

Số: /BC-UBND Hà Nội, ngày tháng năm 2025

**BÁO CÁO**

**Tiếp thu, giải trình, bổ sung một số nội dung về dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố 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)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

UBND Thành phố nhận được Báo cáo thẩm tra số 112/BC-BĐT ngày 24/11/2025 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố 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). Trên cơ sở nội dung ý kiến tham gia của các đại biểu tại cuộc họp thẩm tra ngày 21/11/2025 và ý kiến tại Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị số 112/BC-BĐT ngày 24/11/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Xây dựng nghiên cứu giải trình, tiếp thu đầy đủ các nội dung góp ý.

Các nội dung kiến nghị tại Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị số 112/BC-BĐT ngày 24/11/2025 đã được UBND Thành phố hoàn thiện tại dự thảo Nghị quyết. Sau khi hoàn thiện, Nghị quyết đủ điều kiện để trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua.

(Nội dung tiếp thu, giải trình trong phụ lục và dự thảo Nghị quyết kèm theo Báo cáo)

Ủy ban nhân dân Thành phố kính báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Ban Đô thị - HĐND Thành phố;
- Sở Xây dựng; (để t/hiện)
- VP UBNDTP: CVP, các PCVP,
- Các phòng: ĐT, TNMT, KTTH, KTN;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dương Đức Tuấn**

## BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THẨM TRA CỦA BAN ĐÔ THỊ - HĐND THÀNH PHỐ

(Sau buổi làm việc về các nội dung do UBND Thành phố trình xây dựng, thông qua Nghị quyết của HĐND Thành phố lĩnh vực Đô thị)

(Kèm theo Báo cáo số ...../BC-UBND ngày .../11/2025 của UBND Thành phố)

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
1	<p>Về 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.</p> <p>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</p>	<p>Tiếp thu, giải trình</p> <p>Nội dung này UBND Thành phố sẽ triển khai đồng bộ với công tác 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.</p>	
2	<p>Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực; việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ được phân cấp (nếu có)</p>		
2.1	<p>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”</p>	<p>Tiếp thu, bổ sung</p>	<p>Bổ sung điểm b khoản 1 Điều 13 trong dự thảo Nghị quyết:</p> <p>"b) Xác định khu vực cần thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị trong từng giai đoạn cụ thể để xây dựng đề án, chương trình, kế hoạch triển khai thực hiện đảm</p>

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
			bảo cân đối ngân sách, nguồn lực tài chính thực hiện Nghị quyết hiệu quả, khả thi."
2.2	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.	Tiếp thu, điều chỉnh, bổ sung.	Điều chỉnh, bổ sung khoản 1 Điều 12 dự thảo Nghị quyết: "Trên cơ sở cân đối ngân sách Thành phố, 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"
3	Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản		
3.1	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.	Tiếp thu	Đã rà soát, chỉnh sửa theo đúng quy định
3.2	Đề nghị UBND Thành phố rà soát, bổ sung vào phần căn cứ trình bày trong dự thảo Nghị quyết các văn bản quy	Tiếp thu, bổ sung	Bổ sung phần căn cứ pháp lý: "Căn cứ Luật Ban hành văn bản

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
	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.		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"
4	Một số nội dung khác		
4.1	Nghiên cứu, chỉnh sửa, bổ sung một số nội dung sau		
a	Điều 3. Giải thích từ ngữ		
-	Giải trình, làm rõ về cơ chế “làn xanh”	Tiếp thu Việc hỗ trợ về thủ tục hành chính sẽ triển khai đồng bộ với công tác cải cách hành chính và đơn giản hóa thủ tục hành chính của Thành phố, UBND Thành phố quy định biện pháp hỗ trợ cụ thể	Xin rút Điều 11 của Dự thảo Nghị quyết

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
-	<p>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 để 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.</p>	Tiếp thu, điều chỉnh, bổ sung	<p>Điều chỉnh, bổ sung khoản 1 Điều 3 trong dự thảo Nghị quyết:</p> <p>"1. <i>Trường hợp cấp bách</i> là trường hợp khi khu vực đô thị có các công trình xây dựng xuống cấp, nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đảm bảo an toàn cho người sử dụng thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp khắc phục về thiên tai, thảm họa."</p>
b	<p>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.</p>	Tiếp thu, bổ sung	<p>Bổ sung khoản 3 Điều 4 trong dự thảo Nghị quyết</p> <p>“3. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, đúng đối tượng, bảo vệ người yếu thế dễ bị tổn thương trong quá trình thực hiện, tạo sự đồng thuận của chủ sở hữu nhà,</p>

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
			người sử dụng đất"
c	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 tạm cư là bao lâu	Tiếp thu, điều chỉnh, bổ sung	Tiếp thu và chỉnh sửa, bổ sung tại Điều 7 trong dự thảo Nghị quyết: "Thành phố hỗ trợ 100% tiền thuê nhà trong thời gian thực hiện dự án theo quyết định chủ trương đầu tư được phê duyệt, nhưng không quá 3 năm; từ năm thứ 4 đến hết năm thứ 5 được hỗ trợ 50% tiền thuê nhà, chủ đầu tư thanh toán 50% tiền thuê nhà; quá thời hạn nêu trên, chủ đầu tư phải thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà. Thời gian hỗ trợ nhà tạm cư không quá thời gian thực hiện dự án đầu tư

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
			được cấp có thẩm quyền phê duyệt "
-	<p>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.</p>	<p>Tiếp thu, báo cáo giải trình</p> <p>Triển khai Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ Nhà ở Quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Theo đó quy định cụ thể về việc thành lập quỹ nhà ở Quốc gia để triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội độc lập để cho thuê;</p>	

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
		<p>Thành phố đang triển khai dự án nhà ở xã hội Pháp Vân Tứ Hiệp để cho thuê, ngoài ra đang dự kiến phát triển nguồn tạo lập quỹ nhà này trong thời thời gian tới theo chỉ đạo của Chính phủ. Thành phố sẽ ban hành Kế hoạch và lên phương án cụ thể để bố trí quỹ nhà đảm bảo đáp ứng triển khai thực hiện Nghị quyết</p>	
-	<p>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.</p>	<p>Tiếp thu, báo cáo giải trình</p> <p>Việc 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 là do chủ</p>	



STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
		đầu tư chi trả. UBND Thành phố sẽ chỉ đạo để giảm buộc trách nhiệm của chủ đầu tư đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính.	
đ	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.	Tiếp thu, điều chỉnh	Tiếp thu và chỉnh sửa tại Điều 8 trong dự thảo Nghị quyết: “Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện cơ chế hỗ trợ thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng với mức hỗ trợ tối đa như các dự án đầu tư quan trọng theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội”
đ	Liên quan đến phân chia tiền đấu 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 đấu giá quyền sử dụng đất.	Tiếp thu, bổ sung	Bổ sung vào khoản 4 Điều 12 trong dự thảo Nghị quyết: "4. Công bố công khai tại trụ sở

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
			Ủy ban nhân dân cấp xã, phường và đến các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất về phương án phân chia, thời gian chi trả số tiền được phân chia."
-	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.	Tiếp thu, điều chỉnh  Đây là một nội dung mới, chưa có trường hợp nào thực hiện nên phương pháp tính toán chỉ là giả định. Để thuận lợi cho việc hướng dẫn đồng bộ với các quy định hiện hành, UBND Thành phố sẽ có quy định hướng dẫn đồng bộ với quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố.	Điều chỉnh khoản 2 Điều 11 của dự thảo Nghị quyết:  "2. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết hướng dẫn phương pháp tính toán nội dung này, ban hành quy định đồng bộ với quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố."
e	Nghiên cứu bổ sung hoàn chỉnh đảm bảo thống nhất, đồng bộ về đối tượng, nội dung với dự thảo Nghị quyết Quy định	Tiếp thu, bổ sung	Bổ sung vào khoản 3 Điều 6 của dự thảo Nghị quyết:

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
	<p>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.</p>		<p>"3. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, kể cả các dự án xây dựng hạ tầng tại thành phố Hà Nội mà không mua nhà tái định cư thì được ưu tiên lựa chọn mua, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố mà không phải bốc thăm và không phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, điều kiện về đối tượng, điều kiện về thu nhập theo quy định của pháp luật hiện hành"</p>
4.2	<p>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.</p>	Tiếp thu	
4.3	<p>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</p>	Tiếp thu	

STT	Nội dung thẩm tra	Phương án xử lý	Nội dung cụ thể đề xuất chỉnh sửa
	thi, hiệu quả và tác động của Nghị quyết, kịp thời trình HĐND Thành phố ban hành điều chỉnh, bổ sung (nếu có).		
4.4	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.	Tiếp thu	