

**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  
(Thực hiện các khoản 2, 3, 4, 5, 7 và một số nội dung khoản 6 Điều 20  
Luật Thủ đô số 39/2024/QH15)**

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

*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;*

*Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật  
số 62/2020/QH14;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều  
bởi Luật số 43/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều  
bởi Luật số 43/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 83/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ  
sung một số điều theo Luật số 59/2020/QH14 và Luật số 56/2024/QH15;*

*Xét Tờ trình số 438/TTr-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân  
dân Thành phố về việc ban hành 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; Báo cáo  
thẩm tra số 118/BC-HĐND ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Ban Đô thị Hội đồng  
nhân dân Thành phố; Báo cáo giải trình số 510/BC-UBND ngày 26 tháng 11 năm  
2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc bổ sung một số nội dung theo ý kiến  
thẩm tra của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố về Tờ trình, 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; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân  
tại kỳ họp;*

*Hội đồng nhân dân ban hành 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 (thực hiện các khoản 2, 3, 4, 5, 7 và một số nội dung khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15).*

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định chi tiết các khoản 2, 3, 4, 5, 7 và một số nội dung khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Thủ đô) để triển khai thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Doanh nghiệp, cá nhân trong nước và doanh nghiệp, cá nhân nước ngoài là chủ đầu tư dự án; các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất trong phạm vi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Cơ quan, tổ chức, các cấp chính quyền địa phương của thành phố Hà Nội tham gia thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

1. Tái thiết đô thị là hoạt động đầu tư, xây dựng phát triển đô thị mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ hoặc không còn hiệu quả sử dụng của đô thị hiện hữu với quy mô đa dạng.

2. Cải tạo chỉnh trang là hoạt động sửa chữa cải tạo kiến trúc, kết cấu của công trình hoặc nhóm công trình theo pháp luật về xây dựng nhằm phát huy hiệu quả sử dụng công trình, cải thiện về quy mô chất lượng công trình, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch hoặc thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử thiên nhiên; kiến trúc, cảnh quan đô thị là hoạt động đầu tư xây dựng tại các công trình, khu vực được xác định theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và danh mục các công trình kiến trúc có giá trị do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và các khu vực cảnh quan đặc thù được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong quy hoạch chung.

4. Trường hợp cấp bách 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 bảo đảm an

toàn cho người sử dụng thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp về khắc phục thiên tai, thảm họa.

#### **Điều 4. Thực hiện ủy thác vốn ngân sách cho Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố để thực hiện cải tạo, chỉnh trang**

1. Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định ủy thác nguồn vốn ngân sách cho Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố để thực hiện nhiệm vụ ủy thác.

2. Nội dung Quyết định ủy thác nguồn vốn ngân sách cho Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố bao gồm những nội dung cơ bản sau:

- a) Mục đích ủy thác; nội dung ủy thác;
- b) Đối tượng và điều kiện thực hiện ủy thác;
- c) Số vốn ủy thác; thời hạn ủy thác; chi phí ủy thác; giới hạn hỗ trợ đối với từng hình thức;
- d) Thẩm quyền ủy thác; thẩm định, giám sát và chi phí quản lý ủy thác;
- đ) Các nội dung khác (nếu có) theo quy định.

3. Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố có trách nhiệm: Hạch toán, theo dõi riêng nguồn vốn ủy thác này, tách bạch với vốn điều lệ và các nguồn vốn khác của Quỹ; thực hiện giám sát tài chính đối với việc sử dụng vốn của chủ đầu tư, bảo đảm vốn được sử dụng đúng mục đích, tuân thủ quy định của pháp luật khi thực hiện nhiệm vụ được ủy thác của Thành phố. Định kỳ hằng năm (trước ngày 30 tháng 10) và khi kết thúc dự án, Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Hội đồng nhân dân Thành phố (qua Sở Tài chính) kết quả sử dụng vốn và tình hình thực hiện dự án để phục vụ công tác giám sát, kiểm tra, quyết toán ngân sách theo quy định.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

#### **Điều 5. Các loại hình dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị**

Việc cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được triển khai thực hiện theo dự án, bao gồm:

1. Dự án tái thiết một khu vực đô thị cụ thể là dự án đầu tư xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê

duyet. Khu vực tái thiết đô thị được nghiên cứu trên cơ sở phạm vi quy mô diện tích một đơn vị ở để bảo đảm cân đối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch phân khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Dự án chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể là dự án cải tạo nâng cấp kiến trúc, kết cấu các công trình trong một khu vực hoặc một tuyến hạ tầng hiện hữu (gồm: tuyến đường giao thông có hoặc không có hạ ngầm đường điện, đường dây năng lượng, đường dây thông tin; hoặc tuyến cấp nước, thoát nước và các công trình hạ tầng khác trong phạm vi dự án) mà không làm thay đổi cấu trúc hiện có trong phạm vi khu vực chỉnh trang, tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị là tập hợp đề xuất biện pháp bảo quản, tu bổ, phục hồi các yếu tố gốc cấu thành công trình văn hóa, di tích, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các yếu tố khác có liên quan nhằm bảo vệ và phát huy giá trị công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị, nâng cao bản sắc văn hóa, lịch sử theo định hướng phát triển đô thị thông minh, bền vững.

4. Dự án cải tạo, chỉnh trang hỗn hợp là dự án đầu tư xây dựng (sau đây được gọi chung là dự án cải tạo chỉnh trang đô thị), trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và bảo vệ, tu bổ trên cơ sở tổ hợp các dự án quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này.

## **Điều 6. Các hình thức thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị**

1. Dự án cải tạo chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn đầu tư công thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Đối với dự án quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 4 Nghị quyết này thì thực hiện dự án bằng nguồn kinh phí chi thường xuyên của ngân sách Thành phố hoặc bằng nguồn vốn ủy thác của Thành phố tại Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố.

2. Dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) để cải tạo, chỉnh trang đô thị thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Phân loại dự án đầu tư xây dựng nhằm quản lý các hoạt động xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

3. Thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn khác. Đối với dự án quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 4 Nghị quyết này được thực hiện linh hoạt các nguồn vốn theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này hoặc nguồn vốn theo quy định tại khoản này.

4. Dự án cải tạo chỉnh trang đô thị sử dụng vốn hỗn hợp bao gồm vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn khác được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng tại điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính

phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

5. Dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết này.

### **Điều 7. Trình tự thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị**

1. Căn cứ các khu vực đô thị được thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 3 Điều 20 Luật Thủ đô, các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị có quyền tự đề xuất thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Luật Thủ đô.

2. Đối với khu vực đô thị mà chưa có dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức công bố công khai để kêu gọi đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Luật Thủ đô. Dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản này thực hiện đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều 6 Nghị quyết này.

3. Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thực hiện theo trình tự quy định sau đây:

a) Nếu thuộc trường hợp cấp bách thì thực hiện quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị quyết này để thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị;

b) Nếu không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có khu vực đô thị thuộc một trong các trường hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này có trách nhiệm thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị tại địa phương theo quy định và thực hiện đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết này đối với các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn do mình quản lý.

4. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án cải tạo chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn khác.

### **Điều 8. Thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn khác**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã lựa chọn chủ đầu tư đối với các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị có phạm vi ranh giới trên địa bàn do mình quản lý và có trách nhiệm tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định.

2. Trường hợp phạm vi dự án cải tạo chỉnh trang đô thị nằm trên địa giới hành chính từ hai (02) đơn vị hành chính cấp xã trở lên thì giao Ủy ban nhân dân

cấp xã có phân diện tích lớn hơn làm chủ đầu tư và có trách nhiệm tổ chức thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định.

3. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan mà không thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 9. Thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách kèm theo các thông tin về vị trí, ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt trên cổng thông tin điện tử và tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất và các nhà đầu tư biết đề xuất dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

a) Trường hợp có các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị tự đề xuất dự án thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn người dân để thực hiện đề xuất dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Luật Thủ đô;

b) Trường hợp các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị không đề xuất dự án thì tổ chức lựa chọn các nhà đầu tư đã tham gia đề xuất làm chủ đầu tư theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Luật Thủ đô.

2. Sau thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày công bố công khai mà không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Trong trường hợp khẩn cấp có ảnh hưởng đến an toàn tính mạng và tài sản của người dân thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức di chuyển ngay các hộ gia đình, cá nhân đến tạm cư (ở tạm thời) tại quỹ nhà của Thành phố theo quy định của pháp luật.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập, phê duyệt dự án đầu giá quyền sử dụng đất đối với khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang đô thị trong trường hợp cấp bách để tiếp tục thực hiện cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô.

5. Các cơ chế chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án trong trường hợp cấp bách được thực hiện theo quy định của Thành phố về cải tạo, chỉnh trang đô thị. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết trình tự, thủ tục thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi thực hiện dự án trong trường hợp cấp bách theo hướng rút ngắn tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính và quy định chi tiết Điều này.

## **Điều 10. Điều kiện giao chủ đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị bằng nguồn vốn khác**

1. Điều kiện giao chủ đầu tư là nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15.

2. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này. Từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh và phải có tỷ lệ góp vốn chủ sở hữu tối thiểu trong liên danh đáp ứng yêu cầu tiêu chuẩn đánh giá về năng lực tài chính theo quy định của pháp luật hiện hành về đấu thầu.

## **Điều 11. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trong khu chung cư hoặc khu đô thị**

1. Việc triển khai thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trong khu chung cư hoặc khu đô thị phải tuân thủ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt trên cơ sở phân bổ dân số đối với từng nhà chung cư được xây dựng mới, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi toàn khu chung cư cũ hoặc toàn khu đô thị.

2. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trong khu chung cư hoặc khu đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

## **Chương III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 12. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân Thành phố:
  - a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết;
  - b) Tổ chức xây dựng, ban hành quy định chi tiết các trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, thủ tục hành chính để thực hiện Nghị quyết này;
  - c) Bảo đảm cân đối nguồn lực để triển khai thực hiện Nghị quyết hiệu quả, khả thi;
  - d) Hằng năm, tổ chức đánh giá và báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết với Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp thường lệ cuối năm. Nếu có khó khăn, vướng mắc, kịp thời tổng hợp báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo thẩm quyền hoặc ban hành sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với điều kiện của Thành phố.

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

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp Thành phố phối hợp tuyên truyền, vận động tạo sự đồng thuận trong nhân dân và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

### **Điều 13. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2025.

*Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ 28 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2025. / pm*

#### **Nơi nhận:**

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Khoa học và Công nghệ;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn ĐBQH TP Hà Nội;
- Thường trực HĐND, UBND, UB MTTQVN TP;
- Các Ban Đảng của Thành ủy;
- Các Ban của HĐND TP;
- Đại biểu HĐND TP;
- Các VP: Thành ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Các sở, ban, ngành TP;
- Thường trực HĐND, UBND các phường, xã;
- Trang TTĐT của Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số TP;
- Lưu: VT. 

**CHỦ TỊCH**



**Phùng Thị Hồng Hà**