

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, 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

*(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 438/TTr-UBND ngày 21/11/2025 về việc ban hành 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 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 438/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.

2. Cơ sở thực tiễn.

Việc thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường xuyên được Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố, quan tâm, chỉ đạo các cấp, các ngành đẩy nhanh tiến độ thực hiện. Tuy nhiên hiện nay đô thị Hà Nội vẫn chưa đảm bảo đồng bộ về cơ sở hạ tầng và mỹ quan đô thị. Do vậy việc ban hành nghị quyết thực hiện Điều 20 Luật Thủ đô nhằm tháo gỡ các tồn tại, vướng mắc về thể chế, tạo cơ chế đột phá, chủ động, thuận lợi cho Thủ đô trong cải tạo, chỉnh trang đô thị đáp ứng được mục tiêu phát triển theo hướng hiện đại, thông minh, xanh và bền vững.

3. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm: (1) Tờ trình số 438/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 với văn bản quy phạm pháp luật hiện hành; (4) Về Thẩm định của Sở Tư pháp và tiếp thu giải trình của cơ quan chủ trì soạn thảo Nghị quyết: Báo cáo số 317/BC-STP ngày 10/11/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết; Báo cáo số 400/BC-SXD ngày 21/11/2025 của Sở Xây dựng về tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; (5) Về lấy ý kiến phản biện xã hội và việc tiếp thu ý kiến: (i) Thông báo số 132/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 góp ý, 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.

- Phạm vi điều chỉnh: Nghị quyết này quy định chi tiết các khoản 2, 3, 4, 5, 7 và một số nội dung khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 để triển khai thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Đối tượng áp dụng: (1) Doanh nghiệp, cá nhân trong nước và doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài là chủ đầu tư dự án; các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội; (2) Cơ quan, tổ chức, các cấp chính quyền địa phương của thành phố Hà Nội tham gia thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Bố cục của dự thảo Nghị quyết: gồm 03 chương, 10 điều.

II. Ý kiến thẩm tra.

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

Điều a khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 quy định: “9. *Hội đồng nhân dân Thành phố có trách nhiệm sau đây: Quy định chi tiết các khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này;..*” Do vậy, UBND Thành phố trình HĐND Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết quy định về thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội là cần thiết và đúng thẩm quyền, tạo cơ sở pháp lý để triển khai dự án, điều chỉnh quy hoạch, sử dụng đất hiệu quả và huy động sự tham gia của các bên liên quan.

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 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-TU' ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý, phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.* Nghị quyết được ban hành sẽ có ý nghĩa quan trọng trong việc nâng cao chất lượng cuộc sống, phát triển kinh tế - xã hội, đồng thời bảo tồn giá trị văn hóa, kiến trúc và cảnh quan đô thị.

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 317/BC-STP ngày 10/11/2025 khẳng định tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

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 không quy định nội dung về thủ tục hành chính ngoài quy định pháp luật; không quy định nội dung về ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

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

- Tại khoản 1 Điều 9: Đề nghị bổ sung thêm nội dung giao UBND Thành phố: “Đảm bảo cân đối nguồn lực để triển khai thực hiện nghị quyết hiệu quả” .

- Rà soát, nghiên cứu khoản 1 Điều 6, nên phân cấp cho cấp xã có nguồn lực tốt hơn, hoặc diện tích dự án nhiều hơn thực hiện như các khoản 2, 3 Điều 6, đồng bộ với các phân cấp đã ban hành, cũng như trình tại kỳ họp này.

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.

- Về căn cứ trình bày trong dự thảo Nghị quyết, đề nghị bổ sung: *Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15*; và các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành có liên quan đến nội dung đề xuất trong Nghị quyết.

7. Một số nội dung khác:

7.1. 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 nghiên cứu bổ sung hoặc chỉnh sửa (nếu có) và giải trình làm rõ một số nội dung sau đây:

- Tại Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh): Dự thảo đã nêu quy định phạm vi điều chỉnh là quy định chi tiết các khoản 2, 3, 4, 5, 7 và một số nội dung khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô. Tuy nhiên, Dự thảo chưa quy định chi tiết nội dung quy định các khoản 4, 5 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

- Tại Điều 4 (các loại hình dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị) và khoản 1 Điều 5 (các hình thức thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị):

Tại Điều 4, dự thảo xây dựng 04 khoản tương ứng với quy định cho 04 loại hình dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị (trong đó, tại khoản 4 Điều 4 là Dự án cải tạo, chỉnh trang hỗn hợp trên cơ sở tổ hợp các dự án quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 4). Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 5 chỉ quy định hình thức thực hiện bằng nguồn vốn kinh phí chi thường xuyên của Ngân sách Thành phố hoặc bằng nguồn vốn ủy thác của Thành phố tại Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố đối với loại hình dự án quy định tại khoản 2, 3 Điều 4. Do vậy, đề nghị rà soát, nghiên cứu bổ sung quy định về hình thức thực hiện dự án đối với loại hình đã quy định ở khoản 1 Điều 4.

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.

- Tại Điều 7 (Thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách): Đề nghị rà soát, nghiên cứu bổ sung quy định về trình tự, nội dung thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách và khẳng định sự phù hợp với quy định của pháp luật.

- Tại Điều 8 (Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trong khu chung cư hoặc khu đô thị): Đề nghị rà soát, nghiên cứu quy định cụ thể trên cơ sở giải quyết các vướng mắc hiện nay theo quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở.

- Tại Điều 9 (Trách nhiệm tổ chức thực hiện): Đề nghị rà soát, nghiên cứu và làm rõ việc giao UBND Thành phố quy định chi tiết các khoản 3, 4, 5 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 đảm bảo đúng thẩm quyền với điểm a khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 cũng như các nội dung trong Nghị quyết.

- Nghị quyết này liên quan đến nhiều ngành, lĩnh vực, tác động sâu, rộng đến người dân, doanh nghiệp, đề nghị UBND Thành phố rà soát các quy định của pháp luật có liên quan về các ngành: xây dựng, đầu tư công, quy hoạch... để nghiên cứu, bổ sung hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, đảm bảo tính khả thi, hiệu quả.

7.2. Đề nghị UBND Thành phố 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; (để b/cáo)
- 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}.

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**

Đàm Văn Huân