

Số: /2026/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội

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 Nhà ở số 27/2023/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội 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, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND;

Thực hiện Thông báo số 477-TB/ĐU ngày 25 tháng 3 năm 2026 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Quyết định Quy định về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 114/TTr-SXD ngày 03 tháng 3 năm 2026 về việc đề nghị ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội Quy định về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang

đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy Hà Nội;
- Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hà Nội;
- Thường trực HĐND, UBND, UBMTTQ Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố; Các ban HĐND Thành phố;
- Văn phòng Thành ủy, các Ban Đảng Thành ủy,
- Văn phòng HĐND TP, UBND TP;
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể Thành phố;
- TT HĐND, UBND, UBMTTQ các xã, phường;
- Trung tâm Truyền thông, Dữ liệu và Công nghệ số thành phố Hà Nội;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đại Thắng

QUY ĐỊNH

Về các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo từng trường hợp cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về chi tiết các tiêu chí để các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi khi thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại các khoản 3, khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND (sau đây viết tắt là Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND) 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 (sau đây viết tắt là dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị), được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 1, khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND (sau đây viết tắt là Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố thuộc phạm vi điều chỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Các doanh nghiệp, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. 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.

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

3. Bảo đảm tính kịp thời, hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Đối tượng được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

Đối tượng được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố mà 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, gồm:

1. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị đủ điều kiện được bố trí tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng mà không có nhu cầu mua nhà tái định cư (quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND, được sửa đổi tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND).

2. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất bị thu hồi để thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị mà không đủ điều kiện được bố trí tái định cư, có khó khăn về nhà ở (quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND được bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND).

Điều 5. Tiêu chí

Các đối tượng tại Điều 4 Quy định này được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng đồng thời các tiêu chí sau:

1. Có văn bản của Ủy ban nhân dân xã, phường (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị xác nhận là đối tượng quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 4 Quy định này và có nguyện vọng được lựa chọn một trong các hình thức: mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Thuộc một trong các trường hợp sau:

a) Bị thu hồi hết diện tích đất hiện đang ở tại địa chỉ giải phóng mặt bằng (bao gồm cả trường hợp thu hồi không hết và phần diện tích đất ở còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại địa phương) và hộ gia đình, cá nhân không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất thu hồi.

b) Không bị thu hồi hết toàn bộ diện tích đất, diện tích còn lại đủ điều kiện tồn tại, không được xem xét bố trí tái định cư nhưng có đông nhân khẩu (lớn hơn 07 nhân khẩu) hoặc nhiều hộ gia đình (từ 02 cặp vợ chồng trở lên) thực tế cùng chung sống trên một thửa đất tại địa chỉ giải phóng mặt bằng và có diện tích nhà ở bình quân đầu người nhỏ hơn hoặc bằng diện tích nhà ở bình quân đầu người theo quy định của Chính phủ tại thời điểm có văn bản theo quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp không thuộc các điểm a, điểm b khoản này nhưng không ăn ở tại địa chỉ giải phóng mặt bằng và có nhà ở khác tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi thì diện tích nhà ở bình quân đầu người nhỏ hơn hoặc bằng diện tích nhà ở bình quân đầu người theo quy định của Chính phủ tại thời điểm có văn bản theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 6. Trình tự thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị có trách nhiệm rà soát toàn bộ nhu cầu về nhà ở xã hội của các đối tượng tại Điều 4 Quy định này (có biên bản làm việc và ký xác nhận với từng trường hợp) làm căn cứ lập danh sách các đối tượng đáp ứng các tiêu chí tại khoản 1, khoản 3 Điều 5 Quy định này theo từng trường hợp cụ thể. Gửi danh sách kèm văn bản đề nghị đến Sở Xây dựng để rà soát các đối tượng không đáp ứng tiêu chí tại khoản 2 Điều 5 Quy định này và giới thiệu dự án nhà ở xã hội có quỹ nhà đáp ứng.

2. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã kèm danh sách các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát danh sách các đối tượng để loại trừ các trường hợp không đáp ứng tiêu chí tại khoản 2 Điều 5 Quy định này và giới thiệu dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố có quỹ nhà đáp ứng, gửi Ủy ban nhân dân cấp xã và chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Ưu tiên giới thiệu các dự án nhà ở xã hội có địa điểm gần nhất với địa điểm dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị có trách nhiệm phê duyệt danh sách các đối tượng đáp ứng đầy đủ các tiêu chí tại Điều 5 Quy định này, có trách nhiệm chủ trì liên hệ chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để gửi danh sách phê duyệt và phối hợp thực hiện rà soát, xác định cụ thể vị trí, cơ cấu diện tích căn hộ nhà ở xã hội bố trí cho từng đối tượng cụ thể và có biên bản thống nhất giữa Ủy ban nhân dân cấp xã và chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.

4. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có biên bản thống nhất theo quy định tại khoản 3 Điều này, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm thông báo bằng văn bản đến các đối tượng đã được Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt để dự kiến ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi có đủ điều kiện ký hợp đồng theo quy định.

5. Ngay sau khi có đủ điều kiện ký hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định, chủ đầu tư có trách nhiệm ký kết hợp đồng với từng đối tượng cụ thể đã đáp ứng đầy đủ các tiêu chí theo quy định tại Điều 5 Quy định này mà 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. Quản lý sau khi được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, bán lại, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội

Việc quản lý mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, bán lại, trả lại, thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và theo Quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc quản lý bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố

1. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì rà soát quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố và thực hiện giới thiệu cho các đối tượng theo quy định này khi nhận được đề xuất từ Ủy ban nhân dân cấp xã.

b) Tiếp nhận danh sách các đối tượng từ chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để kiểm tra nhằm loại trừ việc người được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được hỗ trợ nhiều lần theo Quy định này.

2. Công an thành phố Hà Nội:

a) Chỉ đạo Công an cấp xã phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị kiểm tra, rà soát đối tượng đáp ứng các tiêu chí quy định tại Điều 5 Quy định này.

b) Chỉ đạo Công an cấp xã nơi có nhà ở xã hội thông qua công tác quản lý cư trú để phát hiện các trường hợp bán lại, cho thuê lại hoặc sử dụng không đúng mục đích để ở; kịp thời thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở xã hội để kiểm tra, xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý theo quy định.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội:

Tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện Quy định này và giám sát việc thực hiện Quy định này đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân tham gia các hoạt động mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tổ chức tuyên truyền, hướng dẫn đến người dân trên địa bàn được giao quản lý nắm được thông tin về Quy định này khi triển khai công tác giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện việc kiểm tra, phê duyệt danh sách các đối tượng đáp ứng đầy đủ các tiêu chí theo Quy định này, tổ chức niêm yết công khai tại trụ sở cơ quan đến khi hoàn thành dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị.

3. Phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho các đối tượng theo danh sách đã được phê duyệt, sau khi có văn bản giới thiệu dự án nhà ở xã hội của Sở Xây dựng; Thực hiện theo dõi, kiểm tra, giám sát việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội giữa chủ đầu tư và đối tượng theo danh sách đã được phê duyệt, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành; báo cáo kết quả thực hiện về Sở Xây dựng để theo dõi.

4. Chủ trì tiếp nhận, phân loại, xử lý giải quyết kịp thời các đơn thư kiến nghị, khiếu nại, tố cáo của người dân liên quan trực tiếp đến các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 4 Quy định này; Chủ động tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết kịp thời những nội dung vượt thẩm quyền nhằm đáp ứng yêu cầu tiến độ giải phóng mặt bằng các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn theo quy định.

5. Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội trên địa bàn quản lý theo quy định và chủ trì giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc cưỡng

chế thu hồi nhà ở xã hội, bảo đảm các điều kiện, phương tiện cần thiết phục vụ cho việc cưỡng chế, chủ động bố trí kinh phí cưỡng chế từ nguồn ngân sách của địa phương theo quy định.

6. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 10. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

Chủ đầu tư thuộc đối tượng áp dụng tại Điều 2 Quy định này có trách nhiệm:

1. Chủ động phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện rà soát, xác định cụ thể vị trí, cơ cấu diện tích căn hộ nhà ở xã hội bố trí cho từng đối tượng cụ thể sau khi nhận được văn bản giới thiệu của Sở Xây dựng và danh sách phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã; thực hiện trình tự về bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thực hiện ký kết hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội với các đối tượng sau khi đã đáp ứng đầy đủ điều kiện ký hợp đồng mà không phải bóc 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 tại các khoản 3, khoản 4 Điều 6 Nghị quyết số 69/2025/NQ-HĐND, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1, khoản 2 Điều 1 Nghị quyết số 89/2025/NQ-HĐND và quy định của pháp luật hiện hành. Thực hiện giải quyết các đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án theo quy định.

3. Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Quy định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 11. Điều khoản thi hành

Quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng thành phố Hà Nội để tổng hợp và cùng các cơ quan, đơn vị liên quan nghiên cứu, đề xuất báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định điều chỉnh cho phù hợp với thực tế./.