khảo sát, giới thiệu sản phẩm du lịch, điểm đến của địa phương cho các đơn vị lữ hành, vận tải, báo chí trong nước và nước ngoài tìm hiểu thông tin, tuyên truyền, giới thiệu về du lịch ở địa phương.

- Sản xuất và phát sóng các chương trình phát thanh trên hệ thống loa truyền thanh, thiết bị phát sóng phát thanh được trang bị. Tiếp sóng và phát thanh các chương trình của Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài phát thanh và Truyền hình Thành phố phục vụ nhu cầu tiếp nhận thông tin của nhân dân theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Đài phát thanh và Truyền hình Thành phố sản xuất các tin, bài, phóng sự phát thanh truyền hình phát sóng trên hệ thống truyền thanh - Truyền hình và cơ quan báo chí của Thành phố.

- Tổ chức ứng trực cứu nạn - cứu hộ bờ biển đảm bảo an toàn cho nhân dân và khách du lịch.

Tổ chức các dịch vụ y tế tại chỗ và phối hợp với các tổ chức y tế địa phương để thực hiện tốt công tác cứu hộ.

- Tổ chức các hoạt động bảo vệ môi trường, vệ sinh môi trường; giám sát, phát hiện và đề xuất xử lý các hành vi vi phạm về môi trường; tham mưu, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ về quản lý tài nguyên và bảo vệ môi trường.

- Tổ chức thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn sinh hoạt; quản lý, vận hành, bảo trì các công trình công cộng (theo sự phân cấp): chợ, điểm đỗ xe; nhà bia, tường niệm; đền thờ liệt sỹ; hệ thống chiếu sáng công cộng; quản lý, duy trì hệ thống cây xanh, công viên.

- Tổ chức, triển khai việc quản lý chợ và các dịch vụ phục vụ hoạt động của chợ theo quy định của Nghị định số 60/2024/NĐ-CP và pháp luật có liên quan.

3.1. Cơ cấu tổ chức bộ máy

3.1.2. Trung tâm có Giám đốc và 02 Phó Giám đốc

3.1.3. Các phòng tổ chức thuộc Trung tâm: 04 phòng.

(1) Phòng Hành chính - Tổng hợp.

(2) Phòng Văn hóa - Du lịch, Thông tin - Truyền thông.

(3) Phòng Thể thao - Cứu hộ - Y tế;

(4) Phòng Môi trường - Đô thị - Dịch vụ công ích.

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỀ ÁN

1. Thực trạng tình hình quản lý, sử dụng công viên số 21 Thống Nhất - Phường Vũng Tàu

1.1. Tổng quan công viên được đề xuất cho thuê quyền khai thác

Công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu là khu đất có quy mô khoảng **1,34 ha (13.273m²)**, thuộc ô đất cây xanh công cộng **I-CX01** theo quy hoạch phân khu 1/2000 nằm tại trung tâm phường Vũng Tàu, trên trục đường Thống Nhất nổi dài, giữa các đường Thống Nhất, Lê Lai, Lý Thường Kiệt, Phạm Ngũ Lão thuộc Phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khu đất được UBND thành phố Vũng Tàu cũ giao cho UBND phường 1 cũ quản lý tại Quyết định số 277/QĐ.UBND ngày 166/2015, nay Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị phường Vũng Tàu đang quản lý theo hình thức danh mục quỹ đất công tại Quyết định số 6195/QĐ-UBND ngày 29/11/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc xác lập, quản lý và sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (trong đó có khu đất 21 Thống Nhất, phường 1, nay là phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh).

Khu đất công viên số 21 Thống Nhất là tài sản công được UBND thành phố Hồ Chí Minh giao cho UBND phường Vũng Tàu tại phụ lục 3 Quyết định số 3387/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 để quản lý, đề xuất phương án sắp xếp khu đất là tài sản công.

Khu đất Công viên 21 đường Thống Nhất có nhiều lợi thế về vị trí có kết nối giao thông huyết mạch và hệ thống hạ tầng xã hội và dịch vụ đồng bộ như: Nằm trên trục Thống Nhất nổi dài, là dự án giao thông trọng điểm giúp thông tuyến từ trung tâm (Lê Hồng Phong) thẳng ra biển Bãi Trước. Vị trí này đón đầu lượng giao thông lớn nhưng không bị tắc nghẽn. Xung quanh là hệ thống nhà hàng, quán cafe nổi tiếng, ngân hàng và các cửa hiệu thời trang trên phố Lý Thường Kiệt/Ba Cu.

1.2. Thực trạng tình hình khai thác khu đất công viên 21 Thống Nhất

Qua khảo sát thực tế cho thấy phạm vi khu đất 21 Thống Nhất hiện tại là một khu đất trống chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hiện trạng khu vực có dấu hiệu xuống cấp và khai thác kém hiệu quả: xuất hiện rác thải, vật sắc nhọn, vệ sinh môi trường kém; thiếu lối đi dạo; hệ thống cây xanh có dấu hiệu hoang hóa, thiếu quy hoạch và chăm sóc. Đồng thời, việc thiếu hệ thống chiếu sáng làm hạn chế khả năng sử dụng về đêm và tiềm ẩn rủi ro an ninh trật tự.

Hệ thống tài sản hiện hữu trên khu đất gồm:

+ Hệ thống cây xanh: 120 cây, trong đó cây bàng: 7 cây; cây dừa: 3 cây; cây đa: 4 cây; cây điệp: 11 cây; cây phượng: 3 cây; cây Xà cừ: 3 cây; cây gừa: 71 cây; cây cóc rừng: 2 cây; cây nhãn: 5 cây; cây Tùng bách tán: 11 cây.

+ Hệ thống mảng xanh: Không có.

Do chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ nên khu đất này hiện chưa thể tổ chức các hoạt động dịch vụ hoặc bố trí các tiện ích phục vụ người dân và du khách. Bên cạnh đó khu đất trống chưa được đầu tư về hạ tầng kỹ thuật cũng ảnh hưởng nhất định đến cảnh quan chung của khu vực, chưa tạo được sự đồng bộ trong không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị. Đồng thời việc để đất trống trong thời gian dài cũng gây khó khăn cho công tác quản lý, bảo vệ và giữ gìn vệ sinh môi trường tại khu vực.

Trong điều kiện nguồn ngân sách nhà nước còn hạn chế, việc đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ các khu vực trong công viên trong cùng một thời điểm là khó khả thi. Vì vậy, việc nghiên cứu phương án cho thuê quyền khai thác một phần diện tích đất trống để huy động nguồn lực xã hội hóa tham gia đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tổ chức các dịch vụ phù hợp là giải pháp cần thiết nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất công và từng bước hoàn thiện hệ thống tiện ích trong công viên.

1. Đề xuất phương án cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất

a) Phương án cho thuê: Tài sản đề nghị cho thuê quyền khai thác

a) Danh mục tài sản đề nghị khai thác:

Danh mục tài sản được đề xuất trong khuôn khổ Đề án bao gồm một phần diện tích đất trống trong công viên với diện tích 1.046,2 m²

b) Nội dung các hạng mục dự kiến khai thác và đề xuất biện pháp chỉnh trang, cải tạo trong đề án

b.1. Dự kiến phương án xây dựng các hạng mục cho thuê Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên (1.046,24 m²)

STT	Hạng mục	Quy mô / Diễn giải
	Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất, bao gồm:	1.046,24 m²
1	Nhà trưng bày kết hợp thương mại dịch vụ	708,39 m ²
2	Công trình thương mại dịch vụ	122,13 m ²
3	Khu vui chơi trẻ em (có mục đích kinh doanh)	215,72 m ²
	TỔNG CỘNG	

Trong đó:

+ Nhà trưng bày mô hình sáng tạo (diện tích 708,39 m²): thiết kế theo phong cách hiện đại, tối giản, phương án kết cấu lắp ghép, sử dụng hệ kính cường lực trong suốt, giúp công trình hòa nhập vào cảnh quan xung quanh, đồng thời tối đa hóa ánh sáng tự nhiên và tầm nhìn ra cảnh quan bên ngoài công viên. Khu vực này sẽ là nơi trưng bày các mô hình theo chủ đề, được chế tác tinh xảo với khả năng cử động sống động. Tổ chức không gian lắp đặt các mô hình lớn, độc đáo, mang tính chất nghệ thuật và giáo dục (Khủng Long, sinh vật biển, hoạt động Steam...).

+ Khu dịch vụ (diện tích 122,13 m²): Bố trí 03 khu vực quầy dịch vụ nhỏ gọn cung cấp đồ ăn nhẹ, nước giải khát và các sản phẩm lưu niệm độc đáo mang bản sắc văn hóa địa phương.

+ Khu Vui chơi trẻ em ngoài trời (diện tích 215,72 m²): Khu vực này sẽ được thiết kế đặc biệt dành cho trẻ em với các trò chơi đa dạng, kích thích vận động và sáng tạo như: cầu trượt liên hoàn, xích đu, thiết bị leo núi mini, nhà bóng, khu vực cát sỏi. Toàn bộ khu vui chơi sẽ sử dụng vật liệu không độc hại, có độ bền cao, chống chịu tốt với điều kiện thời tiết khắc nghiệt, và đặc biệt là đảm bảo các tiêu chuẩn an toàn quốc tế cho trẻ em (bề mặt giảm chấn, các cạnh bo tròn, hàng rào bảo vệ).

b.2. Các hạng mục dự kiến phải cải tạo, chỉnh trang và quản lý tại Công viên số 3196/UBND-PKTH&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu (Quy mô khoảng 12.226,64 m²)

STT	Hạng mục	Quy mô / Diện giải
1	Đất xây dựng công trình	19,50 m²
1.1	Nhà vệ sinh công cộng	19,50 m ²
2	Đất vườn hoa, cảnh quan công viên	8.423,56 m²
2.1	Vườn hoa, cảnh quan công viên	8.331,04 m ²
2.1	Sân thể thao	92,52 m ²
3	Đất giao thông, sân bãi nội bộ	3.783,58 m²
3.1	Đất bãi xe	1.394,19 m ²
3.2	Đường giao thông nội bộ, quảng trường	2.389,39 m ²
	Tổng cộng	12.226,64 m²

+ Cải tạo Môi trường và Cảnh quan: Xử lý rác thải, dọn dẹp vệ sinh môi trường, tiến hành làm mới/chỉnh trang đường đi, và chỉnh trang cây xanh hiện trạng, thiết kế lối đi dạo, tiểu cảnh, thác nước, cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa tạo lập điểm nhấn không gian kiến trúc – cảnh quan cho Công viên số 21 Thống Nhất, qua đó khắc phục tình trạng không gian công cộng thiếu bản sắc, rời rạc và chưa có giá trị nhận diện rõ ràng.

+ Hệ thống cấp thoát nước, cấp điện: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước hoàn chỉnh, đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Khu Tập thể dục ngoài trời cho Cư dân: Tăng giá trị sử dụng hàng ngày cho cư dân xung quanh, nâng chất lượng sống và tính cộng đồng. Các thiết bị tập luyện cơ bản, chất lượng cao, phổ biến, dễ sử dụng, phù hợp với nhiều đối tượng người dân từ thanh thiếu niên đến người cao tuổi như: Máy đi bộ trên không, máy tập eo, xà đơn, ghế tập bụng, thiết bị xoay eo, v.v.

+ Bãi đậu xe (diện tích 1.394,19 m²): với khả năng chứa khoảng 50 xe ô tô con (4-7 chỗ) và 300 xe máy, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho du khách công viên và góp phần giải tỏa áp lực giao thông cho khu vực trung tâm Vũng Tàu vào các dịp cao điểm.

+ Tiện ích công cộng: Bố trí đầy đủ các tiện ích cần thiết như khu vệ sinh công cộng sạch sẽ, hiện đại, ghế nghỉ chân tiện lợi dọc lối đi, thùng rác thông minh.

+ Đảm bảo an ninh trật tự: Tổ chức hệ thống chiếu sáng ban đêm, tạo điểm nhấn đô thị, xóa bỏ tình trạng tối tăm, mất an ninh trật tự, đồng thời khai thác hiệu quả quỹ đất cho cư dân và khách du lịch vào ban đêm.

+ Quản lý vận hành: Đảm bảo công tác quản lý và vận hành công viên, an ninh trật tự khu vực 24/7 và kiểm soát rác thải. Lắp đặt công trình tạm (kết cấu nhẹ bằng sắt thép, mái tôn) phục vụ công tác quản lý, vận hành.

c) Phương thức tổ chức thực hiện chỉnh trang và cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên.

(1) Tổ chức thực hiện chỉnh trang

Phương án Chỉnh trang và quản lý Công viên số 21 Thống Nhất được Trung tâm xây dựng trên cơ sở Hồ sơ thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán triển khai theo quy hoạch 1/500 tại công văn số 3196/UBND-PKTH&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu được cơ quan chức năng thẩm định phê duyệt; được Quản lý và Giám sát chất lượng theo quy định hiện hành; chủ trương đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng xã hội và không gian công cộng, nhằm huy động nguồn lực ngoài ngân sách chọn Nhà đầu tư có tiềm lực Năng lực và tài chính để cải tạo, nâng cấp và khai thác hiệu quả tài sản công. Việc áp dụng hình thức xã hội hóa trong chỉnh trang công viên là giải pháp phù hợp trong bối cảnh nguồn lực đầu tư công còn hạn chế, trong khi nhu cầu cải thiện chất lượng không gian công cộng ngày càng cấp thiết.

Thông qua hình thức xã hội hóa, nguồn vốn đầu tư cho công tác chỉnh trang, xây dựng và vận hành công viên được huy động từ doanh nghiệp, góp phần giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước trong việc đầu tư ban đầu, duy tu và bảo trì công trình. Đồng thời, mô hình này cho phép phát huy kinh nghiệm quản lý, năng lực tổ chức và tính chủ động của khu vực tư nhân trong việc khai thác, vận hành công viên theo hướng hiệu quả, tiết kiệm và bền vững.

Việc xã hội hóa đầu tư được thực hiện trên nguyên tắc giữ nguyên quyền sở hữu tài sản công của Nhà nước, đảm bảo công viên vẫn phục vụ lợi ích cộng đồng, không làm thay đổi chức năng sử dụng đất cây xanh công cộng theo quy hoạch được duyệt. Các hoạt động khai thác, dịch vụ được tổ chức có kiểm soát, quy mô phù hợp, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và chịu sự giám sát của cơ quan quản lý nhà nước.

Bên cạnh đó, mô hình xã hội hóa tạo điều kiện hình thành cơ chế quản lý, vận hành công viên rõ ràng, minh bạch, khắc phục tình trạng quản lý phân tán, thiếu nguồn lực và kém hiệu quả thường gặp tại các công viên công cộng hiện nay. Việc gắn trách nhiệm đầu tư với trách nhiệm vận hành giúp đảm bảo công viên được duy trì thường xuyên, hạn chế xuống cấp, nâng cao chất lượng phục vụ và an toàn cho người sử dụng.

Các hạng mục đầu tư, cải tạo phục vụ khai thác phải đảm bảo nguyên tắc không hình thành tài sản cố định gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước, không xây dựng công trình kiên cố. Các hạng mục được phép đầu tư chủ yếu là các công

trình tạm, lắp ghép hoặc có thể tháo dỡ, di dời khi hết thời hạn thuê hoặc khi Nhà nước có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích khác.

(2) Phương thức cho thuê quyền khai thác đất công viên:

Phương thức khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất được quy định tại khoản điều 37 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ, như sau:

2. Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên.

Tại Khoản 1 điều 39 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

1. Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản....

- Theo đó, Phương thức tổ chức thực hiện việc cho thuê quyền khai thác đất công viên là thực hiện công tác đấu giá cho thuê quyền khai thác để lựa chọn đơn vị trúng đấu giá thực hiện khai thác công viên số 21 đường Thống Nhất.

- Việc thực hiện cho thuê quyền khai thác đất công viên số 21 đường Thống Nhất, theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan.

c) Thời hạn cho thuê:

- Điều 39 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ, quy định:

“Điều 39. Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên

1. Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản được xác định cụ thể trong hợp đồng cho thuê.

.....

6. Trong thời hạn thực hiện hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên, trường hợp tổ chức, cá nhân tự nguyện trả lại hoặc Nhà nước cần thiết phải thu hồi để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì tổ chức, cá nhân có trách nhiệm bàn giao tài sản cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

- Căn cứ quy định tại Điều 83 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017.

“Điều 83. Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng

1. Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là việc Nhà nước chuyển giao có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cho tổ chức, cá nhân theo hợp đồng để nhận một khoản tiền tương ứng.

Tổ chức, cá nhân thuê quyền khai thác được thu tiền theo giá dịch vụ sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng và khoản thu khác liên quan đến việc cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật.

2. Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng được áp dụng đối với tài sản hiện có và không thuộc tài sản được quy định tại khoản 2 Điều 82 và khoản 2 Điều 84 của Luật này.

3. Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng được xác định cụ thể cho từng hợp đồng”.

- Điều 15 “Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ” quy định tại Nghị định số 44/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ, việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ là hình thức Nhà nước chuyển giao có thời hạn quyền khai thác cho tổ chức, cá nhân theo hợp đồng để nhận một khoản tiền tương ứng, trong đó thời hạn thuê phải được xác định cụ thể trong từng hợp đồng, **nhưng không vượt quá 10 năm**.

Trên cơ sở phân tích đồng thời các yếu tố pháp lý, kinh tế và kỹ thuật – vận hành, Đề án đề xuất lựa chọn thời hạn cho thuê quyền khai thác là **05 năm**. Về phương diện pháp lý, thời hạn 05 năm không chỉ tuân thủ khung thời gian tối đa cho phép (10 năm), mà còn tạo điều kiện để cụ thể hóa các nghĩa vụ và quyền lợi của bên thuê trong hợp đồng, đảm bảo tính minh bạch và khả thi trong thực thi.

Về phương diện kinh tế, đây là thời gian cần thiết để nhà đầu tư có thể thu hồi vốn và đạt được hiệu quả tài chính.

d) Cơ sở và phương pháp xác định giá khởi điểm để cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất.

Cơ sở để xác định giá khởi điểm

- Tại điểm a, khoản 2, Điều 8, Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH ngày 16 tháng 11 năm 2016 quy định:

- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá được xác định như sau:

a) Đối với tài sản đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 4 của Luật này thì giá khởi điểm được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó;

-Theo đó, giá khởi điểm cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên và khai thác hạ tầng được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật về giá dựa trên các tiêu chí về:

- Giá thuê thực tế của các khu vực có điều kiện tương tự.

- Hiện trạng tài sản đề nghị cho thuê gồm một phần diện tích đất trống trong tổng khu đất.

Phương pháp xác định giá khởi điểm:

Trung tâm sẽ thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá độc lập để xây dựng phương án xác định giá trị Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng trên cơ sở áp

dụng các phương pháp thẩm định giá phù hợp, chủ yếu là phương pháp so sánh thị trường và phương pháp thu nhập, trình UBND phường phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá. *(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 252/2026/2109 ngày 29/07/2026 của Công ty TNHH Thông tin Tư vấn Định giá Về việc Thẩm định giá Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất, bao gồm: Khu nhà trung bày kết hợp dịch vụ; Công trình dịch vụ và Khu vui chơi trẻ em; thời hạn khai thác: 05 năm.)*

e) Phương án tổ chức thực hiện đấu giá để cho thuê quyền khai thác công viên 21 đường Thống Nhất:

Sau khi được phê duyệt giá khởi điểm đấu giá, đơn vị được giao tổ chức, thực hiện đề án tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất *(Tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản 2016)*.

- Thuê đơn vị Tổ chức đấu giá độc lập *(Tại Điều 33 Luật Đấu giá tài sản 2016)*:

+ Đăng thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá cho thuê tài sản trên Cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản và trên Website của đơn vị hoặc đơn vị chủ quản;

+ Xét hồ sơ tham gia tổ chức đấu giá cho thuê tài sản của các đơn vị, chọn đơn vị đấu giá (thành lập tổ giúp việc xét chọn tổ chức đấu giá, tổ nhận hồ sơ, tổ chức xét hồ sơ, có biên bản làm việc, báo cáo kết quả xét chọn và trình phê duyệt kết quả chọn tổ chức đấu giá);

+ Quyết định kết quả lựa chọn đơn vị tổ chức đấu giá;

+ Ký hợp đồng dịch vụ đấu giá cho thuê tài sản;

- Đơn vị tổ chức đấu giá xây dựng và trình Đơn vị quản lý tài sản phê duyệt tiêu chí điều kiện về năng lực, kinh nghiệm của doanh nghiệp tham gia đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất *(Tại Điều 34, 35 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024, số 37/2024/QH15)*

- Đơn vị tổ chức đấu giá thực hiện các quy trình thủ tục đấu giá theo quy định Luật đấu giá tài sản *(Tại Điều 40-43 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024, số 37/2024/QH15)*.

- Đơn vị quản lý tài sản phối hợp với Tổ chức đấu giá, tham dự buổi đấu giá trực tiếp theo quy định của Luật đấu giá *(Tại Điều 44 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024, số 37/2024/QH15)*.

- Đơn vị tổ chức đấu giá trình đơn vị quản lý tài sản công nhận kết quả trúng đấu giá (trên cơ sở Thông báo kết quả đấu giá thành của tổ chức đấu giá) *(Theo quy định tại Nghị định 151/2017/NĐ-CP; Luật Đấu giá tài sản sửa đổi 2024, số 37/2024/QH15)*.

-Trung tâm đề xuất: Trong thời gian thực hiện đề án Yêu cầu tổ chức Đấu giá lựa chọn các tổ chức (cá nhân) có năng lực phù hợp, đủ điều kiện, tiêu chuẩn để tổ chức thực hiện chỉnh trang Hạ tầng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất:

-e1. Tiêu chí Năng lực tài chính (Bắt buộc):

-Nhà đầu tư phải chứng minh nguồn vốn dồi dào để đảm bảo không bỏ hoang đất sau khi trúng đấu giá:

-Vốn chủ sở hữu: Có tối thiểu 15% đến 20% tổng vốn đầu tư dự án (Căn cứ báo cáo tài chính đã kiểm toán gần nhất hoặc xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng).

-Khả năng huy động vốn: Có văn bản cam kết cấp tín dụng từ Ngân hàng/Tổ chức tài chính cho phần vốn còn lại (80% - 85%).

-Nộp tiền đặt trước (Tiền cọc): Nộp khoản tiền bằng 20% giá khởi điểm của khu đất đấu giá vào tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản.

-Tình trạng tài chính lành mạnh: Không nợ thuế, không nợ xấu tại các tổ chức tín dụng, không bị phong tỏa tài khoản.

-e2. Tiêu chí Pháp lý & Lịch sử sử dụng đất

-Thành lập hợp pháp: Là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã được thành lập theo quy định pháp luật Việt Nam, có ngành nghề kinh doanh phù hợp (Xây dựng, Dịch vụ vui chơi giải trí, Thể thao...).

-Lịch sử tuân thủ Luật Đất đai: Không vi phạm quy định pháp luật về đất đai đối với các dự án đã/đang thực hiện trên phạm vi cả nước (được cơ quan quản lý đất đai xác minh trên hệ thống).

-e3. Tiêu chí Cam kết Tuân thủ Quy hoạch & Mục đích sử dụng:

-Hạ tầng đất công viên có tính chất đặc thù phục vụ cộng đồng, vì vậy nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cam kết:

-Đúng mục đích sử dụng hạ tầng đất: Chỉ xây dựng các hạng mục công trình như cam kết (Nhà trưng bày kết hợp thương mại dịch vụ, thương mại dịch vụ, khu vui chơi trẻ em ...) đúng theo quy hoạch chi tiết 1/500 và mật độ xây dựng. Không tự ý chuyển đổi sang mục đích khác.

-Ký quỹ thực hiện dự án: Cam kết thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án (từ 1% - 3% tổng vốn đầu tư) ngay sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Phương án an toàn PCCC và An ninh: Nhà đầu tư trúng đấu giá phải lập phương án Phòng cháy chữa cháy và phương án an ninh trật tự.

-Tiến độ đưa vào sử dụng: Để đảm bảo tính khả thi về nguồn vốn, tiến độ đầu tư và sớm đưa khu đất vào khai thác hiệu quả, nhà đầu tư được đề xuất thực hiện đầu tư theo phương án phân kỳ, phù hợp với quy hoạch 1/500 được phê duyệt.

Phương án phân kỳ:

+ Giai đoạn 1: **Chỉnh trang công viên và đầu tư các hạng mục thiết yếu**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong vòng 03 tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng.

Giai đoạn 1 tập trung chỉnh trang và đầu tư các hạng mục cơ bản, thiết yếu nhằm đủ điều kiện đưa công viên vào khai thác, vận hành an toàn, bảo đảm cảnh quan sạch sẽ, gọn gàng và đáp ứng nhu cầu sử dụng bước đầu gồm: Thi công đường đi dạo, sân bãi bằng bê tông hoặc gạch block; Trồng cỏ, chỉnh trang cây xanh và vệ

sinh cảnh quan; Đầu tư, lắp đặt các mô hình chuyên đề và khối công trình chính; Đầu tư hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng tại khu vực trục chính và các vị trí cần thiết phục vụ hoạt động, bảo đảm an toàn.

+ Giai đoạn 2 – **Hoàn thiện cảnh quan, chiếu sáng và công trình phụ trợ**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong năm thứ 02 kể từ thời điểm đưa công viên vào hoạt động.

Trên cơ sở tình hình khai thác, vận hành thực tế, Nhà đầu tư tiếp tục đầu tư các công trình phụ trợ, hoàn thiện cảnh quan, cây xanh và hệ thống chiếu sáng đồng bộ; đồng thời bổ sung các tiện ích cần thiết phục vụ hoạt động của công viên.

+ Giai đoạn 3 – **Hoàn thiện đồng bộ công viên**

Thời gian thực hiện: Hoàn thành trong năm thứ 03 kể từ thời điểm đưa công viên vào hoạt động.

Nhà đầu tư tiếp tục hoàn thiện toàn bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, cây xanh, chiếu sáng và các hạng mục còn lại, bảo đảm công viên được đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ theo mục tiêu và nội dung của Đề án được phê duyệt.

+ Cam kết đưa xây dựng các các hạng mục công trình đưa vào sử dụng theo đúng tiến độ: Quá thời gian 03 tháng sau khi bàn giao mặt bằng nếu nhà đầu tư không hoàn thành thi công lắp đặt theo đúng tiến độ của Giai đoạn 1 thì Chủ Đầu tư sẽ thu hồi quyền khai thác và hủy bỏ hợp đồng, nhà đầu tư mất tiền ký quỹ.

-e4. Tiêu chí Quyết định Trúng đấu giá quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất (Tiêu chí Giá)

-Sau khi đáp ứng toàn bộ các tiêu chí năng lực và pháp lý ở trên, nhà đầu tư được tham gia vòng trả giá:

-Người trúng đấu giá: Là nhà đầu tư đáp ứng đủ điều kiện và trả giá cao nhất (so với giá khởi điểm) theo phương thức trả giá lên.

f) Thời hạn và phương thức thanh toán tiền cho thuê quyền khai thác tài sản

Thời hạn: Tiền thuê được thanh toán hằng năm, cụ thể:

- Kỳ thanh toán đầu tiên (năm thứ nhất): Bên trúng đấu giá phải hoàn tất thanh toán 100% tiền thuê của năm đầu tiên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Hợp đồng cho thuê có hiệu lực.

- Các kỳ thanh toán tiếp theo (từ năm thứ hai trở đi): Thanh toán định kỳ 01 năm/lần. Bên thuê có nghĩa vụ hoàn thành việc nộp tiền thuê của năm tiếp theo trong vòng 60 ngày đầu tiên của năm hợp đồng đó.

Phương thức thanh toán tiền cho thuê quyền khai thác tài sản:

- Đồng tiền thanh toán: Việt Nam Đồng (VNĐ).

- Phương thức thanh toán: chuyển khoản qua ngân hàng.

g) Nguyên tắc xử lý khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác công viên 21 đường Thống Nhất

* Trường hợp tiếp tục gia hạn thời gian cho thuê.

Trước khi kết thúc hợp đồng 02 tháng, Bên thuê có nhu cầu tiếp tục thực hiện và có văn bản đề nghị gia hạn hợp đồng đã ký kết. Trung tâm sẽ phối hợp cùng bên thuê tiến hành làm việc để trao đổi, thương thảo và thống nhất các nội dung liên quan trong thương thảo hợp đồng trước khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm gia hạn.

Qua quá trình thực hiện hợp đồng và thời điểm kết thúc thời hạn cho thuê, Trung tâm (cơ quan quản lý tài sản) sẽ rà soát các nội dung liên quan trong hợp đồng như: Quy mô, số lượng, giá cho thuê không có nhiều biến động (thông qua các chỉ số CPI, lạm phát ở thời điểm sắp kết thúc thời hạn Hợp đồng thuê vẫn duy trì ở mức ổn định). Trung tâm sẽ phối hợp cùng bên thuê tiến hành làm việc để trao đổi, thương thảo và thống nhất các nội dung liên quan trong thương thảo hợp đồng trước khi ký kết lại hợp đồng. Đồng thời, phát hành văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét việc tiếp tục thực hiện, gia hạn hợp đồng đã ký kết và không phải lập đề án lại, không phải đấu giá cho thuê. Thời gian đề xuất gia hạn không vượt quá 03 (ba) năm theo hợp đồng đã ký kết và việc ký hợp đồng gia hạn không vượt quá 01 (một) lần. Sau khi cơ quan có quyền xem xét chấp thuận sẽ triển khai các thủ tục để gia hạn hợp đồng đã ký kết và tiếp tục thực hiện.

* Trường hợp kết thúc thời hạn cho thuê và thực hiện các thủ tục để các bên thanh lý hợp đồng.

Khi kết thúc thanh lý hợp đồng Bên cho thuê cần kiểm tra kỹ lưỡng lại tài sản cho thuê, so sánh với hiện trạng ban đầu. Hình ảnh được chụp và lưu tại biên bản bàn giao vào thời điểm cho thuê để kiểm tra về sự thay đổi, hư hỏng, xuống cấp, đối chiếu với thỏa thuận trong hợp đồng. Cả hai bên đi thuê và cho thuê tài sản đồng thuận cùng chấm dứt hợp đồng thuê và cùng ký kết vào hợp đồng thì cả hai bên cần cùng nhau rà soát các khoản công nợ, kiểm tra lại tài sản để tránh việc xảy ra tranh chấp không đáng có. Nếu có vấn đề về việc thì nên thực hiện văn bản và ký xác nhận rõ ràng của cả đôi bên đính kèm. Nếu không thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Khi thanh lý hợp đồng, đại diện hai bên cần phải là người có thẩm quyền hoặc có giấy ủy quyền để thực hiện ký vào biên bản thanh lý hợp đồng.

Biên bản thanh lý cho hợp đồng thuê tài sản khi thực hiện cần phải đính kèm theo hợp đồng cho thuê tài sản đã hết thời hạn hay hết giá trị hiệu lực.

* Phương án xử lý tài sản khi hết thời hạn hoặc chấm dứt hợp đồng:

1. Đối với tài sản hạ tầng công viên công cộng (12.226,64 m²): Toàn bộ hệ thống cây xanh, đường dạo, chiếu sáng, sân thể thao, bãi xe... do nhà đầu tư nâng cấp, cải tạo theo phương thức xã hội hóa thuộc sở hữu Nhà nước và được chuyển giao không bồi hoàn cho UBND phường quản lý ngay sau khi hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng.

2. Đối với các công trình dịch vụ, thương mại tạm (1.046,24 m²):

- Khi hết thời hạn 05 năm hoặc khi Nhà nước thu hồi mặt bằng theo quy định, Nhà đầu tư có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình lắp ghép tạm, di dời tài sản riêng và hoàn trả mặt bằng sạch cho UBND phường trong thời hạn **30 ngày** kể từ ngày hết hạn hợp đồng.

- UBND phường không bồi thường, hỗ trợ bất kỳ chi phí tháo dỡ hay giá trị còn lại nào của công trình tạm.

- Trường hợp Nhà nước tiếp tục cho thuê chu kỳ mới, việc xử lý công trình tạm thực hiện theo thỏa thuận giữa nhà đầu tư cũ và nhà đầu tư mới (nếu có) hoặc tháo dỡ theo quy định.

g) Phương thức thanh toán và quản lý, sử dụng số tiền thu được từ việc cho thuê quyền khai thác công viên 21 đường Thống Nhất

Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 42 Nghị định số 258/2025/NĐ-CP của Chính phủ. Số tiền thu được từ việc cho thuê quyền khai thác công viên sau khi trừ đi chi phí có liên quan đến việc khai thác, xử lý tài sản, phần còn lại được nộp toàn bộ vào ngân sách nhà nước.

2.2. Đánh giá sơ bộ hiệu quả của đề án cho thuê quyền khai thác tài sản hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu

2.2.1. Sự cần thiết, sự phù hợp của đề án cho thuê với chức năng, nhiệm vụ được giao, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan.

- Việc triển khai Đề án “cho thuê quyền khai thác tài sản hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất” theo định hướng xây dựng trở thành công viên chuyên đề là yêu cầu cấp thiết, xuất phát từ định hướng chiến lược tại Nghị quyết 24-NQ/TW của Bộ Chính trị đặt ra nhiệm vụ phát triển Bà Rịa – Vũng Tàu được định hướng phát triển thành Trung tâm kinh tế biển Quốc gia bao gồm cảng biển du lịch và các loại hình du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí... và Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh (khóa VII) về phát triển thành phố Vũng Tàu thành trung tâm du lịch chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Thành phố Vũng Tàu (cũ) được định hướng phát triển thành trung tâm du lịch chất lượng cao, đẳng cấp quốc tế, góp phần vào mục tiêu chung trở thành địa phương phát triển mạnh về kinh tế biển trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và kinh tế cả nước.

- Việc cho thuê quyền khai thác tài sản là đất công viên, sau khi các hạng mục công trình được đầu tư xây dựng hoàn thành và đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định không chỉ tạo nguồn thu ổn định cho Nhà nước mà còn phù hợp với chủ trương xã hội hóa đầu tư, khai thác hiệu quả tài sản công theo quy định của Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu... Luật Đầu tư công, Luật Đất đai 2024, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Đồng thời, phương thức này khuyến khích sự tham gia rộng rãi từ các doanh nghiệp tư nhân, các nhà đầu tư...có kinh nghiệm và chuyên môn sâu trong quản lý khai thác dịch vụ, sản phẩm tương đồng dẫn đến kết quả lựa chọn được đơn vị có năng lực để thực hiện và tối ưu hóa hiệu quả khai thác.

- Công viên số 21 đường Thống Nhất sau khi đầu tư và đưa vào sử dụng cần đảm bảo duy trì và phát triển công năng phục vụ cộng đồng, an toàn, mỹ quan và hài hòa với môi trường đáp ứng các mục tiêu như sau:

+ Khai thác hiệu quả quỹ đất công: Ngăn chặn tình trạng lãng phí và hoang hóa, ảnh hưởng vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và mỹ quan đô thị tại vị trí đề xuất.

+ Tạo sân chơi chung: Nhanh chóng tạo ra không gian vui chơi, giải trí, thể dục thể thao an toàn, sạch đẹp cho khu dân cư.

+ Tạo điểm nhấn không gian kiến trúc, cảnh quan: Thiết lập không gian xanh, sạch, đẹp, có hệ thống chiếu sáng đồng bộ, đảm bảo an ninh trật tự và mỹ quan đô thị.

+ Tạo điểm đến du lịch: Tạo thêm điểm đến thu hút du khách, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tại phường Vũng Tàu.

Từ những phân tích trên, việc triển khai lập và phê duyệt Đề án “Khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 Thống Nhất phường Vũng Tàu theo phương thức cho thuê quyền khai thác đất công viên” định hướng xây dựng Công viên trở thành Công viên chuyên đề là mang tính cấp thiết, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan.

2.2.2. Dự kiến kết quả cho thuê quyền khai thác đất công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu:

(1) Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 252/2026/2109 ngày 29/07/2026 của Công ty TNHH Thông tin Tư vấn Định giá về việc thẩm định giá Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất:

Giá cho thuê quyền khai thác tài sản hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất: 621.466.560 đồng/năm; 3.107.332.800 đồng/ 5 năm.

(2) Chi phí liên quan trong quá trình thực hiện:

- Dự kiến chi phí phục vụ quá trình tổ chức cho thuê quyền khai thác công viên:

+ Chi phí khảo sát hiện trạng, đo đạc, xác định diện tích khu đất: 4.000.000 đồng.

+ Chi phí thu thập số liệu, lập hồ sơ đề án cho thuê quyền khai thác: 8.000.000 đồng.

+ Chi phí in ấn hồ sơ, tài liệu phục vụ thẩm định, phê duyệt: 3.000.000 đồng.

+ Chi phí thẩm định giá cho thuê Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất: 20.000.000 đồng.

+ Chi phí thuê đơn vị tư vấn đấu giá tài sản: 25.000.000 đồng (Giá dịch vụ đấu giá: 22.000.000 đồng; Đăng báo: 01 kỳ 2.000.000 đồng; Niêm yết phường, xã nơi có tài sản đấu giá: 1.000.000 đồng/lần)

+ Chi phí hoàn thiện hồ sơ, soạn thảo và ký kết hợp đồng: 3.000.000 đồng.

- Dự kiến chi phí quản lý, kiểm tra, giám sát hoạt động khai thác (gồm chi phí nhân công phục vụ công tác quản lý, kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh trong khu vực công viên; chi phí hỗ trợ công tác kế toán, thủ quỹ, theo dõi hợp đồng và thu nộp tiền thuê): 39.600.000 đồng/năm, 198.000.000 đồng/5 năm. *(Đính kèm Phụ lục Dự toán chi phí)*

- Tổng chi phí phát sinh dự kiến: 261.000.000 đồng.

Tổng thu dự kiến từ nhà đầu tư đấu giá: 3.107.332.800 đồng

Tổng chi phí có liên quan đến việc lập đề án và khai thác tài sản: 261.000.000 đồng

Tổng dự kiến tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước: 2.846.332.800 đồng.

III. PHÂN CÔNG CƠ QUAN PHỐI HỢP THỰC HIỆN

Để triển khai Đề án hiệu quả và tránh chồng chéo trách nhiệm giữa các phòng ban chuyên môn của phường, Trung tâm cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu đề xuất phân công nhiệm vụ phối hợp như sau:

III.1 Trung tâm cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu

Lập và trình đề án cơ quan chức năng phê duyệt;

Trực tiếp quản lý đề án, chịu trách nhiệm về tiến độ và hiệu quả.

Đầu mối thuê đơn vị lập hồ sơ đấu giá quyền khai thác.

Ký hợp đồng đơn vị trúng đấu giá, thu, tiền nộp ngân sách theo quy định.

Tổ chức giao ban định kỳ và theo dõi tình hình vận hành hàng tháng/ quý.

Báo cáo cơ quan chức năng theo quy định hiện hành;

III.2 Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường

Chủ trì thẩm định Đề án cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu.

Tham mưu xác định giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu;

Hướng dẫn cơ chế thu, nộp và sử dụng nguồn thu từ khai thác tài sản theo luật định;

Quản lý quy hoạch mặt bằng 1/500 hoặc sơ đồ ranh giới khai thác;

Quản lý nhà nước, tổ chức nghiệm thu việc nhà đầu tư thi công, lắp đặt các công trình chỉnh trang, cải tạo hạ tầng (Nhà vệ sinh công cộng Đất vườn hoa, cảnh quan công viên Đất giao thông, sân bãi nội bộ) và công trình dịch vụ thương mại (Nhà trưng bày kết hợp thương mại dịch vụ, thương mại dịch vụ, khu vui chơi trẻ em), đảm bảo theo quy hoạch 1/500 tại công văn số 3196/UBND-PKTH&ĐT

ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu; các công trình và hạ tầng không ảnh hưởng đến cây xanh và không gian chung;

III.3 Phòng Văn hóa Văn hóa xã hội

Chủ trì tham mưu UBND phường về chủ trương, định hướng khai thác Công viên 21 Thống Nhất theo hướng phát huy giá trị văn hóa, du lịch, cảnh quan và phục vụ cộng đồng.

Phối hợp với Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xây dựng nội dung Đề án.

Góp ý phương án tổ chức không gian, các hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể thao, dịch vụ và các chương trình kích cầu du lịch; Kiểm tra, phê duyệt các nội dung quảng cáo, sự kiện truyền thông diễn ra trong khuôn viên.

III.4. Văn phòng HĐND và UBND phường

Phối hợp tiếp nhận, rà soát hồ sơ Đề án trước khi trình UBND phường xem xét.

Phối hợp với các phòng chuyên môn tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị; hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND phường xem xét, quyết định.

Tham mưu ban hành các văn bản chỉ đạo, thông báo kết luận, quyết định phê duyệt và các văn bản có liên quan trong quá trình triển khai Đề án.

III.5 Công an Phường: Cơ quan Phối hợp an ninh

Tăng cường tuần tra, đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ.

Xử lý tình trạng lấn chiếm lòng lề đường, đậu xe trái phép xung quanh khu vực số 21 Thống Nhất.

III.6 Đơn vị trúng đấu giá quyền khai thác đất công viên 21 đường Thống Nhất (Doanh nghiệp/Hợp tác xã): Đơn vị Thực thi dịch vụ

Thỏa mãn điều kiện tại khoản e1, e2, e3, e4 trang 12, 13 của mục Nội dung chủ yếu của đề án;

Đầu tư vốn, triển khai đúng phương án kiến trúc - kinh doanh đã cam kết.

Thi công, lắp đặt các công trình chỉnh trang, cải tạo hạ tầng (Nhà vệ sinh công cộng Đất vườn hoa, cảnh quan công viên Đất giao thông, sân bãi nội bộ) và công trình dịch vụ thương mại (Nhà trưng bày kết hợp thương mại dịch vụ, thương mại dịch vụ, khu vui chơi trẻ em), đảm bảo theo quy hoạch 1/500 tại công văn số 3196/UBND-PKTH&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu;

Nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính vào ngân sách; Nộp thuế và phí theo quy định hiện hành.

Trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo trì: Sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng công trình và trong suốt quá trình sử dụng cho đến khi bàn giao lại cho UBND phường, đơn vị khai thác có trách nhiệm chủ trì quản lý, vận hành, bảo trì toàn bộ công trình, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật; chịu toàn bộ chi phí phát sinh và bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự tại khu vực công viên.

Thực hiện quyền và trách nhiệm theo hợp đồng đã ký kết.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Về việc quản lý, khai thác và lập Đề án cho thuê quyền khai thác đất công viên 21 đường Thống Nhất, phường Vũng Tàu

Để việc lập Đề án được nhanh chóng, kịp thời theo chỉ đạo của UBND phường Vũng Tàu, Trung tâm cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu đề xuất và kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường xem xét, chấp thuận cho Trung tâm thuê đơn vị thẩm định giá quyền khai thác đất công viên 21 đường Thống Nhất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền khai thác tài sản; thuê đơn vị tư vấn thực hiện công tác đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên; thuê đơn vị tư vấn thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán triển khai theo quy hoạch 1/500 tại công văn số 3196/UBND-PKTHT&ĐT ngày 27 tháng 07 năm 2026 của UBND phường Vũng Tàu.

Kính đề nghị Phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường các vấn đề như sau:

- Thẩm định và trình Ủy ban nhân dân phường phê duyệt Đề án để làm cơ sở cho Trung tâm thực hiện các bước tiếp theo.

- Trình Ủy ban nhân dân phường chấp thuận chủ trương cho phép Trung tâm được thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền khai thác tài sản, đảm bảo sát với giá thị trường và không làm thất thoát ngân sách Nhà nước đồng thời thuê đơn vị tư vấn thực hiện công tác đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên.

- Về nguồn kinh phí thực hiện: Chi phí lập đề án được xác định là chi phí hợp lý phục vụ trực tiếp cho việc tổ chức khai thác tài sản. Để đảm bảo tính khả thi và thu hút nhà đầu tư tham gia đấu giá, Trung tâm kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường chấp thuận cho phép Trung tâm ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn lập đề án, kinh phí thuê đơn vị tư vấn được xác định trên cơ sở khối lượng công việc thực tế, báo giá và dự toán được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Việc thanh toán chi phí thực hiện theo quy định tại Điều 42 Nghị định 258/2025/NĐ-CP.

2. Thời gian lập, thẩm định và phê duyệt đề án

Lộ trình dự kiến khoảng 30 ngày, kể từ ngày lập đề án; Thời gian thực tế sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để hoàn thiện đề án theo quy định.

3. Tổ chức thực hiện

Sau khi đề án, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản là đất công viên số 21 đường Thống Nhất được phê duyệt, đơn vị sẽ phối hợp với các

cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các thủ tục đấu giá theo quy định hiện hành. Sau khi có kết quả trúng đấu giá, Trung tâm sẽ phối hợp các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các thủ tục bàn giao, tiếp nhận quyền khai thác công viên theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung “Đề án khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 Thống Nhất, phường Vũng Tàu, Phương thức: Quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng công viên số 21 đường Thống Nhất” của Trung tâm cung ứng dịch vụ công phường Vũng Tàu. Trung tâm kính trình UBND phường Vũng Tàu xem xét, Phê duyệt./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- UBND Phường Vũng Tàu (b/c);
- Chủ tịch; Phó chủ tịch UBND phường(b/c);
- Văn phòng HDND và UBND;
- Phòng KT-HT-ĐT; VH-XH
- Phòng chuyên môn Trung tâm;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



Lê Anh Quỳnh

**PHỤ LỤC: DỰ TOÁN CHI PHÍ QUẢN LÝ, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG KHAI
THÁC CÔNG VIÊN SỐ 21 THỐNG NHẤT VŨNG TÀU**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội Dung	Đơn Vị Tính	Số Lượng	Đơn giá/tháng	Tổng	Ghi chú
1	Công tác phí hỗ trợ nhân công theo dõi việc thực hiện các điều khoản hợp đồng, diện tích và mục đích sử dụng; Theo dõi, đối chiếu việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên khai thác	Người	1	500.000	6.000.000	Quy định tại Điều 6, Nghị Quyết số 51/2025/NQ-HĐND ngày 14/11/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh về chi chế độ công tác phí và chế độ tổ chức hội nghị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
2	Công tác phí hỗ trợ nhân công quản lý, kiểm tra, giám sát tại hiện trường	Người	4	700.000	33.600.000	Quy định tại Điều 6, Nghị Quyết số 51/2025/NQ-HĐND ngày 14/11/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh về chi chế độ công tác phí và chế độ tổ chức hội nghị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
	TỔNG				39.600.000	