|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** Số: /2025/NQ-HĐND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2025* |

*DỰ THẢO LẦN 3 10/9/2025*

**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)*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;*

*Xét Tờ trình số ........./TTr-UBND ngày ... tháng ... 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 đia bàn thành phố Hà Nội (thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20 và khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô)” và Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị; 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 đia bàn thành phố Hà Nội (thực hiện khoản 6 và điểm c khoản 9 Điều 20 và khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô).*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định về cơ chế hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp, thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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 chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, tài sản công, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai, tài sản công và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức được giao thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và 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 Điều 20 và khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô.

2. Chủ sở hữu nhà, các tổ chức, cá nhân sử dụng nhà, 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 Hà Nội.

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 thuộc diện nguy hiểm, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, không đảm bảo 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 phòng chống thiên tai và phục vụ các nhiệm vụ chính trị, yêu cầu cấp bách khác.

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 năm 2023.

4. Cơ chế hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị thuộc các chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

**Điều 4. Nguyên tắc hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị**

1. Việc hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024; Luật Nhà ở năm 2023. Trong đó, khi Luật Đất đai và Luật Nhà ở cùng quy định một nội dung thì được lựa chọn áp dụng chính sách hỗ trợ tốt nhất (mức tối đa) theo quy định để hỗ trợ cho các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi.

2. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, đúng đối tượng trong quá trình thực hiện, tạo sự đồng thuận của chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất.

3. Đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, cộng đồng và chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất.

4. Tăng cường sự tham gia, giám sát của người dân tại khu vực thực hiện dự án.

**Điều 5. Kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị**

1. Kinh phí hỗ trợ di dời, bồi thường, tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp khi thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thuộc kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Nguồn kinh phí hỗ trợ do nhà nước đảm bảo khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện vai trò chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị.

3. Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô, nguồn kinh phí hỗ trợ ban đầu do nhà nước đảm bảo (UBND phường, xã nơi thực hiện dự án....). Người trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này vào ngân sách nhà nước.

**Điều 6. Nguyên tắc phân bổ 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. Số tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất theo để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị (khoản 6 Điều 20 Luật Thủ đô); dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô) còn lại sau khi đã trừ tất cả các chi phí hợp lý, hợp lệ liên quan sẽ được phân chia theo tỷ trọng kinh phí tương ứng với phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đất (bao gồm cả diện tích đất do Nhà nước quản lý) để thực hiện dự án.

2. Công khai, minh bạch, đúng đối tượng trong quá trình thực hiện.

3. Tăng cường tham vấn cộng đồng, bảo đảm sự tham gia, đồng thuận và giám sát của người dân tại khu vực thực hiện dự án.

**Điều 7. Trình tự thực hiện phân bổ 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. Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá, người trúng đấu giá theo khoản 6 Điều 20, khoản 3 Điều 29 Luật Thủ đô có trách nhiệm quyết toán chi phí tổ chức đấu giá và thu, nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định.

2. Sau khi trừ số tiền chi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ban đầu do nhà nước đảm bảo, ngân sách Thành phố cấp số tiền còn lại từ đấu giá cho UBND cấp xã nơi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên cơ sở phương án phân bổ do UBND cấp xã phê duyệt.

3. Đơn vị được giao nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên cơ sở số tiền trúng đấu giá để xây dựng phương án tiếp tục phân bổ số tiền thu được gửi cơ quan chuyên môn cấp xã thẩm định, hoàn thiện phương án và trình Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt, báo cáo UBND Thành phố.

4. Thực hiện chi trả cho các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi đấu theo phương pháp phân bổ quy định tại Điều 12 Nghị quyết này.

**Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng kế hoạch triển khai và phân công tổ chức thực hiện Nghị quyết này. Trong quá trình thực hiện Nghị quyết, nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân Thành phố tổng hợp, báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố để sửa đổi, bổ sung các quy định cho phù hợp với tình hình thực tiễn triển khai tại thành phố Hà Nội.

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 giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp Thành phố tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

**Điều 9. Điều khoản thi hành**

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVI, kỳ họp thứ ….. thông qua ngày …. tháng … năm 2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày … tháng … năm 2025./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;  - Chính phủ;  - Ủy ban Pháp luật & Tư pháp, Ủy ban công tác  đại biểu;  - Văn phòng Quốc Hội, Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ: Công an, Tư pháp, Tài chính; Nội vụ;  - Thường trực Thành ủy;  - Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQ TP;  - Đoàn đại biểu Quốc hội TP Hà Nội;  - Đại biểu HĐND Thành phố;  - Các Ban Đảng TU;  - Các Ban của HĐND Thành phố;  - Các VP: Thành ủy, Đoàn ĐBQH&HĐND Thành phố, UBND Thành phố;  - Các Sở, Ban, ngành, tổ chức CT-XH Thành phố;  - TT HĐND, UBND chính quyền cơ sở;  - Trang TTĐT ĐĐBQH&HĐND TP;  - Trung tâm Truyền thông, DL và CNS TP;  - Lưu: VT. | **CHỦ TỊCH**  **Nguyễn Ngọc Tuấn** |