

Số: 69/2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

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
(Thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20; khoản 3 Điều 29 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;

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;

Xét Tờ trình số 440/TTr-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đề nghị ban hành 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 (thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20; khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15); Báo cáo thẩm tra số 112/BC-BĐT ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân Thành phố; Báo cáo số 511/BC-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tiếp thu, giải trình, bổ sung một số nội dung về 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; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;

Hội đồng nhân dân ban hành 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 (thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20; khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15).

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về một số cơ chế hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 20 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Thủ đô).

2. Quy định về nguyên tắc phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 6 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuộc Thành phố thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức đấu giá, phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp theo quy định tại khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

2. Các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *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, pháp luật về nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp về khắc phục thiên tai, thảm họa.

2. *Trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị* là trường hợp các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực đô thị đề xuất thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhưng không lựa chọn chủ đầu tư theo khoản 4 Điều 20 Luật Thủ đô và trường hợp không có nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo khoản 5 Điều 20 Luật Thủ đô.

3. Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở là trường hợp khi các chủ sở hữu nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 67 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện

1. Việc hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo Luật Thủ đô; pháp luật về đất đai; pháp luật về nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn kèm theo.

Những nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi đất, tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp cấp bách cần cải tạo, chỉnh trang đô thị mà không lựa chọn được nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 20 Luật Thủ đô;

b) Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và sau khi có từ hai phần ba (2/3) tổng số chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất trong phạm vi ranh giới dự án trở lên đồng thuận.

3. Bảo đảm 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, người sử dụng đất.

4. Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, cộng đồng và chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất.

5. Bảo đảm tính kịp thời, hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước trong triển khai.

6. Bảo đảm đáp ứng đủ nguồn lực và điều kiện cần thiết khác trong quá trình triển khai thực hiện.

Điều 5. Nguồn kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị

1. Kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư quy định tại Nghị quyết này thuộc kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị:

a) Nguồn kinh phí do nhà đầu tư bảo đảm để thực hiện dự án;

b) Nguồn ngân sách Thành phố đảm bảo khi Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện vai trò chủ đầu tư dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị;

c) Nguồn kinh phí hợp pháp khác (các quỹ hỗ trợ, kinh phí tự nguyện đóng góp của nhân dân...).

2. Trường hợp cấp bách cần cải tạo, chỉnh trang đô thị mà không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị, chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. 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 theo quy định tại khoản 6 Điều 20 và khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất vào ngân sách Thành phố theo quy định. Số tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư tiếp tục được phân chia và chi trả cho từng chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Mục 1

MỘT SỐ CƠ CHẾ HỖ TRỢ DI DỜI, BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ

Điều 6. Hỗ trợ tái định cư

1. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trên địa bàn các xã, phường có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhằm mục đích phục vụ hạ tầng xã hội, công trình công cộng (công trình không có mục đích để ở) được xem xét ưu tiên bồi thường giao đất ở tái định cư trên cơ sở cân đối quỹ đất tái định cư của Thành phố.

2. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trên địa bàn các xã, phường có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị nhằm mục đích tái thiết một khu vực đô thị cụ thể (công trình có mục đích để ở) được xem xét bố trí tái định cư tại chỗ.

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, 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.

Điều 7. Hỗ trợ tạm cư

Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thuộc dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị 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. 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 ba (03) năm; từ năm thứ tư đến hết năm thứ năm 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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đơn giá thuê nhà được xác định theo nguyên tắc tính giá thuê nhà của Thành phố để phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng. Chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí quản lý vận hành nhà chung cư tái định cư, tạm cư trong thời gian sử dụng quỹ nhà tái định cư, tạm cư của Thành phố.

Trường hợp chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tự lo chỗ ở tạm thời thì được thanh toán bằng tiền do chủ đầu tư chi trả; mức chi không thấp hơn theo quy định về chính sách giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố.

Điều 8. Hỗ trợ thưởng tiền độ bàn giao mặt bằng

Dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện cơ chế 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.

Điều 9. Hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh

Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi trong độ tuổi lao động đang sinh sống trong phạm vi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị mà phải di chuyển chỗ ở, nơi hoạt động sản xuất, kinh doanh trong trường hợp được xác định chỉ có nguồn thu nhập duy nhất từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ tại khu vực thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị thì ngoài các kinh phí về bồi thường theo quy định còn được hỗ trợ như sau:

1. Hỗ trợ ổn định sản xuất kinh doanh, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm cho mỗi người lao động với mức tiền bằng tiền sáu (06) tháng lương tối thiểu vùng trên địa bàn thực hiện dự án do Chính phủ quy định, chi trả một (01) lần khi thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ.

2. Mỗi hộ gia đình được vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh bằng ba mươi sáu (36) tháng lương tối thiểu vùng trên địa bàn do Chính phủ quy định tại thời điểm triển khai thực hiện.

Điều 10. Hỗ trợ di chuyển mồ mả

Ngoài các chính sách về bồi thường di chuyển mồ mả theo quy định, chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi được hỗ trợ thêm 10.000.000 đồng/ngôi mộ khi di dời để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Mục 2

QUY ĐỊNH NGUYÊN TẮC PHÂN CHIA SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ; DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 11. Phương án phân chia số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Phân chia số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất lớn hơn số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội như sau:

Số tiền đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư còn lại sau khi đã trừ tất cả các chi phí hợp pháp liên quan sẽ được phân chia theo tỷ trọng tương ứng với phương án bồi thường giải phóng mặt bằng của chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng đất ở bị thu hồi đất (bao gồm cả phương án bồi thường về diện tích đất do Nhà nước quản lý) để thực hiện dự án.

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.

Điều 12. Trình tự thực hiện phân chia, chi trả số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư

1. Sau khi dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị; cải tạo xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ cho Ủy ban nhân dân cấp xã tại nơi có dự án chỉnh trang đô thị lập, tổ chức thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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.

2. Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã được giao thực hiện nhiệm vụ, căn cứ số tiền trúng đấu giá thu được, sau khi trừ đi các chi phí về hỗ trợ, bồi thường, tái định cư; chi phí tổ chức đấu giá và các chi phí hợp pháp khác, xây dựng phương án tiếp tục phân chia số tiền đấu giá còn lại theo quy định tại Nghị quyết này; báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để tổ chức thực hiện.

4. Công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

5. Thực hiện chi trả cho các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố:

a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này;

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 bảo đảm cân đối ngân sách, nguồn lực tài chính thực hiện Nghị quyết hiệu quả, khả thi;

c) Chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các sở, ngành liên quan tham mưu xây dựng, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành kế hoạch triển khai thực hiện, bảo đảm Nghị quyết được kịp thời, hiệu quả; văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện Nghị quyết theo đúng quy định;

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, các Ban của Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và 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 Hà Nội phối hợp tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Điều 14. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể 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./. ĐU

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, UBMTTQVN 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. *at*

CHỦ TỊCH



Phùng Thị Hồng Hà