

Số: /2026/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO LẦN 2
Ngày 11/6/2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định trình tự, thủ tục, biện pháp cưỡng chế di dời thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Thực hiện các điểm a và điểm b khoản 3 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân số /2026/NQ-HĐND ngày tháng năm 2026 quy định chính sách cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và phát triển đô thị tại khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội tại Tờ trình:

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định trình tự, thủ tục, biện pháp cưỡng chế di dời thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ...

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các phường, xã; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp, Công thương, NN&MT, Công an;
- UB MTTQ TP, LĐLĐTP;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND TP HN;
- Báo và phát thanh, truyền hình Hà Nội;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các Phòng CV;
- Lưu: VT, ĐT

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đại Thắng

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về:

1. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị thực hiện quy định điểm a khoản 3 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.
2. Biện pháp cưỡng chế di dời phục vụ dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị; quyết định danh mục dự án, lộ trình thực hiện dự án thực hiện quy định điểm b khoản 3 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến trình tự, thủ tục, biện pháp cưỡng chế di dời thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị (sau đây viết chung là dự án cải tạo chỉnh trang đô thị) trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Quy định chung về trình tự, thủ tục thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị là dự án PPP, dự án sử dụng vốn đầu tư công được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
2. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được thực hiện như sau:
 - a) Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thuộc trường hợp phá dỡ được thực hiện theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quy định này;
 - b) Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trừ dự án quy định tại điểm a khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Điều 4. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thuộc trường hợp phá dỡ được thực hiện theo quy định tại Điều 6 Quy định này. Thời gian thực hiện quy định tại Điều 10 Quy định này.
2. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Điều 5. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Trình tự, thủ tục thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 Quy định này.

2. Trình tự, thủ tục thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan.

Chương II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ THUỘC TRƯỜNG HỢP PHÁ ĐỔ

Điều 6. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư không thuộc trường hợp do các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đề xuất dự án được thực hiện theo quy định tại Điều 9 Nghị quyết của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định chính sách cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và phát triển đô thị tại khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện quy định các điểm a, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16).

2. Trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư do các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đề xuất dự án (không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này) được thực hiện như sau:

a) Các nội dung thành lập Tổ đánh giá liên ngành, tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện như đối với dự án quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có dự án (sau đây viết chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) là cơ quan tiếp nhận đề xuất lựa chọn chủ đầu tư và chủ trì tham mưu thành lập Tổ đánh giá liên ngành, chủ trì tổ chức thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Điều 7. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đề xuất dự án

1. Chủ đầu tư gửi văn bản đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, nộp trực tiếp tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Nội dung văn bản đề xuất dự án bao gồm: vị trí; mục tiêu; quy mô diện tích đất; quy mô đầu tư các công trình nhà ở và công trình hạ tầng của dự án; địa điểm thực hiện dự án; sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án; phân chia dự án thành phần (nếu có); trách nhiệm và tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án; thời gian thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; thông tin quy hoạch kiến trúc (nếu có) và các thông tin khác theo tính chất kỹ thuật, đặc thù của từng dự án; kèm theo Phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thống nhất với chủ đầu tư và các bản vẽ thể hiện phạm vi dự án và quy mô dự án đề xuất. Nội dung văn bản đề xuất được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết do chủ đầu tư tổ chức lập và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Sau khi tiếp nhận văn bản đề xuất dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành thành lập Tổ đánh giá liên ngành để tổ chức thẩm định các nội dung trong văn bản đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp văn bản đề xuất dự án không đủ điều kiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải có văn bản thông báo và nêu rõ lý do.

4. Nội dung đánh giá chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: Sự phù hợp của đề xuất dự án với quy hoạch chi tiết được duyệt; sự phù hợp của các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố.

5. Nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án bao gồm các nội dung chủ yếu sau: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); tên chủ đầu tư; mục tiêu; vị trí, địa điểm; quy mô diện tích đất; quy mô đầu tư các công trình kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức liên quan.

Điều 8. Trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không thuộc trường hợp chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đề xuất dự án

1. Chủ đầu tư gửi văn bản đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng.

Nội dung văn bản đề xuất dự án bao gồm: vị trí; mục tiêu; quy mô diện tích đất; quy mô đầu tư các công trình nhà ở và công trình hạ tầng của dự án; địa điểm thực hiện dự án; sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; sơ bộ phương án kinh doanh sản phẩm của dự án; phân chia dự án thành phần (nếu có); trách nhiệm và tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án; thời gian thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; thông tin quy hoạch kiến trúc (nếu có) và các thông tin khác theo tính chất kỹ thuật, đặc thù của từng dự án; kèm theo Phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thống nhất với chủ đầu tư và các bản vẽ thể hiện phạm vi dự án và quy mô dự án đề xuất. Nội dung văn bản đề xuất được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết do chủ đầu tư tổ chức lập và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Sau khi tiếp nhận văn bản đề xuất dự án theo quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Xây dựng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành thành lập Tổ đánh giá liên ngành để tổ chức thẩm định các nội dung trong văn bản đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư. Trường hợp văn bản đề xuất dự án không đủ điều kiện thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo và nêu rõ lý do.

4. Nội dung đánh giá chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm: Sự phù hợp của đề xuất dự án với quy hoạch chi tiết được duyệt; sự phù hợp của các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố; Tỷ lệ đồng thuận của chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất với chủ đầu tư về Phương án bồi thường, tái định cư.

5. Nội dung quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án bao gồm các nội dung chủ yếu sau: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); tên chủ đầu tư; mục tiêu; vị trí, địa điểm; quy mô diện tích đất; quy mô đầu tư các công trình

kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc; sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; tiến độ, thời hạn thực hiện dự án; các cơ chế, chính sách ưu đãi, hỗ trợ; trách nhiệm của chủ đầu tư, cơ quan, tổ chức liên quan.

Điều 9. Trình tự, thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án

Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khi thuộc một trong các trường hợp theo quy định tại Điều 11 Quy định này được thực hiện như sau:

1. Chủ đầu tư gửi văn bản đề xuất chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, nộp trực tiếp tại cơ quan đã chủ trì tổ chức thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Văn bản đề xuất dự án bao gồm: Văn bản đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; báo cáo tình hình thực hiện dự án; nội dung đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; tài liệu chứng minh sự cần thiết điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; các tài liệu liên quan khác (nếu có).

2. Cơ quan tiếp nhận văn bản đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư của chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thành lập Tổ đánh giá liên ngành để tổ chức thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án.

Nội dung đánh giá bao gồm: Các nội dung đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án của chủ đầu tư.

Điều 10. Thời gian thực hiện

1. Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Sở Xây dựng gửi văn bản đến nhà đầu tư mời tham gia dự án, nhà đầu tư được mời tham gia dự án có trách nhiệm hoàn thiện nội dung văn bản đề xuất dự án gửi Sở Xây dựng.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định có trách nhiệm tổ chức kiểm tra tính đầy đủ, hợp lệ của hồ sơ; trường hợp cần thiết, cơ quan chủ trì yêu cầu nhà đầu tư làm rõ một lần đối với các nội dung văn bản đề xuất dự án cần phải hoàn thiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày thành lập, Tổ đánh giá liên ngành tổ chức đánh giá hồ sơ đề xuất dự án; cơ quan chủ trì tổ chức thẩm định có trách nhiệm tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quyết định lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

4. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt lựa chọn chủ đầu tư, nhà đầu tư được lựa chọn phải nộp văn bản cam kết (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 11. Các trường hợp chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư

Chủ đầu tư có dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

1. Có sự thay đổi về Phương án bồi thường, tái định cư và được 100% các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đồng thuận thay đổi.
2. Các trường hợp khác phải thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Chương III

BIỆN PHÁP CƯỖNG CHẾ DI DỜI, LỘ TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ

Điều 12. Biện pháp cưỡng chế di dời

1. Biện pháp cưỡng chế di dời khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư thực hiện như sau:

Phương án 1: Việc cưỡng chế di dời được thực hiện đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thông qua có từ 51% trở lên các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án đồng thuận, nhưng chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất không chấp hành quyết định di dời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Phương án 2: Việc cưỡng chế di dời được thực hiện đối với trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thông qua có từ 71% trở lên các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án đồng thuận, nhưng chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất không chấp hành quyết định di dời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*(Cơ quan soạn thảo đề xuất **Phương án 1** để đảm bảo đẩy nhanh tiến độ phá dỡ, cải tạo xây dựng lại chung cư (tái thiết đô thị); đồng thời đảm bảo thống nhất tỷ lệ đồng thuận Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của các chủ sở hữu, người sử dụng đất theo quy định của Thành phố và quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở).*

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư tuyên truyền, vận động, lấy ý kiến chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án đảm bảo tỷ lệ đồng thuận theo phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo quy định của Thành phố và pháp luật có liên quan.

Điều 13. Lộ trình thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức lập, rà soát, cập nhật Danh mục dự án theo từng giai đoạn; Ban hành kế hoạch thực hiện bảo đảm đồng bộ với quy hoạch, Chương trình phát triển nhà ở của Thành phố, tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố định kỳ báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố về tình hình triển khai, kết quả thực hiện Danh mục dự án, tiến độ thực hiện và các khó khăn, vướng mắc phát sinh để xem xét, chỉ đạo theo thẩm quyền.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp xã là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ngành Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ngành Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tuyên truyền chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện Quy định này theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc có sự thay đổi về căn cứ pháp lý liên quan đến nội dung Quy định này thì các sở, ban, ngành Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Xây dựng) xem xét, quyết định.

Điều 15. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản pháp luật tương đương trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định.

2. Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản pháp luật tương đương trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở./.