

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, dự thảo Nghị quyết quy định một số chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 28 - kỳ họp thường lệ cuối 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 với các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 440/TTr-UBND ngày 21/11/2025 về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Quy định một số chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội và dự thảo Nghị quyết kèm theo của UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 28 (kỳ họp thường lệ cuối 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 căn cứ pháp lý, cơ sở thực tiễn, hồ sơ trình và nội dung dự thảo Nghị quyết theo đề xuất của UBND Thành phố tại Tờ trình số 440/TTr-UBND ngày 21/11/2025

1. Căn cứ pháp lý

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Các Luật: Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Thủ đô số 39/2024/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15.

- Các Nghị định của Chính phủ: số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2025 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ sở thực tiễn.

Diện mạo của Thủ đô đã không ngừng phát triển theo hướng hiện đại, thông minh, xanh và bền vững với nhiều công trình, dự án trọng điểm được hoàn thành và đưa vào sử dụng, tuy nhiên tại nhiều khu vực đô thị chưa đảm bảo đồng bộ về hạ tầng và mỹ quan đô thị, Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố thường xuyên quan tâm, chỉ đạo các cấp, các ngành tập trung triển khai thực hiện để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhưng việc triển khai thực hiện các dự án, còn một số tồn tại chính như sau:

- Việc triển khai để lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư và giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, dẫn đến việc thực hiện các dự án bị kéo dài, ảnh hưởng lớn đến đời sống dân sinh của người dân và cảnh quan đô thị của Thủ đô.

- Các nhà đầu tư, chủ đầu tư chưa “mặn mà” với việc đầu tư cải tạo, chỉnh trang đô thị và cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố bởi một số nguyên nhân (chủ quan, khách quan), trong đó vướng mắc về thủ tục pháp lý phức tạp, kéo dài, rủi ro cao khi các chế độ chính sách thường xuyên thay đổi; chi phí đầu tư lớn, tỷ suất lợi nhuận thấp và nhiều nguyên nhân khác.

- Cơ chế hỗ trợ và chính sách chưa hấp dẫn người dân để tạo đồng thuận trong công tác đền bù, tái định cư và khuyến khích thúc đẩy các nhà đầu tư, chủ đầu tư quan tâm đến dự án chỉnh trang đô thị.

3. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm:

(1) Tờ trình số 440/TTr-UBND ngày 21/11/2025 của UBND Thành phố; (2) Dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố; (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị quyết; (4) Báo cáo số 396/BC-SXD ngày 21/11/2025 của Sở Xây dựng về Đánh giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo Nghị quyết; (5) Bản so sánh, thuyết minh dự thảo Nghị quyết với quy định pháp luật hiện hành; (6) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, đảm bảo bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự thảo Nghị quyết; (7) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết; (8) Về thẩm định của Sở Tư pháp và tiếp thu giải trình: (i) Báo cáo số 286/BC-STP ngày 17/10/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết; (ii) Báo cáo số 395/BC-SXD ngày

21/11/2025 của Sở Xây dựng về giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; **(9)** Về lấy ý kiến phản biện xã hội và việc tiếp thu ý kiến: **(i)** Thông báo số 130/TB-MTTQ-BTT ngày 21/10/2025 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội về ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết; **(ii)** Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện xã hội.

Hồ sơ trình cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

4. Nội dung đề xuất của UBND Thành phố.

(1) Phạm vi điều chỉnh: *(i)* Quy định một số cơ chế hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp, thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô; *(ii)* Quy định về nguyên tắc phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 6 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

(2) Đối tượng áp dụng: Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

(3) Bộ cục của dự thảo Nghị quyết: Nghị quyết gồm 03 chương, 15 điều.

II. Ý kiến thẩm tra.

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết, vấn đề có ý kiến hiểu khác nhau (nếu có)

Việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố là cần thiết và đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 6 Điều 20; điểm c khoản 9 Điều 20; khoản 3, khoản 5 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

2. Sự phù hợp của nội dung dự thảo nghị quyết với chủ trương, đường lối của Đảng, tình hình điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với:

(1) Chủ trương, đường lối của Đảng (*Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/1/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045*).

(2) Triển khai thực hiện nhiệm vụ cải tạo, chỉnh trang đô thị theo chỉ đạo của Chính phủ, chương trình, kế hoạch của Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố.

(3) Tình hình thực tiễn về điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố trên quan điểm đặt người dân là đối tượng được quan tâm hàng đầu khi xây dựng cơ chế chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố trong bối cảnh hiện nay Hà Nội tồn tại nhiều khu tập thể, chung cư cũ, xuống cấp, khó triển khai thực hiện.

3. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Tư pháp thẩm định tại Báo cáo số 286/BC-STP ngày 17/10/2025, theo đó về cơ bản phù hợp với quy định của Hiến pháp, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

4. Sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

Dự thảo Nghị quyết quy định các nội dung liên quan đến thực hiện các cơ chế hỗ trợ tại dự thảo thuộc về quy trình, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo quy định pháp luật; không quy định phát sinh thủ tục hành chính ngoài quy định của pháp luật đảm bảo phù hợp với chủ trương cải cách thủ tục hành chính; quy định hỗ trợ về thủ tục hành chính được thực hiện theo cơ chế “làn xanh” của UBND Thành phố (Điều 11).

Tuy nhiên, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo việc nghiên cứu bổ sung việc quy định về ứng dụng công nghệ và chuyển đổi số khi cập nhật hồ sơ về bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong cơ sở dữ liệu đất đai, bản đồ số nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch.

5. Nguồn tài chính, nguồn nhân lực; việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ được phân cấp (nếu có)

- Tại khoản 1 Điều 14: Đề nghị bổ sung thêm 01 điểm vào khoản 1 Điều 14 nội dung giao UBND Thành phố, cụ thể: “*Đảm bảo nguồn lực tài chính để triển khai thực hiện nghị quyết hiệu quả, khả thi*”

- Tại khoản 1 Điều 13 (trình tự thực hiện phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất) dự thảo quy định: “*...Ủy ban nhân dân Thành phố ứng trước ngân sách Thành phố để tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất.*” Việc đấu giá có thể không thành công, sẽ ảnh hưởng rất lớn đến cân đối ngân sách do vậy đề nghị UBND Thành phố: (1) Có phương án xử lý tình huống này; (2) Khẳng định tính pháp lý của việc đề xuất giải quyết, xử lý tình huống theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Về dự thảo Nghị quyết: Đề nghị tiếp tục rà soát, đảm bảo dự thảo Nghị quyết được tuân thủ đúng thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đề nghị UBND Thành phố rà soát, bổ sung vào phần căn cứ trình bày trong dự thảo Nghị quyết các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến đề xuất nội dung dự thảo nghị quyết và ban hành nghị quyết: Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 và các Luật chuyên ngành khác có liên quan.

7. Một số nội dung khác:

Đề đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, xem xét ban hành Nghị quyết, Ban Đô thị HĐND Thành phố đề nghị UBND Thành phố:

7.1. Rà soát dự thảo Nghị quyết, nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung và làm rõ một số nội dung sau đây:

- Tại Điều 3. Giải thích từ ngữ:

+ Giải trình, làm rõ về cơ chế “làn xanh”.

+ Tại khoản 1 Điều 3 dự thảo đã quy định: “1. *Trường hợp cấp bách* là trường hợp được quy định tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố.” Đề nghị lưu ý: Trường hợp đề dẫn chiếu đến Nghị quyết khác thì cần ghi đúng và đầy đủ tên của Nghị quyết khác đó (cụ thể là: Nghị quyết Quy định chi tiết một số nội dung thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội – Nghị quyết này đang trình HĐND Thành phố xem xét). Tuy nhiên, theo Điều 1. Phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị quyết Quy định chi tiết một số nội dung thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội cần quy định cả nguyên tắc, trình tự thực hiện. Do vậy gây khó khăn thực hiện khi một loại hình dự án được quy định dẫn chiếu bởi nhiều Nghị quyết của HĐND Thành phố.

- Tại Điều 4. Nguyên tắc thực hiện: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung nguyên tắc “bảo vệ người yếu thế, dễ bị tổn thương” trong việc hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị đặc thù trên địa bàn Thành phố.

- Tại Điều 7 (Hỗ trợ tạm cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) trong dự thảo có quy định: *“Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong thời gian chờ bố trí tái định cư được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bố trí tạm cư vào quỹ nhà tái định cư, tạm cư trên cơ sở cân đối các quỹ nhà của Thành phố. Chủ đầu tư...”*. Do vậy đề nghị UBND Thành phố:

+ Làm rõ thời gian tối đa hỗ trợ tái định cư là bao lâu.

+ Tính khả thi khi bố trí tạm cư vào quỹ nhà tái định cư, các quỹ nhà của Thành phố khi thực tế đang rất thiếu quỹ nhà này. Đồng thời bổ sung thêm phương án quỹ nhà để đảm bảo linh hoạt, đáp ứng được nhu cầu bố trí tạm cư.

+ Nghiên cứu bổ sung quy định hỗ trợ giá thuê nhà cho đối tượng nằm trong trường hợp phải giải phóng mặt bằng nhưng đã hết thời gian chờ bố trí tái định cư. Khẳng định tính pháp lý theo quy định hiện hành khi quy định hỗ trợ giá thuê nhà trong trường hợp này.

- Tại Điều 8. Hỗ trợ thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng trong dự thảo có quy định: *“Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện cơ chế hỗ trợ thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng theo quy định tại Nghị quyết 09/2013/NQ-HĐND ngày 17/7/2013 của Hội đồng nhân dân Thành phố. Chủ sử dụng...”*. Cần rà soát và nghiên cứu việc đề xuất hỗ trợ thưởng tiền độ theo đúng thực tế hiện nay.

- Liên quan đến phân chia tiền đầu giá quyền sử dụng đất (Điều 12, Điều 13): Làm rõ việc công bố công khai phương án phân chia, thời gian chi trả số tiền thu được từ đầu giá quyền sử dụng đất. Đồng thời có báo cáo bổ sung kết quả tính toán của một số trường hợp cụ thể theo phương án tính toán trong dự thảo Nghị quyết, làm cơ sở cung cấp thông tin cho Đại biểu HĐND.

- Nghiên cứu bổ sung hoàn chỉnh đảm bảo thống nhất, đồng bộ về đối tượng, nội dung với dự thảo Nghị quyết Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội; Nghị quyết quy định chi tiết một số nội dung thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

7.2. Bổ sung 01 bản giấy bộ hồ sơ trình theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

7.3. Đề nghị UBND Thành phố:

- Nghiên cứu, bổ sung điều khoản về sơ kết, tổng kết đánh giá việc thực hiện Nghị quyết, làm cơ sở đánh giá tính khả thi, hiệu quả và tác động của Nghị quyết, kịp thời trình HĐND Thành phố ban hành điều chỉnh, bổ sung (nếu có).

- Nghị quyết này có nội dung mới, phức tạp, tác động lớn, nhưng thời gian trình Nghị quyết chưa đảm bảo, ảnh hưởng tới quá trình thẩm tra, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo các sở ngành có liên quan, rút kinh nghiệm trong việc tổ chức xây dựng Nghị quyết, làm cơ sở thực hiện các nội dung tiếp theo đảm bảo chất lượng, tiến độ theo đúng quy định.

Trên cơ sở tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung, làm rõ và giải trình của UBND Thành phố, kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết (khi đủ điều kiện).

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Các Sở: XD, NNMT, TP, TC, QHKT;
- Lưu: VT, BĐT_{Th}.

(để b/cáo)

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**

Đàm Văn Huân