

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 biện pháp hỗ trợ, khuyến khích 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 441/TTr-UBND ngày 21/11/2025 về việc ban hành Nghị quyết Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện 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 441/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.

Hiện nay, trên địa bàn Thành phố tồn tại nhiều khu vực đô thị cũ, xuống cấp, mật độ dân cư cao, hạ tầng kỹ thuật - xã hội quá tải, nhiều công trình lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị cần được bảo tồn, tu bổ. Việc triển khai các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị còn gặp nhiều khó khăn do vướng mắc về quy hoạch, tài chính, cơ chế hỗ trợ, chính sách tái định cư, thiếu nguồn lực xã hội hóa. Các quy định của Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Quy hoạch đô thị và các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ chưa quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích trong việc cải tạo, chỉnh trang đô thị và các công trình kiến trúc có giá trị như mong đợi của Thủ đô Hà Nội. Việc thực hiện chi tiết Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 nhằm tháo gỡ các vướng mắc của các bên có liên quan trong việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, tạo điều kiện thu hút nguồn lực đầu tư, đồng thời bảo đảm yêu cầu phát triển bền vững, bảo tồn các giá trị văn hóa - lịch sử, kiến trúc của Thủ đô.

3. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm: **(1)** Tờ trình số 441/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 398/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 tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị quyết của cơ quan, tổ chức, cá nhân; **(6)** Về thẩm định của Sở Tư pháp và tiếp thu giải trình: (i) Báo cáo số 165/BC-STP ngày 20/6/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết; (ii) Báo cáo số 397/BC-SXD ngày 21/11/2025 của Sở Xây dựng về giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; **(7)** Thông báo số 131/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.

Hồ sơ trình cơ bản đảm bảo theo quy định 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: Nghị quyết này 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 quy định tại Điều 20 Luật Thủ đô (thực hiện điểm d khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô).

(2) Đối tượng áp dụng: (i) Các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị thuộc Thành phố Hà Nội có liên quan đến công tác quản lý, triển khai các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; (ii) Tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp trong nước và tổ chức, cá nhân doanh nghiệp nước ngoài là chủ đầu tư thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô

thị, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác;
 (iii) Các tổ chức, cá nhân tham gia thực hiện hoặc có liên quan tới các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

(3) Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Nghị quyết gồm 03 chương, 08 Điều.

II. Ý kiến thẩm tra.

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

Xét cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn tại Tờ trình của UBND Thành phố cho thấy việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố “*Quy định một số biện pháp hỗ trợ, khuyến khích thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô trên địa bàn thành phố Hà Nội*” là cần thiết, phù hợp với thẩm quyền và nhiệm vụ được giao quy định tại 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.

(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 165/BC-STP ngày 20/6/2025 về cơ bản phù hợp với quy định của Hiến pháp, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15. Đề nghị UBND Thành phố rà soát, khẳng định đảm bảo tính thống nhất với hệ thống pháp luật theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

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.

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

- Đánh giá, làm rõ về khả năng cân đối ngân sách đối với các nội dung miễn giảm tiền thuê đất, miễn thu tiền sử dụng đất với phần diện tích tăng thêm. Cũng như việc bố trí ngân sách đầu tư công hàng năm để hỗ trợ cho các dự án thuộc đối tượng của Nghị quyết.

- Lưu ý tránh trùng lặp đối tượng miễn thu tiền sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 của dự thảo là “nhà ở xã hội, nhà ở cho cán bộ chiến sĩ” đã được quy định trong Luật Nhà ở cũng như các Nghị định có liên quan.

- Trong dự thảo Nghị quyết chưa rõ việc đơn vị nào thực hiện các nội dung xác định mức hỗ trợ, cơ sở để xác định mức giảm 50% số tiền sử dụng đất, phân cấp cũng như trách nhiệm của cấp xã trong việc thực hiện các nội dung có liên quan trên địa bàn của mình.

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 kỹ lưỡng, 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.

- Căn cứ trình bày trong dự thảo Nghị quyết: Chỉnh sửa từ “Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15” thành “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”.

- Rà soát kỹ và chỉnh sửa lỗi chính tả và thống nhất cách sử dụng dấu câu.

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:

- Nghiên cứu thiết kế lại Điều 4 (do điều này mang tính phạm vi điều chỉnh, không phải nội dung quy định chi tiết).

- Tại điểm a khoản 1 Điều 5: Cần làm rõ cơ sở để được tăng đối đa quy mô dân số khu vực của dự án. Đồng thời xác định rõ mức tối đa căn cứ vào đâu, cấp nào cho phép tăng tối đa.

- Tại các điểm b,c,d khoản 1 Điều 5: Đề nghị nghiên cứu cách sử dụng từ ngữ lược bỏ các từ “cho” trong dự thảo.

- Tại điểm c khoản 2 Điều 5: “*Bố trí ngân sách đầu tư công hàng năm của Thành phố để thực hiện biện pháp hỗ trợ cho các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị*”. Tuy nhiên, trong dự thảo Nghị quyết về cải tạo, chỉnh trang đô thị do UBND Thành phố trình tại Tờ trình số 438/TTr-UBND ngày 21/11/2025, các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được phân thành 04 loại, trong đó, 03/04 loại được thực hiện bằng nguồn vốn kinh phí chi thường xuyên của ngân sách Thành phố hoặc bằng nguồn vốn ủy thác của Thành phố. Đề nghị nghiên cứu làm rõ việc quy định này ảnh hưởng đến quá trình tổ chức thực hiện dự án như thế nào. Đồng thời làm rõ lý do trong dự thảo Nghị quyết này không nêu rõ 04 loại hình nêu trên.

- Tại khoản 3 Điều 5: Biện pháp hỗ trợ, khuyến khích về thủ tục hành chính Cần nghiên cứu, chỉnh sửa đối với các biện pháp, trong đó cần rõ thẩm quyền về thủ tục hành chính thuộc UBND Thành phố thì không quy định trong Nghị quyết. Các nội dung hỗ trợ khác thuộc thẩm quyền của HĐND thì đưa vào Nghị quyết.

- Tại khoản 2 Điều 6: Nội dung dự thảo còn chung chung, chưa nêu được nội hàm của giải pháp. Do đó đề nghị nghiên cứu kỹ và chỉnh sửa bổ sung

- Giải trình việc thực hiện kết luận (nêu tại Mục 6 của Báo cáo số 165/BC-STP ngày 20/6/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết): “...*dự thảo Nghị quyết cần tiếp tục nghiên cứu kỹ lưỡng, bổ sung toàn diện quy định liên quan; việc xây dựng Nghị quyết này phải đặt trong tổng thể các văn bản cần ban hành tại Điều 20 và một số điều khác có liên quan (như Điều 21 Luật Thủ đô) để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và khả thi trong tổ chức thực hiện. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền về việc tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện, và xem xét trình ban hành Nghị quyết cùng với các Nghị quyết khác có liên quan để quy định chi tiết Điều 20 của Luật Thủ đô*”.

- Nghiên cứu bổ sung hoàn chỉnh đảm bảo thống nhất, đồng bộ về đối tượng, nội dung với 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; 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.

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; bổ sung Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, phản biện xã hội theo Thông báo số 131/TB-MTTQ-BTT ngày 21/10/2025 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội.

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