

NGHỊ QUYẾT số 66/2026/NQ-HĐND

Cơ quan ban hành: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội · **Ngày ban hành:** 15/06/2026 · **Hiệu lực từ:** 01/07/2026 · **Trạng thái:** Còn hiệu lực · **Người ký:** Chủ tịch Phùng Thị Hồng Hà

⚠ Nghị quyết này THAY THẾ ba Nghị quyết ngày 27/11/2025 (số 67/2025, 68/2025, 69/2025) và Nghị quyết 89/2025 ngày 14/12/2025. Đồng thời bãi bỏ Điều 3–6 Nghị quyết 17/2013/NQ-HĐND.

Các con số cần nhớ khi kiểm toán dự án TOD Hà Nội: hệ số K bồi thường chung cư tối đa **2,0 lần** (thỏa thuận) hoặc **1,0 / 1,2 lần** (không thỏa thuận được); lợi nhuận định mức chủ đầu tư tối đa **15%** sơ bộ tổng mức đầu tư; ngưỡng đồng thuận phương án bồi thường **51%**; hỗ trợ tạm cư **100% tiền thuê nhà trong 3 năm đầu, 50% năm thứ 4–5.**

Bản trích xuất toàn văn từ Cổng Pháp luật quốc gia (phapluat.gov.vn). Không phải bản PDF có chữ ký số.

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM — Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 66/2026/NQ-HĐND	Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT

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 các điểm a, b và c khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô số 02/2026/QH16)

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15; Luật Thủ đô số 02/2026/QH16;

Xét Tờ trình số 187/TTr-UBND ngày 28/5/2026 và Tờ trình số 275/TTr-UBND ngày 11/6/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm tra số 139/BC-BĐT ngày 16/6/2026 của Ban Đô thị; Báo cáo giải trình số 223/BC-UBND ngày 12/6/2026; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp thứ tư khóa XVII, nhiệm kỳ 2026-2031;

Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết 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.

Chương I — QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh. Nghị quyết này quy định về:

- a) Chính sách, biện pháp, tiêu chí, điều kiện thực hiện dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị trên địa bàn Thành phố (điểm a khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô);
- b) Chính sách phát triển đô thị tại khu vực TOD theo **mô hình đô thị nén** phù hợp với quy hoạch (điểm b khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô);
- c) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các yêu cầu về không gian và sử dụng đất tại khu vực TOD (điểm c khoản 2 Điều 12 Luật Thủ đô).

2. Đối tượng áp dụng: các tổ chức, cá nhân liên quan công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị và phát triển đô thị tại khu vực TOD trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

- 1. **Tái thiết đô thị** là hoạt động đầu tư, xây dựng phát triển đô thị mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ hoặc không còn hiệu quả sử dụng của đô thị hiện hữu với quy mô đa dạng.
- 2. **Cải tạo chỉnh trang** là hoạt động sửa chữa cải tạo kiến trúc, kết cấu của công trình hoặc nhóm công trình theo pháp luật về xây dựng nhằm phát huy hiệu quả sử dụng công trình, cải thiện về quy mô chất lượng công trình, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch hoặc thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- 3. **Bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên; kiến trúc, cảnh quan đô thị** là hoạt động đầu tư xây dựng tại các công trình, khu vực được xác định theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và danh mục các công trình kiến trúc có giá trị do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và các khu vực cảnh quan đặc thù được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong quy hoạch chung.
- 4. **Phạm vi dự án** là phạm vi ranh giới diện tích đất của dự án được xác định sơ bộ khi đề xuất dự án và phải được xác định chi tiết khi lập, trình duyệt quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- 5. **Tích hợp ga – đô thị** là tổ chức đồng bộ nhà ga, đề-pô, điểm trung chuyển, giao thông kết nối, không gian công cộng, công trình đô thị, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị và hoạt động khai thác, vận hành trong khu vực TOD.

Điều 3. Các loại hình dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Việc cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội được triển khai thực hiện theo dự án, bao gồm:

- a) **Dự án chỉnh trang công trình hoặc một nhóm công trình xây dựng tại một khu vực cụ thể** — cải tạo nâng cấp kiến trúc, kết cấu các công trình trong một khu vực hoặc một tuyến hạ tầng hiện hữu (tuyến đường giao thông có hoặc không có hạ ngầm đường điện, đường dây năng lượng, đường dây thông tin; hoặc tuyến cấp nước, thoát

nước và các công trình hạ tầng khác trong phạm vi dự án) mà không làm thay đổi cấu trúc hiện có, tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Dự án bảo vệ, tu bổ công trình hoặc một nhóm công trình, khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc, cảnh quan đô thị — tập hợp đề xuất biện pháp bảo quản, tu bổ, phục hồi các yếu tố gốc cấu thành công trình và các yếu tố khác có liên quan nhằm bảo vệ và phát huy giá trị công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị;

c) Dự án tái thiết một khu vực đô thị cụ thể — đầu tư xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị được phê duyệt. Khu vực tái thiết đô thị được nghiên cứu trên cơ sở phạm vi quy mô diện tích **một đơn vị** ở để bảo đảm cân đối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch phân khu đô thị đã được phê duyệt;

d) Dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị hỗn hợp — trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo, chỉnh trang, tái thiết và bảo vệ, tu bổ trên cơ sở tổ hợp các dự án quy định tại các điểm a, b, c khoản này.

2. Dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư là dự án thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều này và khoản 1 Điều 4 Nghị quyết này. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện riêng lẻ, theo đề án quy gom hoặc theo dự án cải tạo xây dựng khu chung cư. Phạm vi dự án bao gồm các nhà chung cư và các công trình, diện tích đất xung quanh trong ranh giới dự án.

3. Chính sách, biện pháp thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo Chương II. Chính sách, biện pháp thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị còn lại theo Chương III.

4. 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.

Điều 4. Tiêu chí, điều kiện thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

Việc cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

1. Khu vực đô thị có các công trình xây dựng thuộc diện nguy hiểm, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định của Nghị quyết này và pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, bao gồm các khu chung cư, nhà chung cư quy định tại Điều 5.

2. Khu vực đô thị có các công trình xây dựng có kết cấu, khoảng cách giữa các công trình không bảo đảm quy chuẩn theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

3. Khu vực đô thị có trụ sở cơ quan, đơn vị, cơ sở phải di dời theo quy định của pháp luật, có cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ hoặc dễ xảy ra sự cố gây mất an toàn cho sức khỏe, tính mạng của người dân.

4. Khu vực đô thị không bảo đảm đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đơn vị ở mà không còn đủ quỹ đất để phát triển bổ sung; khu vực có hạ tầng giao thông không bảo đảm yêu cầu về an toàn giao thông.

5. Khu vực đô thị không phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị; khu vực đô thị có chỉ tiêu dân số vượt quá tiêu chuẩn, quy chuẩn của đơn vị ở cần di dời để giảm mật độ dân cư theo quy hoạch.

6. Khu vực đô thị có các công trình, cụm công trình kiến trúc, làng nghề, làng cổ có giá trị lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo vệ, tu bổ nhưng có các công trình xây dựng xung quanh không phù hợp, các điều kiện và không gian xung quanh chưa phù hợp với định hướng phát triển khu vực theo Quy hoạch tổng thể Thủ đô.

Chương II — CHÍNH SÁCH, BIỆN PHÁP THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ, KHU CHUNG CƯ

Điều 5. Xác định nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ

Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Nhà chung cư được đánh giá **loại D** theo pháp luật về xây dựng có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Nhà chung cư được đánh giá **loại C** bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính và có một trong các yếu tố sau: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng.
3. Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình hoặc có những vi phạm trật tự xây dựng khó khắc phục tuy chưa thuộc các trường hợp tại khoản 1, khoản 2 nhưng nằm trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo khoản 2 Điều 4 hoặc nằm trong đề án quy gom các nhà chung cư đã được phê duyệt.
4. Nhà chung cư khác thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 6. Kiểm định nhà chung cư, khu chung cư

1. Kết quả kiểm định của nhà chung cư **được kế thừa từ lần kiểm định gần nhất, không giới hạn thời gian kiểm định**. Trường hợp kết quả kiểm định có dấu hiệu không còn phù hợp, Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có nhà chung cư quyết định việc tổ chức kiểm định lại.
2. Khi kiểm định nhà chung cư trong phạm vi nghiên cứu dự án cải tạo xây dựng khu chung cư hoặc trong phạm vi nghiên cứu đề án quy gom, Ủy ban nhân dân cấp xã **chỉ tổ chức kiểm định đại diện** nhà chung cư có dấu hiệu thuộc đối tượng phá dỡ.

Trường hợp đánh giá nhà chung cư thuộc đối tượng phá dỡ, Ủy ban nhân dân cấp xã kết luận phá dỡ đối với các khu chung cư, các nhà chung cư thuộc đề án quy gom và lập kế hoạch cải tạo xây dựng lại.

3. Trong thời gian triển khai dự án, Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp tục kiểm tra, rà soát chất lượng các nhà chung cư còn lại, tổ chức kiểm định các nhà chung cư có dấu hiệu nguy hiểm để thực hiện di dời nếu thuộc đối tượng nguy hiểm cần di dời ngay.

Điều 7. Xác lập phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư

1. Phạm vi dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố xác định khi công bố công khai dự án trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án.

2. Trong quá trình nghiên cứu lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án, cơ quan, tổ chức lập quy hoạch chi tiết được đề xuất điều chỉnh phạm vi dự án. **Phạm vi dự án tại quy hoạch chi tiết được phê duyệt là phạm vi dự án chính thức.**

Điều 8. Lập danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư

1. **Sở Xây dựng** chủ trì, phối hợp các Sở Tài chính, Quy hoạch - Kiến trúc, Nông nghiệp và Môi trường và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lập Danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư thuộc khoản 1 Điều 4, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Danh mục dự án bao gồm: vị trí, địa điểm và phạm vi dự kiến; hiện trạng sử dụng nhà chung cư (số lượng tòa nhà, tầng cao, số căn hộ); kết quả kiểm định; sơ bộ thông tin về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (mật độ xây dựng, tầng cao); sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; dự kiến thời gian thực hiện dự án.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm tổ chức đăng tải công khai Danh mục dự án trên Cổng Thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố, của Trung tâm phục vụ hành chính công Thành phố.

Điều 9. Trình tự, thủ tục giao chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư

1. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tại khu vực cải tạo, xây dựng lại chung cư có quyền **tự đề xuất thực hiện dự án khi được toàn bộ số chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất nằm trong ranh giới dự án đồng thuận** góp quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư trong trường hợp này phải được lập thành dự án, do doanh nghiệp được các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất thống nhất lựa chọn làm chủ đầu tư.

2. Đối với khu vực thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 mà chưa có dự án theo khoản 1 Điều này, việc giao chủ đầu tư dự án được thực hiện như sau:

a) Căn cứ Danh mục dự án đã được phê duyệt, Sở Xây dựng gửi văn bản đến nhà đầu tư mời tham gia dự án;

b) Nhà đầu tư quan tâm gửi văn bản đề xuất giao chủ đầu tư bao gồm: tên nhà đầu tư; mục tiêu; quy mô đầu tư; địa điểm thực hiện dự án; sơ bộ tổng mức đầu tư hoặc tổng vốn đầu tư; thời gian thực hiện; thông tin quy hoạch (nếu có) và các thông tin khác; kèm tài liệu chứng minh việc đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (sửa đổi bởi Luật số 43/2024/QH15). Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư phải đáp ứng đủ điều kiện;

c) Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Sở Xây dựng trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thành lập **Tổ đánh giá liên ngành** (Sở Xây dựng là cơ quan thường trực) để tổ chức thẩm định hồ sơ đề xuất, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao chủ đầu tư dự án;

d) Nội dung quyết định giao chủ đầu tư: tên các nhà đầu tư trong liên danh (nếu có); tên chủ đầu tư; mục tiêu; vị trí, địa điểm; quy mô, sơ bộ 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.

3. Sau khi có quyết định giao chủ đầu tư dự án, chủ đầu tư thực hiện thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và các thủ tục tiếp theo. **Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.**

Điều 10. Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập hoặc đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết (nếu cần thiết) trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

2. Khu vực dự án chưa có quy hoạch phân khu triển khai Quy hoạch tổng thể Thủ đô được phê duyệt thì cơ quan có thẩm quyền được quyết định các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, dân số tại dự án khi phê duyệt quy hoạch chi tiết trên cơ sở cân đối tổng thể dân cư theo quy hoạch, nhưng phải bảo đảm chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết nối hạ tầng giao thông của khu vực.

Điều 11. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tạm cư

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất tự đề xuất nhà đầu tư thực hiện dự án thì phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tạm cư — trong đó có **hệ số K** — do nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất **tự thỏa thuận**.

2. Trường hợp không thuộc khoản 1, chủ đầu tư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, tái định cư, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lấy ý kiến đồng thuận:

a) Việc tổ chức lấy ý kiến có thể được tổ chức nhiều lần và bằng các hình thức khác nhau. **Thời gian tổ chức lấy ý kiến không quá 12 tháng** kể từ ngày bắt đầu lấy ý kiến. Trường hợp bất khả kháng, được gia hạn nhưng **không quá 06 tháng**;

b) Phương án bồi thường, tái định cư **được thông qua nếu có từ 51% số chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất đồng thuận** và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận. Mỗi chủ sở hữu căn hộ và chủ sử dụng đất hợp pháp nằm trong phạm vi dự án được tính một (01) phiếu.

Đối với nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường hệ số K do chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà tự thỏa thuận nhưng **không vượt quá 2,0 lần** diện tích sử dụng căn hộ hợp pháp.

3. Trường hợp chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà **không tự thỏa thuận được** thì hệ số K được xác định bằng **1,0 lần** đối với các căn hộ từ tầng 2 trở lên, bằng **1,2 lần** đối với các căn hộ tầng 1, và:

a) Chủ đầu tư thực hiện dự án với **lợi nhuận định mức tối đa là 15% sơ bộ tổng mức đầu tư dự án** (xác định khi chủ đầu tư đề xuất dự án);

b) Trường hợp chủ đầu tư không thực hiện dự án theo điểm a, Nhà nước thu hồi quyết định giao chủ đầu tư theo Điều 12 và thực hiện dự án theo Điều 13.

4. Đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, việc bồi thường được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

5. Chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất 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. **Thành phố hỗ trợ 100% tiền thuê nhà trong thời gian thực hiện dự án 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%; 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 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 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.

6. Chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm toàn diện về nguồn lực thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí tạm cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 5.

7. Trường hợp không thực hiện được theo các khoản 1, 2, 3 thì Thành phố thu hồi đất và thực hiện theo Điều 13.

Điều 12. Thu hồi quyết định giao chủ đầu tư

1. Quyết định giao chủ đầu tư bị thu hồi khi:

a) Chủ đầu tư không thực hiện dự án theo điểm a khoản 3 Điều 11;

b) **Sau 06 tháng** kể từ ngày hoàn thành các thủ tục hành chính và đủ điều kiện khởi công mà chủ đầu tư không khởi công dự án, hoặc thuộc trường hợp chấm dứt hoạt động dự án theo pháp luật về đầu tư.

2. Khi bị thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng hồ sơ, tài liệu và hiện trạng khu vực dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền; **không được bồi hoàn các khoản chi phí đã thực hiện** đến thời điểm bị thu hồi, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có thẩm quyền thu hồi quyết định giao chủ đầu tư.

Điều 13. Triển khai dự án sau khi thu hồi quyết định giao chủ đầu tư

1. Thành phố thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư bằng nguồn vốn đầu tư công hoặc thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp Thành phố tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì phải hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo pháp luật về đất đai trước khi quyết định thu hồi, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Chương III — CHÍNH SÁCH, BIỆN PHÁP THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, CHỈNH TRANG, TÁI THIẾT ĐÔ THỊ

Điều 14. Quy định chung thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị thuộc khoản 1 Điều 4:

a) Các nội dung về nguyên tắc thực hiện dự án, xác lập phạm vi dự án, lập – thẩm định – phê duyệt quy hoạch, giao chủ đầu tư, bồi thường – hỗ trợ – tái định cư, thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, triển khai dự án sau khi thu hồi được thực hiện **như đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư quy định tại Chương II**, trừ điểm b;

b) **Sở Tài chính** là cơ quan chủ trì tổ chức lập danh mục dự án cải tạo chỉnh trang đô thị và chủ trì tham mưu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao chủ đầu tư, thu hồi quyết định giao chủ đầu tư — trừ dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư (thuộc Sở Xây dựng theo Chương II).

2. Trường hợp dự án không thuộc khoản 1 Điều 4, việc triển khai thực hiện theo pháp luật về đầu tư, nhà ở và pháp luật có liên quan.

3. Việc triển khai thu hồi đất dự án cải tạo chỉnh trang đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 15. Cơ chế phát triển các khu đô thị đa mục tiêu gắn với cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị

1. Thành phố tổ chức phát triển các khu đô thị đa mục tiêu nhằm tạo lập không gian phát triển mới, quỹ nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở công vụ và nhà ở thương mại phục vụ công tác cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị.
2. Ủy ban nhân dân Thành phố được xem xét điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu nhà ở, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với mục tiêu phát triển khu đô thị đa mục tiêu và khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng.
3. Ủy ban nhân dân Thành phố được áp dụng các cơ chế **kiểm soát chi phí, giá bán, giá thuê và lợi nhuận** theo quy định của Thành phố nhằm bảo đảm mục tiêu an sinh xã hội và phát triển bền vững thị trường bất động sản; khai thác không gian ngầm, không gian trên cao, phát triển công trình hỗn hợp và tổ chức không gian đô thị đa tầng, đa lớp theo quy hoạch được duyệt và ưu tiên đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.
4. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm chỉ đạo triển khai **Đề án khu đô thị đa mục tiêu** trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 16. Chính sách hỗ trợ khi thực hiện dự án cải tạo chỉnh trang đô thị

1. **Hỗ trợ 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.
2. **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 dự án mà phải di chuyển chỗ ở, nơi hoạt động sản xuất kinh doanh, được xác định chỉ có nguồn thu nhập duy nhất từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ tại khu vực dự án thì ngoài kinh phí bồi thường còn được:
 - a) 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 **06 tháng lương tối thiểu vùng**, chi trả một (01) lần khi thực hiện chi trả tiền bồi thường hỗ trợ;
 - b) Mỗi hộ gia đình được **vay vốn tín dụng ưu đãi** để phát triển sản xuất, kinh doanh bằng **36 tháng lương tối thiểu vùng** trên địa bàn tại thời điểm triển khai thực hiện.
3. **Hỗ trợ di chuyển mồ mả:** ngoài các chính sách bồi thường theo quy định, được hỗ trợ thêm **10.000.000 đồng/ngôi mộ** khi di dời.
4. **Hỗ trợ dự án bảo vệ, tu bổ công trình tại khu vực có giá trị văn hóa, lịch sử, thiên nhiên, kiến trúc:**
 - a) Hỗ trợ về thủ tục đề tiếp cận, cung cấp thông tin, hồ sơ, nguồn gốc đối với các công trình kiến trúc có giá trị được lưu trữ tại các cơ quan quản lý nhà nước tại Việt Nam; tiếp cận thông tin, hồ sơ tại nước ngoài thông qua các tổ chức theo hiệp định của Nhà nước Việt Nam với các tổ chức nước ngoài;

- b) Hỗ trợ thủ tục để chủ đầu tư thực hiện nghiên cứu đánh giá trực tiếp trên công trình kiến trúc có giá trị cần được cải tạo;
- c) Hỗ trợ chi phí về thiết kế, kiến trúc bảo đảm việc thực hiện cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc có giá trị theo đúng Luật Thủ đô, Luật Di sản văn hóa và pháp luật có liên quan;
- d) **Hỗ trợ 100% chi phí thực hiện công tác kiểm định, đánh giá chất lượng công trình** cần được cải tạo, chỉnh trang;
- đ) Đối với các công trình kiến trúc có giá trị thuộc tài sản công, Thành phố bố trí ngân sách đầu tư công để thực hiện dự án bảo vệ, tu bổ.

5. Các hỗ trợ khác do Thành phố quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Chương IV — CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, CHỈ TIÊU QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ YÊU CẦU ĐẶC THÙ TẠI KHU VỰC TOD

Điều 17. Tạo lập quỹ đất và phát triển tổng hợp

1. Thành phố rà soát, quản lý và khai thác quỹ đất quanh nhà ga, đề-pô, đầu mối giao thông công cộng; đất công, tài sản công sử dụng chưa hiệu quả; đất cơ sở công nghiệp, kho tàng, bến bãi phải di dời; đất xen kẹt, đất phân mảnh có khả năng hợp thửa, điều chỉnh đất, tái phân lô.
2. Khuyến khích góp quyền sử dụng đất, góp tài sản, hợp thửa, điều chỉnh đất, tái phân lô, **chuyển quyền phát triển** và các hình thức hợp pháp khác để phát triển TOD theo quy hoạch, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người dân, nhà đầu tư và cộng đồng.

3. Tích hợp nhà ga, đề-pô và phát triển đô thị:

- a) Nhà ga, đề-pô, điểm trung chuyển và khu vực xung quanh phải được tổ chức đồng bộ với giao thông kết nối, không gian công cộng, công trình đô thị, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ đô thị và hoạt động khai thác, vận hành;
- b) Phương án tích hợp phải được **nghiên cứu đồng thời với quy hoạch, chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc giai đoạn chuẩn bị dự án đường sắt đô thị**; bảo đảm đồng bộ lựa chọn vị trí, thiết kế, xây dựng, vận hành và dự phòng điều kiện phát triển về sau;
- c) Phương án tích hợp ga – đô thị phải xác định tối thiểu: kết nối liên phương thức; lối đi bộ, đường xe đạp, điểm đón trả khách, bãi đỗ xe kết nối, quảng trường ga, cây xanh, tiện ích đô thị; tổ chức chức năng đô thị; hạ tầng kỹ thuật; an toàn vận hành; ranh giới quản lý; **trách nhiệm đầu tư, vận hành, bảo trì; cơ chế khai thác thương mại và phân bổ chi phí – lợi ích.**

Điều 18. Nhà ở, tái định cư, hạ tầng xã hội và không gian công cộng

1. Dự án tại khu vực TOD có chức năng nhà ở phải bố trí nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, nhà ở tái định cư hoặc thực hiện nghĩa vụ tương đương theo pháp luật về nhà ở, đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố. Tỷ lệ, hình thức thực hiện nghĩa vụ được xác định theo phân loại TOD, vị trí dự án, nhu cầu tái định cư, khả năng đáp ứng của hạ tầng, hiệu quả tài chính và lợi ích công cộng của từng dự án.

2. Người dân bị ảnh hưởng bởi tái thiết đô thị trong khu vực TOD được **ưu tiên tái định cư tại chỗ** hoặc gần nơi ở cũ khi khả thi; trường hợp không thể tái định cư tại chỗ phải bảo đảm điều kiện bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.

3. Khu vực TOD phải bảo đảm hạ tầng xã hội phù hợp với quy mô dân số, lao động, khách vãng lai và hệ số sử dụng đất; được áp dụng giải pháp thay thế tương đương khi quỹ đất bị hạn chế. Trường hợp áp dụng giải pháp thay thế, hồ sơ phải **chứng minh tính tương đương hoặc tốt hơn** về khả năng tiếp cận, công suất phục vụ, chất lượng dịch vụ, bán kính phục vụ, thời hạn hoàn thành và cơ chế vận hành; không làm giảm tiêu chuẩn sống và lợi ích công cộng.

4. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khu vực TOD có thể bao gồm ba khu vực nhỏ hơn:

a) **Khu vực lõi** — bao gồm nhà ga hoặc đề-pô, phạm vi khoảng **200m–500m** từ các lõi vào: ưu tiên công trình kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng, cơ quan hành chính và hạ tầng giao thông;

b) **Khu vực chính** — từ ranh giới ngoài của khu vực lõi đến khoảng **500m–800m**: ưu tiên nhà ở cao tầng, công trình dịch vụ công cộng như trường học, trung tâm chăm sóc sức khỏe, không gian sinh hoạt cộng đồng;

c) **Khu vực mở rộng** — từ ranh giới ngoài của khu vực chính đến khoảng **800m–1.000m**: ưu tiên nhà ở, công trình công cộng và không gian mở.

Điều 19. Khung chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu vực TOD

1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian và sử dụng đất tại khu vực TOD được xem xét điều chỉnh trên cơ sở quy hoạch được duyệt, phân loại TOD, khả năng đáp ứng của hạ tầng, đánh giá tác động giao thông, môi trường, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ, bảo tồn và nghĩa vụ lợi ích công cộng tương ứng. Ủy ban nhân dân Thành phố quy định cụ thể phương pháp xác định, hồ sơ chứng minh và mức chỉ tiêu áp dụng cho từng loại khu vực TOD.

2. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch phân khu khu vực TOD:

a) Trình tự: lập, phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí lập quy hoạch để tuyển chọn tư vấn (**không phải lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch**); lựa chọn tư vấn; lập quy hoạch và tổ chức lấy ý kiến; thẩm định; phê duyệt; công bố, công khai đồ án quy hoạch;

b) Khu vực chưa có quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1:2.000 thì được lập mới quy hoạch phân khu khu vực TOD; khu vực đã có thì được lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu đô thị cho phạm vi khu vực TOD;

c) Cơ quan tổ chức lập có trách nhiệm lấy ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về đề cương nhiệm vụ trước khi phê duyệt; Sở Quy hoạch - Kiến trúc gửi ý kiến trong vòng **07 ngày**;

d) Trách nhiệm: cơ quan tổ chức lập — **Ban Quản lý đường sắt đô thị Hà Nội**; cơ quan thẩm định — Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội; cơ quan phê duyệt — Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

3. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu vực TOD:

a) Trình tự: lập, phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán chi phí (không phải lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch); lựa chọn tư vấn; lập quy hoạch và tổ chức lấy ý kiến; thẩm định; phê duyệt; công bố, công khai; lưu trữ đồ án quy hoạch;

b) Quy hoạch chi tiết khu vực TOD có thể được lập **đồng thời hoặc trước** quy hoạch phân khu khu vực TOD. Trong trường hợp lập quy hoạch chi tiết khi chưa có quy hoạch phân khu thì phải xác định yêu cầu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng với quy mô, cơ cấu dân số được bố trí theo quy hoạch;

c) Cơ quan tổ chức lập có trách nhiệm lấy ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về đề cương nhiệm vụ trước khi phê duyệt (07 ngày);

d) Trường hợp quy hoạch chi tiết có xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận đường sắt để cải tạo, chỉnh trang đô thị, tái định cư tại chỗ, phát triển nhà ở, thương mại, dịch vụ — **Ủy ban nhân dân Thành phố phải báo cáo Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét, quyết định trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết**;

đ) Trách nhiệm: cơ quan tổ chức lập — cơ quan, tổ chức được Ủy ban nhân dân Thành phố giao hoặc nhà đầu tư được lựa chọn; cơ quan thẩm định — Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội; cơ quan phê duyệt — Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội hoặc cơ quan được ủy quyền.

4. Các nội dung khác về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực TOD không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch phải bảo đảm nguyên tắc **không làm quá tải hạ tầng đô thị**; tiêu chí định lượng tối thiểu; **cơ chế thẩm định độc lập đối với trường hợp vượt quy chuẩn**. Việc áp dụng chỉ tiêu khác quy chuẩn kỹ thuật quốc gia phải được đánh giá đầy đủ tác động giao thông, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường và được cơ quan chuyên môn có thẩm quyền thẩm định trước khi phê duyệt.

Chương V — KHAI THÁC NGUỒN LỰC, QUẢN LÝ TẠI KHU VỰC TOD

Điều 20. Khuyến khích, ưu đãi các tổ chức tham gia phát triển TOD

1. Thành phố khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển đô thị nén, sử dụng đất hỗn hợp, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê, tái định cư, không gian công cộng, hạ tầng kết nối, bãi đỗ xe kết nối, tiện ích đô thị, phát triển tổng hợp nhà ga, đề-pô, bến bãi và cơ sở dữ liệu TOD.
2. Nhà đầu tư đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định trong dự án tái thiết khu đô thị được xem xét cơ chế ưu đãi, hỗ trợ, khai thác thương mại hoặc **tính chi phí hợp lệ** theo quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không làm thất thoát tài sản công, ngân sách nhà nước.
3. Nhà đầu tư được tiếp cận công khai thông tin quy hoạch, danh mục khu vực TOD ưu tiên, quỹ đất, dự án kêu gọi đầu tư; được tham gia đấu giá, đấu thầu, PPP, hợp tác phát triển, liên doanh, liên kết hoặc hình thức hợp pháp khác; được **ưu tiên khai thác sử dụng lại tài nguyên khoáng sản là đất đào phát sinh thu hồi được** trong quá trình triển khai dự án TOD.
4. Nhà đầu tư tham gia phát triển TOD được áp dụng chính sách ưu đãi, quyền phát triển bổ sung hoặc chỉ tiêu đặc thù khi đáp ứng các điều kiện quy định tại quy hoạch khu vực TOD.
5. Giao Ủy ban nhân dân Thành phố nghiên cứu tham mưu trình Hội đồng nhân dân Thành phố ban hành Nghị quyết quy định về chính sách khuyến khích nhà đầu tư, doanh nghiệp tham gia phát triển TOD.

Điều 21. Định hướng sử dụng nguồn thu TOD

1. Nguồn thu từ phát triển TOD được **ưu tiên tái đầu tư cho đường sắt đô thị**, xe buýt kết nối, điểm trung chuyển, đường đi bộ, đường xe đạp, quảng trường ga, không gian công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở xã hội, tái định cư, bảo trì công trình TOD, cơ sở dữ liệu và hệ thống giám sát.
2. Việc quản lý, sử dụng nguồn thu phải công khai, đúng mục đích, **có hạch toán, theo dõi riêng** và chịu sự giám sát của Hội đồng nhân dân Thành phố.

Chương VI — ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 22. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm tổ chức rà soát, xác định và công bố công khai các khu vực phải cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị kèm theo thông tin về vị trí, phạm vi ranh giới dự kiến và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc căn cứ trên Quy hoạch tổng thể Thủ đô, quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn được phê duyệt. Công khai dữ liệu TOD, danh mục dự án, quy hoạch, chỉ tiêu được áp dụng, nghĩa vụ nhà đầu tư, tiến độ và kết quả kiểm tra sau chấp thuận.
2. Ủy ban nhân dân Thành phố: a) Tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết; b) Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật tổ chức triển khai; c) Bảo đảm cân đối nguồn

lực; d) Hằng năm tổ chức đánh giá và báo cáo kết quả thực hiện với Hội đồng nhân dân Thành phố tại kỳ họp thường lệ cuối năm.

3. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban, các Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố, Hội đồng nhân dân cấp xã giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

4. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội và các tổ chức chính trị - xã hội Thành phố giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này.

Điều 23. Hiệu lực thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Nghị quyết này **thay thế** các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội: số **67/2025/NQ-HĐND** ngày 27/11/2025; số **68/2025/NQ-HĐND** ngày 27/11/2025; số **69/2025/NQ-HĐND** ngày 27/11/2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số **89/2025/NQ-HĐND** ngày 14/12/2025.

Bãi bỏ các Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 24. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị **đã thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư** thì tiếp tục thực hiện theo quy định trước ngày Nghị quyết này có hiệu lực. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư thì thực hiện chuyển tiếp theo khoản 2.

2. Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư đã và đang thực hiện:

a) Đối với dự án hoặc khu chung cư, nhà chung cư đang thực hiện hoặc chưa được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết thì **dừng triển khai** thủ tục lập, trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và thực hiện quyết toán các công việc đã thực hiện theo quy định.

Đối với khu chung cư, nhà chung cư thuộc đối tượng phá dỡ theo Nghị quyết này đang lập quy hoạch chi tiết thì dừng thực hiện và triển khai giao chủ đầu tư theo Nghị quyết này. **Chủ đầu tư có trách nhiệm kế thừa kết quả nghiên cứu quy hoạch chi tiết, hoàn trả kinh phí đã thực hiện** và tiếp tục triển khai lập quy hoạch chi tiết theo quy định;

b) Đối với dự án đã được lựa chọn chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư dự án thì tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Nghị quyết đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội khóa XVII, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 15 tháng 6 năm 2026./.

CHỦ TỊCH — Phùng Thị Hồng Hà