

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: **2611/QĐ-UBND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh Phương án bồi thường, tái định cư
Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Báo cáo số 230/BC-UBND ngày 29/6/2024 của UBND thành phố về việc phương án và kế hoạch di dời tổng thể 03 khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, Thuận Phước, Hòa Minh;

Căn cứ Quyết định số **2618 /QĐ-UBND** ngày **17/11/2025** của UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch số 159/KH-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo số 7706/BC-SXD ngày 30/10/2025 về công tác di dời, giải tỏa các khu chung cư, tập thể xuống cấp thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố; trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND thành phố (tại Công văn số 4039/VP-ĐTĐT ngày 06/11/2025 của Văn phòng UBND thành phố).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Phương án bồi thường, tái định cư di dời, giải tỏa Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng (đính kèm Phương án).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế cho Quyết định số 1178/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng; Chủ tịch UBND phường Hòa Cường; Giám đốc Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà; Thủ trưởng các đơn vị liên quan và hộ dân có tên nêu tại Điều 1 căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Lưu: VT, SXD, ĐTĐT.



Lê Quang Nam



**PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ
KHU CHUNG CƯ LÂM ĐẶC SẢN HÒA CƯỜNG, PHƯỜNG HÒA CƯỜNG**
*(Đính kèm Quyết định số 1618/QĐ-UBND ngày 17/11/2025
của UBND thành phố Đà Nẵng)*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Báo cáo số 230/BC-UBND ngày 29/6/2024 của UBND thành phố về việc phương án và kế hoạch di dời tổng thể 03 khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, Thuận Phước, Hòa Minh;

Quyết định số 1618 /QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch số 159/KH-UBND ngày 31/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

1. Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư:

- Tên và địa chỉ khu chung cư: Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng;
- Đại diện chủ sở hữu nhà chung cư: UBND thành phố Đà Nẵng;
- Địa chỉ, người sử dụng nhà chung cư: Theo số liệu cung cấp của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà, Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường có tổng cộng 72 căn hộ, trong đó:

+ 58 căn hộ đã thực hiện bố trí cho thuê, gồm: 51 căn hộ thuê ở đúng đối tượng; 04 căn hộ hiện người thân sử dụng; 03 căn hộ hiện ở không đúng đối tượng.

- + 13 căn hộ trống;
- + 01 căn hộ làm nhà sinh hoạt cộng đồng.

2. Đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; vị trí, diện tích nhà ở phục vụ tái định cư

a. Đối tượng được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

- Đối tượng được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư là hộ gia đình, cá nhân đang ký hợp đồng thuê nhà ở thuộc tài sản công với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà tại Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường và thuộc trường hợp thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 127 Luật Nhà ở năm 2023.

- Đối tượng thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, h, k Điều 127 Luật Nhà ở năm 2023, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà

thực hiện thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định và không thực hiện hỗ trợ, tái định cư theo Phương án này.

b. Điều kiện được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

- Đối với trường hợp chọn tái định cư theo Phương án 1, phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định kèm theo Quyết định số 47/2024/NĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Đối với trường hợp chọn tái định cư theo Phương án 2, phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở, Điều 29, Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và khoản 2 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ.

Đối với các trường hợp không thuộc đối tượng, điều kiện nêu trên nhưng có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn về chỗ ở: Giao Hội đồng di dời nhà chung cư tổng hợp đề xuất UBND thành phố xem xét, quyết định.

c. Phương án bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

Hộ gia đình, cá nhân đang ký hợp đồng thuê nhà ở thuộc tài sản công với Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà tại Khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường, đảm bảo đối tượng, điều kiện được hỗ trợ, tái định cư được lựa chọn một trong hai phương án tái định cư như sau:

- **Phương án 1:** Tiếp tục được Nhà nước bố trí thuê 01 căn hộ chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Diện tích căn hộ bố trí thuê bằng hoặc lớn hơn diện tích sử dụng căn hộ đang thuê.

Trường hợp số lượng đăng ký theo Phương án 1 nhiều hơn quỹ nhà ở phục vụ tái định cư thì thực hiện giải quyết theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sỹ, người khuyết tật, hộ nghèo. Các trường hợp còn lại thực hiện theo hình thức bốc thăm.

Trường hợp đăng ký theo Phương án 1 nhưng chưa có quỹ nhà ở phục vụ tái định cư để bố trí thì được bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư.

- **Phương án 2:** Được giải quyết mua 01 căn hộ chung cư nhà ở xã hội từ nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, tại một trong các dự án: Nhà ở xã hội Khu dân cư An Hòa (Sun Home), phường Sơn Trà hoặc Nhà ở xã hội tại khu đất Khu chung cư Hòa Minh, phường Thanh Khê hoặc Nhà ở xã hội tại khu đất số 10 Trịnh Công Sơn, phường Hòa Cường hoặc các dự án nhà ở xã hội khác đang triển khai.

- **Bố trí chỗ ở tạm thời:** Trường hợp chưa có nhà ở để bố trí theo các Phương án nêu trên thì thực hiện bố trí chỗ ở tạm thời tại Khu KTX phía Tây và phía Tây mở rộng tại Khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh, phường Hải Vân, thành phố Đà Nẵng.

3. Thời gian hoàn thành việc di dời, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời: Quý I/2026.

Thời gian bàn giao nhà ở theo Phương án bố trí nhà ở phục vụ tái định cư:

- Đối với trường hợp chọn Phương án 1: Từ Quý IV/2025.

- Đối với trường hợp chọn Phương án 02:

+ Trường hợp đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội Khu dân cư An Hòa (Sun Home), phường Sơn Trà: Từ Quý IV/2025;

+ Trường hợp đăng ký mua nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội tại khu đất số 10 Trịnh Công Sơn, phường Hòa Cường: Dự kiến năm 2027.

4. Kinh phí hỗ trợ di dời, thuê nhà ở tạm thời và các kinh phí liên quan khác (nếu có):

- Miễn, giảm tiền thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, gồm các đối tượng: (i) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng; (ii) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định về chuẩn nghèo, cận nghèo theo quy định của pháp luật; (iii) Đối tượng bảo trợ xã hội hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng theo quy định của pháp luật thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Mức miễn, giảm tiền thuê nhà ở: Đối tượng (i) được giảm tiền thuê nhà theo tỷ lệ quy định tại các văn bản hướng dẫn biện pháp thi hành Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng. Đối tượng (ii), (iii) được giảm 60% tiền thuê nhà ở phải nộp; riêng đối với hộ gia đình nghèo, cận nghèo thì mức giảm này được tính cho cả hộ gia đình không tính cho từng thành viên trong hộ gia đình.

- Hội đồng di dời nhà chung cư rà soát, đề xuất UBND thành phố trình HĐND thành phố xem xét, ban hành chính sách hỗ trợ di dời, giải tỏa.

- Hỗ trợ miễn tiền thuê nhà tại Khu KTX phía Tây và phía Tây mở rộng tại Khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh trong thời gian bố trí ở tạm.

Nguồn kinh phí hỗ trợ, tái định cư và chi phí phục vụ công tác di dời: Vốn ngân sách thành phố (chi thường xuyên). Giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà thực hiện chi trả và thanh quyết toán theo đúng quy định.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Hội đồng bồi thường, tái định cư di dời nhà chung cư

- Hội đồng có trách nhiệm thực hiện triển khai Phương án bồi thường, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giải phóng mặt bằng khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường để thực hiện dự án theo quy hoạch, kế hoạch của UBND thành phố;

- Chủ trì cùng với các cơ quan liên quan tổ chức tiếp dân, vận động, tuyên truyền cho các hộ dân trong các khu chung cư thực hiện di dời theo Phương án và Quyết định di dời của UBND thành phố;

- Định kỳ hoặc đột xuất báo cáo tình hình thực hiện và các khó khăn, vướng mắc (nếu có) gửi UBND thành phố xem xét, chỉ đạo.

2. Sở Xây dựng

- Chủ tịch Hội đồng bồi thường, tái định cư di dời nhà chung cư chủ trì, phối hợp Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện di dời Phương án trên theo quy định;

- Căn cứ Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, trình UBND thành phố ban hành quyết định thu hồi nhà ở thuộc tài sản công và quyết định di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 2 Điều 24 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 của Chính phủ.

- Hướng dẫn thủ tục đăng ký thuê, mua nhà ở xã hội. Kiểm tra, trình UBND thành phố ban hành quyết định bố trí thuê chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

3. Sở Tài chính

- Căn cứ Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt và trên cơ sở đề nghị của Hội đồng, Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định bố trí, bổ sung dự toán để thực hiện theo quy định.

4. UBND phường Hòa Cường

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan thực hiện Phương án này; tổng hợp tình hình thực hiện và các khó khăn, vướng mắc (nếu có), báo cáo Hội đồng trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

- Giao lập biên bản, niêm yết Quyết định này tại trụ sở UBND phường, tại khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường. Đồng thời tổ chức vận động, tuyên truyền cho các hộ dân trong các khu chung cư nghiêm túc thực hiện di dời theo Phương án và Quyết định di dời của UBND thành phố.

- Chủ trì thực hiện cưỡng chế di dời nhà chung cư theo Quyết định của UBND thành phố.

5. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà

- Lập thủ tục ký hợp đồng thuê căn hộ đối với các trường hợp được UBND thành phố phê duyệt danh sách bố trí tái định cư theo Phương án 1; thực hiện bố trí chỗ ở tạm thời tại Dự án Khu KTX phía Tây và phía Tây mở rộng tại Khu đô thị công nghiệp Hòa Khánh cho các trường hợp chọn Phương án 2 và các trường hợp chọn Phương án 1 nhưng chưa có quỹ nhà chung cư để bố trí;

- Tổ chức việc bốc thăm bố trí thuê căn hộ chung cư đối với từng hộ cho phù hợp, tổng hợp báo cáo Sở Xây dựng trình UBND thành phố ban hành quyết định bố trí thuê căn hộ chung cư, quyết định di dời theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt;

- Khẩn trương thực hiện thu hồi nhà ở thuộc tài sản công đối với các đối tượng thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, h, k Điều

127 Luật Nhà ở năm 2023 tại khu chung cư Lâm đặc sản Hòa Cường và các khu chung cư nhà ở xã hội thuộc tài sản công khác nhằm đảm bảo quỹ chung cư bố trí tái định cư theo Phương án 1.

- Thường xuyên kiểm tra, thực hiện bảo trì, sửa chữa hư hỏng tại khu chung cư cho đến khi hoàn thành việc di dời người dân; Trường hợp phát hiện khiếm khuyết về chất lượng công trình có ảnh hưởng đến an toàn chịu lực, Trung tâm phối hợp với đơn vị tư vấn kiểm tra, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Sở Xây dựng.

- Tiếp nhận, quản lý chặt chẽ các căn hộ sau khi bàn giao, tránh việc chiếm dụng nhà ở./.