

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số
69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội
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”**

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

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được Báo cáo thẩm tra số 134/BC-BĐT ngày 13/12/2025 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 29 - kỳ họp chuyên đề năm 2025 HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026*), ý kiến góp ý của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội tại Văn bản số 107/MTTQ-BTT ngày 13/12/2025, UBND Thành phố đã chỉ đạo và Sở Xây dựng đã nghiên cứu, giải trình, tiếp thu đầy đủ các nội dung góp ý (tại Văn bản số 17703/TTr-SXD(KTXD) ngày 13/12/2025).

Các nội dung kiến nghị đã được UBND Thành phố hoàn thiện tại dự thảo Nghị quyết gửi kèm. Đến nay, Nghị quyết đủ điều kiện để trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua.

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

UBND 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, TH, TNMT, KT;
 - Lưu: VT, ĐT.
- (để b/c)

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

Dương Đức Tuấn

BẢN TỔNG HỢP Ý KIẾN, TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

(Kèm theo Báo cáo số/BC-UBND ngày .../12/2025 của UBND Thành phố)

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết, vấn đề có ý kiến hiểu khác nhau (nếu có)	Ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị HĐND Thành phố	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.	
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	Các nội dung đề nghị giải trình, làm rõ đã được Sở Xây dựng tiếp thu, giải trình tại Báo cáo số 462/BC-SXD ngày 12/12/2025
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	

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		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: + 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 “ăn ở”	- Tiếp thu, rà soát theo đúng quy định - Tiếp thu, sửa đổi Điều 1 dự thảo Nghị quyết
<i>7.1. Ý kiến chung</i>		(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 (tại 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	Giải trình: Nghị quyết đã được Thường trực, Thường vụ Thành ủy thông qua ngày 13/12/2025

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		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).	Tiếp thu, sửa đổi, Điều 1 dự thảo Nghị quyết
		(3) Lưu ý quy định trách nhiệm của UBND Thành phố trong định hướng phát triển và triển khai xây dựng 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.	Giải trình: việc xây dựng nhà ở xã hội sẽ được đầu tư xây dựng tại những vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung cũng như quy hoạch chi tiết của từng khu vực. Do đó sẽ không có sự lãng phí quỹ đất trong quá trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.
		(4) Nghiên cứu, tiếp thu giải trình ý kiến góp ý của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội	Tiếp thu
		(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)	Tiếp thu: việc quy định cụ thể các đối tượng thụ hưởng Nghị quyết (nếu được thông qua) sẽ được công khai, minh bạch theo đúng quy định trong quá trình bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi nhà, đất.
7.2. Khác		Để đại biểu HĐND Thành phố có thêm thông tin thảo	

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		<i>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:</i>	
		(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 của 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).	Giải trình: Việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND nhằm hỗ trợ cho người dân có khó khăn về nhà ở trong thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhằm đồng bộ cùng với chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước liên quan đến xử lý các điểm nghẽn hiện nay trên địa bàn Thành phố.
		(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.	Giải trình: Việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND nhằm tháo gỡ khó khăn các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nói chung trên địa bàn Thành phố, trong đó có các dự án và các dự án nói riêng Xây dựng đường Vành đai 1
		(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	Giải trình: - Việc lựa chọn dự án nhà ở xã hội

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		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 để 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).	để bố trí quỹ nhà cho đối tượng thuộc phạm vi dự án được căn cứ theo điều kiện tiến độ thực tế của các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố. - Khi phê duyệt chủ trương đầu tư, UBND Thành phố sẽ làm việc, thống nhất với nhà đầu tư và coi đây là điều kiện tiên quyết để phê duyệt. - Tiếp thu: đã bổ sung khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị quyết
		(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 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	Tiếp thu: Đã sửa đổi Điều 1 dự thảo Nghị quyết

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		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 khống 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	Tiếp thu: Đã sửa đổi Điều 1 dự thảo Nghị quyết.

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		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.	- Tiếp thu: Đã sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 2 Dự thảo Nghị quyết - Tiếp thu khi tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết
7.3. Hồ sơ đề nghị ban hành		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.	Tiếp thu
1. Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết	Ý kiến góp ý của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội	Thống nhất về sự cần thiết ban hành Nghị quyết sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND ngày 27/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội	
2. Về sửa đổi khoản 3 Điều 6		Đề nghị cơ quan tham mưu quy định rõ tỷ lệ quỹ nhà thuộc dự án Nhà ở xã hội được phép sử dụng cho mục đích này để không làm cạn kiệt nguồn cung nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp. Đồng thời, cần xem xét mức giá bán đối với đối tượng tái định cư này để	Giải trình: Việc chủ trương xây dựng nhà ở xã hội nhằm giúp cho người dân có điều kiện thu nhập thấp, có khó khăn về kinh tế nói chung mua nhà

CHÍNH SÁCH HOẶC NHÓM VẤN ĐỀ, ĐIỀU, KHOẢN	CHỦ THỂ GÓP Ý	NỘI DUNG GÓP Ý	NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH
		đảm bảo công bằng.	ở xã hội, việc quy định các chính sách cho đối tượng người dân bị giải phóng mặt bằng không còn chỗ ở được mua, thuê mua nhà ở xã hội không qua xét duyệt bóc thăm không làm thay đổi mục tiêu đầu tư nhà ở xã hội của Thành phố cũng như các chủ đầu tư. Việc dành quỹ nhà phục vụ cho người dân bị giải phóng mặt bằng sẽ được Thành phố làm việc, thống nhất với các chủ đầu tư khi phê duyệt chủ trương từng dự án.
3. Về bổ sung khoản 4 Điều 6		Quy định như dự thảo là phù hợp để kịp thời thực hiện Nghị quyết số 15-NQ/TW của Bộ Chính trị, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Hà Nội lần thứ XVIII (nhiệm kỳ 2025 – 2030), đồng thời kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm (các dự án xây dựng đường vành đai 1, 2, 2,5) của Thủ đô. Tuy nhiên, cần nhấn mạnh và ưu tiên cơ chế cho thuê hoặc cho thuê mua (trả góp dài hạn) để phù hợp với khả năng tài chính của nhóm đối tượng yếu thế này, tránh tình trạng “được quyền mua nhưng không có tiền mua”, dẫn đến phải bán suất, chuyển nhượng trái phép.	Giải trình: Nghị quyết đã quy định cho trường hợp mua, thuê mua để cho người dân lựa chọn tùy thuộc vào điều kiện tài chính cụ thể của từng người dân.