

Số: /2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;

Xét Tờ trình số/TTr-UBND ngày ... tháng ... năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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 Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân 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 (thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20; khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô).

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về 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.

2. Quy định về nguyên tắc phân chia, chi trả số tiền thu được từ đầu 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuộc Thành phố thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức đấu giá, phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp theo quy định tại khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

2. Các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

3. Các tổ chức, cá nhân khác 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

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.

2. *Trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị* là trường hợp các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị đề xuất thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhưng không lựa chọn chủ đầu tư theo khoản 4 Điều 20 Luật Thủ đô và trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo khoản 5 Điều 20 Luật Thủ đô.

3. *Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở* là trường hợp khi các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 67 Luật Nhà ở năm 2023.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện

1. 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 trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo Luật Thủ đô; pháp luật về đất đai; pháp luật về nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn kèm theo.

Những nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi đất, tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp cấp bách cần cải tạo, chỉnh trang đô thị mà không lựa chọn

được nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 20 Luật số 39/2024/QH15.

b) Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và sau khi có từ hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất trong phạm vi ranh giới dự án trở lên đồng thuận.

3. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, đúng đối tượng trong quá trình thực hiện, tạo sự đồng thuận của chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất.

4. Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, cộng đồng và chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất.

5. Đảm bảo tính kịp thời, hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước trong triển khai.

6. Đảm bảo đáp ứng đủ nguồn lực và điều kiện cần thiết khác trong quá trình triển khai thực hiện.

Điều 5. Nguồn kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư quy định tại Nghị quyết này thuộc kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị:

a) Nguồn kinh phí do Nhà đầu tư đảm bảo để thực hiện dự án.

b) Nguồn ngân sách Thành phố đảm bảo khi Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện vai trò chủ đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

c) Nguồn kinh phí hợp pháp khác (các quỹ hỗ trợ, kinh phí tự nguyện đóng góp của nhân dân...)

2. Trường hợp cấp bách cần cải tạo, chỉnh trang đô thị mà không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; 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 theo quy định tại khoản 6 Điều 20 và khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Thành phố theo quy định. Số tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư tiếp tục được phân chia và chi trả cho từng chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Mục 1

MỘT SỐ CƠ CHẾ HỖ TRỢ DI DỜI, BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ

Điều 6. Hỗ trợ tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trên địa bàn các xã, phường có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhằm mục đích phục vụ hạ tầng xã hội, công trình công cộng (công trình không có mục đích để ở) được xem xét ưu tiên bồi thường giao đất ở tái định cư trên cơ sở cân đối quỹ đất tái định cư của Thành phố.

2. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trên địa bàn các xã, phường có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhằm mục đích tái thiết một khu vực đô thị cụ thể (công trình có mục đích để ở) được xem xét bố trí tái định cư tại chỗ.

Điều 7. Hỗ trợ tạm cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

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 có trách nhiệm chi trả chi phí quản lý vận hành nhà chung cư tái định cư, tạm cư và được Thành phố hỗ trợ tiền thuê nhà trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quyết định chủ trương đầu tư dự án lần đầu được phê duyệt. Trường hợp quá thời hạn nêu trên, chủ đầu tư phải thanh toán tiền thuê nhà; đơn giá thuê nhà được xác định theo nguyên tắc tính giá thuê nhà của Ủy ban nhân dân Thành phố để phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng.

Trường hợp chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tự lo chỗ ở tạm thời thì được thanh toán bằng tiền do chủ đầu tư chi trả; mức chi không thấp hơn theo quy định về chính sách giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố.

Điều 8. Hỗ trợ thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng

Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện cơ chế hỗ trợ thưởng tiến 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 nhà ở, đất ở đã được hưởng các chính sách hỗ trợ thưởng tiến độ bàn giao mặt bằng tại Nghị quyết này thì không được hưởng các chính sách tương đương quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 9. Hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh

Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trong độ tuổi lao động đang sinh sống trong phạm vi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị mà phải di

chuyển chỗ ở, nơi hoạt động sản xuất, kinh doanh trong trường hợp được xác định chỉ có nguồn thu nhập duy nhất từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ tại khu vực thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị thì ngoài các kinh phí về bồi thường theo quy định còn được hỗ trợ như sau:

1. Hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm cho mỗi người lao động với mức tiền bằng tiền 06 tháng lương tối thiểu vùng trên địa bàn thực hiện dự án do Chính phủ quy định, chi trả 01 (một) lần khi thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ.

2. Mỗi hộ gia đình được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh bằng 36 tháng lương tối thiểu vùng trên địa bàn do Chính phủ quy định tại thời điểm triển khai thực hiện.

Điều 10. Hỗ trợ di chuyển mồ mả

Ngoài các chính sách về bồi thường di chuyển mồ mả theo quy định, chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi được hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng/ngôi mộ khi di dời để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Điều 11. Hỗ trợ về thủ tục hành chính

Thời gian giải quyết các thủ tục hành chính về di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện theo cơ chế làn xanh của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Mục 2

QUY ĐỊNH NGUYÊN TẮC PHÂN CHIA SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ; DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Phương án phân chia số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Phân chia 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 như sau:

Số tiền đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư còn lại sau khi đã trừ tất cả các chi phí hợp pháp liên quan sẽ được phân chia theo tỷ trọng tương ứng với phương án

bồi thường giải phóng mặt bằng của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng đất ở bị thu hồi đất (bao gồm cả phương án bồi thường về diện tích đất do Nhà nước quản lý) để thực hiện dự án.

2. Phương pháp tính toán

$$T_{tt}^i = K_{pb} \times P_{bt}^i$$

$$K_{pb} = (T_{dg} - T_{gpm} - T_k) / P_{bt}$$

Trong đó:

T_{tt}^i : Số tiền phân bổ cho người sử dụng đất thứ i

P_{bt}^i : Số tiền phương án bồi thường của chủ sở hữu người sử dụng đất thứ i

P_{bt} : Tổng số tiền phương án bồi thường giải phóng mặt bằng

K_{pb} : Hệ số phân bổ tăng thêm

T_{dg} : Tổng số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất

T_{gpm} : Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

T_k : Tổng chi phí công tác đấu giá và các chi phí hợp pháp liên quan

Điều 13. Trình tự thực hiện phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư

1. Sau khi dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ cho Ủy ban nhân dân cấp xã, phường tại nơi có dự án chỉnh trang đô thị lập, tổ chức thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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.

2. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã, phường được giao thực hiện nhiệm vụ, căn cứ số tiền trúng đấu giá thu được, sau khi trừ đi các chi phí về hỗ trợ, bồi thường, tái định cư; chi phí tổ chức đấu giá và các chi phí hợp pháp khác, xây dựng phương án tiếp tục phân chia số tiền đấu giá còn lại theo quy định tại Nghị quyết này; báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để tổ chức thực hiện.

4. Thực hiện chi trả cho các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

b) Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các Sở ngành liên quan tham mưu xây dựng, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kế hoạch triển khai thực hiện, bảo đảm Nghị quyết được kịp thời, hiệu quả; văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định.

c) Trong thời gian 01 năm kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Xây dựng thực hiện sơ kết để tổng hợp, đánh giá kết quả thực hiện, đồng thời kiến nghị điều chỉnh các nội dung (nếu có) để trình Hội đồng nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung, thay thế Nghị quyết cho phù hợp.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp thành phố Hà Nội phối hợp tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ thông qua ngày tháng ... năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Pháp luật & Tư pháp, Ủy ban công tác đại biểu;
- Văn phòng Quốc Hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Công an, Tư pháp, Tài chính; Nội vụ;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQ TP;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP Hà Nội;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- Các Ban Đảng TU;
- Các Ban của HĐND Thành phố;
- Các VP: Thành ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND Thành phố, UBND Thành phố;
- Các Sở, Ban, ngành, tổ chức CT-XH Thành phố;
- TT HĐND, UBND xã, phường;
- Trang TTĐT ĐBQH&HĐND TP;
- Trung tâm Truyền thông, DL và CNS TP;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Phùng Thị Hồng Hà

