

Số: 134/BC-BĐT

Hà Nội, ngày 13 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND 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 số 39/2024/QH15)

(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 29 - kỳ họp chuyên đề 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 470/TTr-UBND ngày 13/12/2025 của UBND Thành phố về việc trình HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND 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 và dự thảo Nghị quyết kèm theo của UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 29 (kỳ họp chuyên đề năm 2025) HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026.

Trên cơ sở ý kiến thảo luận và ý kiến của Ban Kinh tế - Ngân sách, Ban Đô thị tổng hợp, 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 470/TTr-UBND ngày 13/12/2025

1. Căn cứ pháp lý

- 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;

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

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 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 Đại hội đại biểu Đảng bộ Thành phố lần thứ XVIII, nhiệm kỳ 2025-2030 ngày 17/10/2025.

- Kết luận số 05-KL/TU ngày 25/11/2025 của Thành ủy Hà Nội tại Hội nghị lần thứ Ba Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố khóa XVIII đã xác định, nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2025 là *“thực hiện các giải pháp trước mắt để khắc phục 5 vấn đề bức xúc là tồn tại lớn của Thủ đô”*; cụ thể: *điểm nghẽn về tình trạng úng ngập (1), điểm nghẽn về ùn tắc giao thông (2), điểm nghẽn về quản lý trật tự đô thị (3), điểm nghẽn về vệ sinh môi trường và ô nhiễm không khí (4), điểm nghẽn về an toàn thực phẩm (5).*

2. Cơ sở thực tiễn.

Thực hiện 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; Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ thành phố Hà Nội lần thứ XVIII (nhiệm kỳ 2025- 2030), hiện nay, trên địa bàn Thành phố đồng loạt triển khai nhiều dự án trọng điểm nhằm thực hiện hóa các nghị quyết của Bộ Chính trị, Thủ tướng Chính phủ và Nghị quyết đại hội Đảng bộ Thành phố lần thứ XVIII, nhằm góp phần tăng trưởng kinh tế Thủ đô ở mức hai con số. Tuy nhiên, việc thực hiện các dự án lớn của Thủ đô gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, trong đó có vướng mắc về giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các hộ dân.

Để giải quyết khó khăn, vướng mắc này, trên cơ sở xem xét đề xuất và đề nghị của UBND Thành phố, HĐND Thành phố đã ban hành Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND. Tuy nhiên, việc quy định đối tượng được hưởng chính sách cơ chế ưu đãi trong giải phóng mặt bằng, tái định cư theo đề xuất của UBND Thành phố tại thời điểm ban hành Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND chưa bao trùm được các đối tượng người dân hiện nay khi thực hiện các dự án trọng điểm, cụ thể như dự án xây dựng đường Vành đai 1 (đoạn Hoàng Cầu - Voi Phục) đã kéo dài nhiều năm.

3. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm: **(1)** Tờ trình số 470/TTr-UBND ngày 13/12/2025 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 quy định pháp luật hiện hành; **(4)** Bản so sánh thuyết minh dự thảo Nghị quyết với Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND; **(5)** Về thẩm định của Sở Tư pháp và tiếp thu giải trình: Báo cáo số 398/BC-STP ngày 11/12/2025 của Sở Tư pháp về thẩm định dự thảo Nghị quyết; Báo cáo tiếp thu, giải trình nội dung theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; **(6)** Văn bản tham gia góp ý dự thảo Nghị quyết của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội.

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.

Nghị quyết bao gồm 03 Điều, cụ thể:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND.

1. Sửa đổi khoản 3 Điều 6 của Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND

2. Bổ sung khoản 4 Điều 6 của Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Điều 3. Điều khoản thi hành.

II. Ý kiến thẩm tra.

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

- Thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 quy định trách nhiệm của HĐND Thành phố trong việc quy định chi tiết: khoản 6 Điều 20 đối với thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; khoản 3 Điều 29 đối với thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, HĐND Thành phố đã ban hành Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025.

- Căn cứ khoản 1 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15: “1. Văn bản quy phạm pháp luật chỉ được sửa đổi, bổ sung thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật của chính cơ quan, người có thẩm quyền đã ban hành văn bản đó hoặc bị đình chỉ việc thi hành bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 54 của Luật này hoặc luật, nghị quyết của Quốc hội có quy định khác.”

Trên cơ sở pháp lý và thực tiễn, để kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tích cực cho người dân yếu thế, dễ bị tổn thương, việc ban hành điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết 69/2025/NQ-HĐND là cần thiết.

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.

Nội dung dự thảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng. Nội dung dự thảo được quy định nhằm tiếp tục hoàn thiện các cơ chế, chính sách đảm bảo việc thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang, các dự án quan trọng của Thành phố được triển khai hiệu quả, hợp lý; góp phần thúc đẩy Thủ đô phát triển theo hướng hiện đại, văn minh, bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

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 398/BC-STP ngày 11/12/2025

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)

- Dự thảo không quy định các nội dung: về phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; về ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số.

- Tại Tờ trình số 470/TTr-UBND ngày 13/12/2025 của UBND Thành phố, dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm nguồn lực cho việc thực hiện Nghị quyết được bảo đảm thực hiện đồng bộ theo Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND.

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

- Thường trực HĐND Thành phố đã có văn bản số 418/HĐND-BĐT ngày 12/12/2025 về việc đăng ký xây dựng Nghị quyết của HĐND Thành phố theo trình tự, thủ tục rút gọn trong xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Về dự thảo Nghị quyết:

+ Tên gọi của dự thảo Nghị quyết: Đề nghị nghiên cứu tiếp thu việc điều chỉnh, sửa lại tên gọi của dự thảo Nghị quyết theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 398/BC-STP ngày 11/12/2025:

Từ “Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND 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 số 39/2024/QH15)” thành “Nghị quyết về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND 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 số 39/2024/QH15)”.

+ 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.

+ Tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị quyết (bổ sung khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND): Lưu ý việc dùng từ ngữ khẩu ngữ “ăn ở” (do không phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật).

7. Một số nội dung khác đề nghị UBND Thành phố:

7.1. Ý kiến chung: Đề nghị UBND Thành phố:

(1) Bổ sung ý kiến của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy, Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố theo quy định tại Quy chế làm việc số 01-QC/TU ngày 15/11/2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khoá XVIII, nhiệm kỳ 2025-2030 (tài Phụ lục kèm theo VB 6551/UBND-TH ngày 11/12/2025 của UBND Thành phố về việc

đăng ký nội dung trình kỳ họp chuyên đề 29 đã nêu về thẩm quyền xem xét, cho ý kiến của cấp ủy).

(2) Nghiên cứu, rà soát kỹ lưỡng về nội dung, câu chữ bảo đảm theo quy định của pháp luật đồng thời tính toán không chế những đối tượng được hưởng thụ Nghị quyết sửa đổi, bổ sung này (nếu đủ điều kiện thông qua) nhằm tránh trường hợp khiếu kiện, khiếu nại, hồi tố trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết sửa đổi, bổ sung (nếu được thông qua).

(3) Lưu ý quy định trách nhiệm của UBND Thành phố trong định hướng phát triển và triển khai các dự án nhà ở xã hội phải xem xét đến xây dựng các khu nhà ở xã hội tập trung, bảo đảm chất lượng, tránh lãng phí quỹ đất.

(4) Nghiên cứu, tiếp thu giải trình theo ý kiến góp ý của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội.

(5) UBND Thành phố chịu trách nhiệm về các đối tượng được thụ hưởng Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND bảo đảm tính công khai, minh bạch, tránh trục lợi và khiếu kiện. (nếu được thông qua).

7.2. Đề đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo luận, xem xét ban hành Nghị quyết, đề nghị UBND Thành phố rà soát dự thảo Nghị quyết, nghiên cứu chỉnh sửa, bổ sung và làm rõ một số nội dung sau đây:

(1) Làm rõ phạm vi của dự thảo Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND có thuộc phạm vi điều chỉnh tại Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô hay không (do dự thảo Tờ trình của UBND Thành phố đề nghị ban hành Nghị quyết căn cứ vào Tờ trình số 906/TTr-BTC ngày 01/12/2025 của Bộ Tài chính về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án lớn, quan trọng trên địa bàn Thủ đô).

(2) Cơ sở thực tiễn nêu tại dự thảo Tờ trình nhằm giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về công tác giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các hộ dân khi thực hiện các dự án trọng điểm, cụ thể như dự án Xây dựng đường Vành đai 1 (đoạn Hoàng Cầu - Voi Phục). Do vậy đề nghị làm rõ và khẳng định dự án Xây dựng đường Vành đai 1 có thuộc phạm vi điều chỉnh quy định tại Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 không.

(3) Liên quan đến quỹ nhà nêu trong dự thảo Nghị quyết:

- Làm rõ căn cứ việc đề xuất lựa chọn dự án nhà ở xã hội để bố trí quỹ nhà cho đối tượng thuộc phạm vi dự án (trong đó bao gồm: khả năng cung ứng quỹ nhà; nguyên tắc bố trí quỹ nhà);

- Có cam kết đảm bảo về quỹ nhà.

- Làm rõ cơ sở pháp lý đề yêu cầu, ràng buộc doanh nghiệp tư nhân phải thực hiện bố trí nhà ở xã hội cho đối tượng tái định cư của Thành phố (do trong thực tế chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội đa phần là doanh nghiệp tư nhân có thể đồng ý hoặc không đồng ý bán nhà); đồng thời UBND Thành phố có cam kết bảo đảm nội dung này, tránh tình trạng khi không đủ quỹ nhà lại đề nghị điều chỉnh Nghị quyết.

- Làm rõ việc xử lý chuyển tiếp giai đoạn trước, sau khi thực hiện Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của HĐND Thành phố và Nghị quyết sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND (nếu đủ điều kiện thông qua).

(4) Tại khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị quyết (sửa đổi khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND):

- Làm rõ việc “được ưu tiên lựa chọn mua, thuê mua nhà ở xã hội” đối với các diện được bố trí mua nhà tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng mà không mua, có nguyện vọng mua, thuê mua nhà ở xã hội nhằm bảo đảm tính công bằng giữa các đối tượng mua nhà ở xã hội.

- Liên quan đến điều kiện về nhà ở: Làm rõ quy định như thế nào về diện tích, tầng, vị trí nhà ở xã hội.

(5) Tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị quyết (bổ sung khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND):

- Làm rõ về khái niệm quy định về “các trường hợp đặc thù không thuộc diện”, đồng thời nghiên cứu bỏ từ “đặc thù” và chỉnh sửa thành “các trường hợp không thuộc diện ...”.

- Ngoài việc quy định được lựa chọn mua, thuê mua nhà ở xã hội, đề nghị nghiên cứu bổ sung thêm nguyên tắc quy định được lựa chọn “thuê nhà ở xã hội”. Cụ thể của việc lựa chọn mua, thuê mua và mua đề nghị giao UBND Thành phố quy định chi tiết.

- Làm rõ các khái niệm: “không có nơi ở nào khác”; “có từ 07 nhân khẩu trở lên”; “có từ hai (02) cặp vợ chồng trở lên”; làm rõ về điều kiện, nội dung xác nhận về đối tượng để đảm bảo tính công khai, công bằng, minh bạch.

- Nghiên cứu việc chỉnh sửa yêu cầu phải đáp ứng theo nguyên tắc diện tích tối thiểu theo quy định hiện hành. Chi tiết của nguyên tắc sẽ giao UBND Thành phố quy định, bao gồm quy định không chế về thời gian.

- Nội dung quy định tại điểm d khi bổ sung khoản 4 Điều 6 “*d) Các trường hợp đặc thù khác...thành phố Hà Nội*” đã quy định “*do UBND Thành phố quyết định*” là chưa phù hợp với thẩm quyền, dễ gây ra có ý kiến hiểu khác nhau (nhầm lẫn với các điều, khoản đã nêu). Do vậy, đề nghị nghiên cứu lược bỏ nội dung này.

(6) Tại điểm b khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết:

- Giải trình rõ việc quy định giao UBND Thành phố xây dựng kế hoạch về cân đối quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố {do nội dung này không thuộc khả năng điều tiết, không thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố (do chưa có quy định)}

- Bổ sung giải pháp để đảm bảo cân đối quỹ nhà ở xã hội và nguồn cung cho phù hợp với tình hình thực tiễn và dự báo trong tương lai.

7.3. 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.

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