

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 52/2021/CV-HoREA

“V/v Góp ý Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2021

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu bản “Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” (“Dự thảo Nghị định 101”) do Bộ Tư pháp thẩm định.

Đây là Nghị định được hàng chục ngàn hộ gia đình đang sống “thấp thỏm” tại hàng ngàn nhà chung cư cũ trong cả nước mong chờ, đề sớm được tái định cư trong các khu nhà chung cư xây dựng mới có nhiều tiện ích và dịch vụ. Bức xúc nhất là các hộ dân đang sống trong các nhà chung cư hư hỏng nặng, nguy hiểm, tập trung nhiều nhất tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Trong giai đoạn 2015-2020, thành phố Hồ Chí Minh đặt ra kế hoạch cải tạo, xây dựng lại 237 trong tổng số 474 khu nhà chung cư cũ xây dựng trước năm 1975, trong đó có 15 nhà chung cư cấp D (hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng), gắn liền với việc giải quyết tái định cư cho người dân có chỗ ở và không gian sống tốt hơn nơi ở cũ. Nhưng trong 05 năm qua, mới di dời được 06 nhà chung cư, phá dỡ được 04 nhà chung cư cấp D và chỉ có 02 nhà chung cư được xây dựng mới. Còn trong phạm vi cả nước, chỉ có 1% trong tổng số 2.500 chung cư cũ hư hỏng được cải tạo, xây dựng lại.

Hiệp hội nhận thấy, kết quả hạn chế của công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong 05 năm qua do một số bất cập, vướng mắc về cơ chế chính sách, như sau:

1. Trước hết là “**vướng**” quy định về yêu cầu phải có **100% chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý phá dỡ** đối với nhà chung cư không phải là nhà chung cư nguy hiểm (cấp D), hoặc nhà chung cư không “*nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị tháo dỡ theo quy định tại Khoản 1 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt*”.

2. Cơ chế thực hiện **bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư chưa đảm bảo** đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư, nên chưa tạo được sự đồng thuận.

3. Chưa thực hiện được cơ chế “**được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng)**” (nêu tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định 101/2015/NĐ-CP), do ngành tài chính chưa đồng thuận.

4. Chưa có cơ chế xử lý đối với giá trị của phần diện tích xây dựng công trình phụ như hành lang, cầu thang, sàn mái..., hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng khối đế nhà chung cư như đường nội bộ, đất cây xanh, mà trước đây chưa tính vào giá bán

khi thực hiện chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà, nên về **nguyên tắc thì vẫn thuộc sở hữu nhà nước**, nên đã có ý kiến phải “*tính lại*” phần giá trị tài sản này, để thu thêm cho ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ. Nhưng, nếu coi hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng khối để nhà chung cư là **phần công trình phụ và Nhà nước đã “khuyến mãi, cho thêm”** khi bán hóa giá nhà thì sẽ không “*tính lại*” phần giá trị tài sản này và không thu thêm cho ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ.

5. Chưa quy định cơ chế **ưu đãi về “quy mô dân số”**; hoặc chưa quy định “*rõ*” cơ chế ưu đãi về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như “*hệ số sử dụng đất*”, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, để đảm bảo tính khả thi của dự án.

6. Chưa có cơ chế **hỗ trợ tín dụng ưu đãi cho người tái định cư** trong trường hợp phải mua thêm **phần diện tích chênh lệch**, hoặc chưa xem xét thỏa đáng trường hợp “*hộ ghép*” được mua căn hộ tái định cư “*theo giá kinh doanh chủ đầu tư dự án và chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận*”, vì chủ sở hữu nhà chung cư là “*bên yếu thế*” so với chủ đầu tư. Việc quy định “*chủ sở hữu nhà chung cư*” đứng ra “*mua thêm căn hộ tái định cư*” cho “*hộ ghép*” cũng bất hợp lý vì có thể căn hộ này không tới tay “*hộ ghép*”. Đồng thời, việc không quy định số lượng căn hộ được mua thêm, có thể dẫn đến tình trạng “*chạy*” để tách nhiều “*hộ ghép*” và làm cho chủ đầu tư dự án bị thiệt thòi.

7. Chưa có cơ chế xử lý đối với trường hợp **chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch** làm tăng thêm diện tích kinh doanh, sau khi dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

8. “*Vướng*” về thủ tục, quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của các chủ sở hữu nhà chung cư, hoặc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư.

9. Việc **khống chế** chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư “*được hưởng lợi nhuận định mức 10% tổng mức đầu tư của dự án*” đã không khuyến khích, không thu hút được các nhà đầu tư tham gia thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của các địa phương trong thời gian qua.

Bên cạnh đó, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) quy định “*dừng triển khai dự án mới áp dụng loại hợp đồng BT*” kể từ ngày 01/01/2021 cũng sẽ làm mất đi một phương thức xã hội hóa đầu tư hiệu quả, để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong thời gian tới.

Do vậy, rất cần thiết sửa đổi Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 101/2015/NĐ-CP, để xây dựng hoàn thiện cơ chế chính sách thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Do nước ta là nước đang phát triển có mức thu nhập trung bình thấp, nên Hiệp hội đề nghị không nên đặt “*kỳ vọng*” quá cao, vượt quá khả năng của nền kinh tế và thu nhập của người dân trong công tác chỉnh trang, tái thiết đô thị, trong đó có hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo các chỉ tiêu của các nước công nghiệp phát triển.

Tham khảo kinh nghiệm chỉnh trang, phát triển đô thị, nhà ở của Singapore trong hơn 50 năm qua, thì giai đoạn đầu vẫn chấp nhận “*căn hộ ở chật một chút; tòa nhà chưa thật đẹp, chưa thật đầy đủ các tiện ích, dịch vụ*”, nhưng sau mỗi giai đoạn 15-20 năm, đã được chỉnh trang, tái phát triển đô thị để có được đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường như ngày nay.

Hiệp hội hoan nghênh “*Dự thảo Nghị định 101*” đã bổ sung nhiều cơ chế mới có tính khả thi hơn, nhưng bên cạnh đó, cũng có một số cơ chế chưa thật phù hợp, hoặc cần phải được bổ sung hoàn thiện lại.

Hiệp hội xin được góp ý kiến “*Dự thảo Nghị định 101*” như sau:

1/- Đề nghị bổ sung “Điều 3. Giải thích từ ngữ”:

a. Đề nghị bổ sung khái niệm “tái định cư tại chỗ”:

Trước đây, khái niệm “*tái định cư tại chỗ*” trong dự án xây dựng lại nhà chung cư là được tái định cư tại địa điểm có nhà chung cư cũ. Nay, Hiệp hội đề nghị hiểu khái niệm “*tái định cư tại chỗ*” là được tái định cư **trên địa bàn cấp huyện** nơi có nhà chung cư đó.

Cách hiểu này vừa phù hợp với quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở 2014, vừa phù hợp với tình hình thực tiễn của các địa phương. Bởi lẽ, tại các đô thị lớn, có nhiều nhà chung cư có diện tích nhỏ, hoặc không phù hợp quy hoạch để xây dựng lại tại địa điểm cũ, nên sẽ có chủ sở hữu nhà chung cư được tái định cư tại địa điểm cũ, nhưng cũng sẽ có chủ sở hữu không tái định cư tại địa điểm cũ, mà được tái định cư trên địa bàn cấp huyện nơi có nhà chung cư đó.

Hiệp hội đề xuất giải thích khái niệm “*tái định cư tại chỗ*” trên cơ sở tham khảo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại 43 khu nhà chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 tại quận 3 thành phố Hồ Chí Minh. Theo kế hoạch này, dự kiến sẽ xây dựng lại thành 3 khu nhà chung cư gồm: (i) *Dự án khu chung cư Nguyễn Thiện Thuật-Cư xá Đường Sắt, khoảng 6 ha;* (ii) *Dự án khu chung cư Chợ Lê Văn Sỹ (mở rộng), khoảng 1 ha;* (iii) *Dự án khu chung cư Ga Hòa Hưng khoảng 6 ha, để tái định cư tại chỗ toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thuộc 43 khu nhà chung cư cũ, vì có nhiều nhà chung cư có diện tích nhỏ, hoặc không phù hợp quy hoạch để xây dựng lại tại địa điểm cũ, nên sẽ có chủ sở hữu được tái định cư tại địa điểm cũ, sẽ có chủ sở hữu không tái định cư tại địa điểm cũ, mà được tái định cư trên địa bàn quận 3.*

Tương tự, quận 5 thành phố Hồ Chí Minh có đến 408 nhà chung cư cũ mà khoảng 90% là nhà chung cư có diện tích nhỏ, hoặc không phù hợp quy hoạch để xây dựng lại tại địa điểm cũ.

Hiệp hội đề nghị bổ sung giải thích khái niệm “*tái định cư tại chỗ*” vào Khoản 9 (mới) Điều 3 “*Dự thảo Nghị định 101*” như sau:

“9. *Tái định cư tại chỗ trong dự án xây dựng lại nhà chung cư là được tái định cư tại địa điểm có nhà chung cư cũ, hoặc được tái định cư trên địa bàn cấp huyện có nhà chung cư đó.*”

b. Đề nghị bổ sung khái niệm “hộ ghép”:

Hiệp hội nhận thấy, “*hộ ghép*” thường phát sinh do được tách hộ và có quan hệ huyết thống, hoặc có quan hệ hôn nhân. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp “*hộ ghép*” nhưng không có quan hệ huyết thống, hoặc không có quan hệ hôn nhân, hoặc không cư trú ổn định tại nhà chung cư, mà chỉ nhằm hợp pháp hoá cư trú vì các mục đích khác, thì không thuộc đối tượng giải quyết tái định cư.

Hiệp hội đề nghị bổ sung giải thích “*hộ ghép*” vào Khoản 10 (mới) Điều 3 “*Dự thảo Nghị định 101*” như sau:

“10. *Hộ ghép là hộ gia đình được chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý cho cư ngụ, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và thực tế đang cư ngụ ổn định tại căn hộ nhà chung cư trước ngày dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*”

2/- Đề nghị bổ sung “nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”:

a. Đề nghị bổ sung nguyên tắc về tái định cư đối với chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, hộ ghép:

Chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư và chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư. Chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư thuộc đối tượng được giải quyết tái định cư; chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư được hoán đổi phần diện tích khác trong nhà chung cư khi được xây dựng lại.

Hiệp hội nhận thấy, “*chính sách giải quyết tái định cư thỏa đáng*” là nguyên tắc quan trọng hàng đầu, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ ghép, đồng thời đảm bảo tính khả thi của dự án xây dựng lại nhà chung cư, nên trước đây, tại **Khoản 3 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP đã quy định giải quyết tái định cư đối với chủ sở hữu nhà chung cư và cả các hộ khẩu ghép**. Mặc dù, Điều 116 Luật Nhà ở 2014 không đề cập đến “*hộ ghép*”, nhưng có đề cập đến đối tượng “*người được bố trí tái định cư*”, hoặc “*người được tái định cư*”, mà trên thực tế, tất cả các chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư đều phải quan tâm thực hiện trách nhiệm tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư và các hộ ghép. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp người có hộ khẩu ghép nhưng lại không cư trú tại nhà chung cư, mà chỉ nhằm hợp pháp hoá cư trú vì các mục đích khác, thì không thuộc đối tượng giải quyết tái định cư.

Do vậy, “*Dự thảo Nghị định 101*” không đề cập đến việc tái định cư “*hộ ghép*” là một **lỗi**, mà nếu không có cơ chế giải quyết tái định cư “*hộ ghép*” thì sẽ trở ngại cho việc thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư, nên Hiệp hội đề nghị cần được tiếp tục xác định và hoàn thiện chính sách tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư và cả “*hộ ghép*” cư trú ổn định tại nhà chung cư, để đảm bảo tính khả thi của dự án và an sinh xã hội. Tuy nhiên, trên thực tế có trường hợp “*hộ ghép*” nhưng không có quan hệ huyết thống, hoặc không có quan hệ hôn nhân, hoặc không cư trú ổn định tại nhà chung cư, mà chỉ nhằm hợp pháp hoá cư trú vì các mục đích khác, mà vẫn được giải quyết mua nhà tái định cư thì sẽ làm cho chủ đầu tư bị thiệt.

Hiệp hội đề nghị bổ sung **Khoản 5** Điều 4 “*Dự thảo Nghị định 101*” về “*nguyên tắc tái định cư*” đối với chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, “*hộ ghép*”, như sau:

“5. Chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, hộ ghép cư ngụ ổn định trước ngày lập dự án xây dựng lại nhà chung cư được giải quyết tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp xây dựng lại nhà chung cư tại khu vực địa điểm cũ hoặc trên địa bàn cấp huyện có nhà chung cư thì chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư và hộ ghép được ưu tiên tái định cư tại chỗ. Chủ sở hữu diện tích khác của nhà chung cư được ưu tiên hoán đổi diện tích khác trong dự án xây dựng lại nhà chung cư. Trường hợp tái định cư ngoài địa bàn cấp huyện nơi có nhà chung cư cũ, thì phải được sự đồng ý của các chủ sở hữu nhà chung cư”.

b. Đề nghị bổ sung nguyên tắc về việc không “*tính lại*” phần giá trị hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng khối đế nhà chung cư có nguồn gốc do thực hiện chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà trước đây:

Hiệp hội được biết, trước đây khi bán hóa giá nhà chung cư thì Nhà nước đã có chính sách hỗ trợ tối đa để giảm giá căn hộ cho người mua nhà. Theo đó, đã không tính giá trị phần công trình xây dựng phụ (*hành lang, cầu thang, sàn mái...*), hoặc đã không tính

tiền sử dụng đất đối với phần đất nằm ngoài ranh xây dựng khối để nhà chung cư, nên vừa qua, đã có ý kiến cho rằng phần tài sản này vẫn thuộc sở hữu nhà nước.

Hiệp hội cho rằng, Nhà nước không thể bán hóa giá một sản phẩm nhà ở là căn hộ không hoàn chỉnh (*bán thành phẩm*), nếu căn hộ đó không bao gồm phần công trình xây dựng phụ, trong đó có hành lang, cầu thang, sàn mái..., hoặc không bao gồm phần đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư. Do vậy, có thể coi giá trị phần công trình xây dựng phụ (*hành lang, cầu thang, sàn mái...*), hoặc giá trị phần đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư là phần giá trị mà Nhà nước đã “*khuyến mãi, cho thêm*” người mua nhà.

Hiệp hội được biết, hiện nay đã xuất hiện tư tưởng của một số cán bộ công chức lo ngại về trách nhiệm cá nhân có thể bị quy kết trách nhiệm làm thất thoát tài sản nhà nước, khi thụ lý giải quyết dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ có nguồn gốc do thực hiện bán hóa giá nhà trước đây, nếu không tính giá trị phần diện tích hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư để thu hồi cho ngân sách nhà nước, nên tại điểm c Khoản 1 Điều 15 “*Dự thảo Nghị định 101*” quy định: “*c) Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì được áp dụng hệ số $k=1$; trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu Nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhân (x) với diện tích sử dụng nhà. Trường hợp diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển nhượng khi bán nhà ở theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo giá bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm thanh toán nhân (x) diện tích đất sử dụng chung nhân (x) hệ số k sinh lời (nếu có)”.*

Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét **không “tính lại”** phần giá trị tài sản phần diện tích hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư; không thu thêm cho ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư cũ và quy định thành nguyên tắc xử lý phần diện tích hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư này, để cán bộ công chức yên tâm thực thi công vụ.

Hiệp hội đề nghị bổ sung **Khoản 6** Điều 4 “*Dự thảo Nghị định 101*” như sau:

“6. Đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư có nguồn gốc do thực hiện chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà (bán hóa giá nhà) trước đây, thì không thu ngân sách nhà nước đối với giá trị phần công trình xây dựng phụ (hành lang, cầu thang, sàn mái...), hoặc giá trị phần đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư cũ (đường nội bộ, đất cây xanh...), mà trước đây không tính vào giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà”.

3/- Đề nghị bổ sung “kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 6 “*Dự thảo Nghị định 101*” quy định về “*kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”, nhưng còn **thiếu cơ chế xử lý “trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn doanh nghiệp bất động sản làm chủ đầu tư”.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung thêm Khoản 6 Điều 6 “*Dự thảo Nghị định 101*”, như sau:

“6. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn doanh nghiệp bất động sản làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thì sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, được cập nhật bổ sung vào kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương”.

4/- Đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 7 “Dự thảo Nghị định 101” quy định về yêu cầu về quy hoạch đối của với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 17 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định “*chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình*” là cơ chế cần thiết, nhưng **không quy định rõ “mức tăng”** hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình mà cấp tỉnh được quyền quyết định; đồng thời **thiếu quy định “cơ chế ưu đãi về quy mô dân số”**, dẫn đến Nghị định 101/2015/NĐ-CP thiếu tính khả thi trên thực tế. Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Dự thảo Nghị định 101 **đã bổ sung “quy mô dân số”**.

Hiệp hội đề nghị **giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định “mức tăng” hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần** theo quy hoạch phân khu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; quyết định **tăng chiều cao công trình** nhưng vẫn phải đảm bảo cao độ tầng không theo quy định về quốc phòng và phù hợp với quy hoạch chung xây dựng cấp tỉnh. Trường hợp cần thiết điều chỉnh cục bộ một phần quy hoạch chung thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **Khoản 1 Điều 7 “Dự thảo Nghị định 101”**, như sau:

*“1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng. Quy hoạch chi tiết phải xác định rõ phạm vi, ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, và quy mô dân số của dự án, cơ cấu loại căn hộ, bảo đảm đáp ứng yêu cầu kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực dự án, **đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ**. Sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các thông tin về quy hoạch phải được công bố công khai theo quy định của pháp luật về quy hoạch và niêm yết tại khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các chủ sở hữu nhà chung cư biết, thực hiện.*

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định việc cho phép điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, được tăng chỉ tiêu dân số, chiều cao công trình; được tăng tối đa 2 lần hệ số sử dụng đất theo quy hoạch phân khu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng cấp tỉnh và phải bảo đảm việc đấu nối hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc và hiệu quả đầu tư của dự án”.

5/- Đề nghị sửa đổi Khoản 7 Điều 8 “Dự thảo Nghị định 101” quy định về “đá số quá bán” trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Trước đây, Hiệp hội đề xuất tỷ lệ 75% trên đây (*để có kết quả: $75\% \times 70\% = 52,5\%$ quá bán 50%*) là do “*Dự thảo lần 1 Nghị định 101*” đưa ra tỷ lệ 70% trên 70% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư tham dự Hội nghị nhà chung cư, dẫn đến kết quả số đồng ý chỉ đạt 49% tổng số chủ sở hữu, không đạt “*đá số quá bán*”. Nay, Hiệp hội đề nghị áp dụng nguyên tắc “*đá số quá bán, trên 50%*” (“*tối thiểu phải đạt trên 51%*” như “*Dự thảo Nghị định 101*”) trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Còn đối với **quyền biểu quyết của các chủ sở hữu phần “diện tích khác”** trong nhà chung cư, thì Thông tư 02/2016/TT-BXD đã quy định quyền biểu quyết của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư tính theo mét vuông, áp dụng cho cả căn hộ và diện tích khác thuộc sở hữu riêng, không tính quyền biểu quyết theo căn hộ như trước đây. Cách tính này

chính xác, công bằng, nhưng khó áp dụng trên thực tế, nhất là đối với các nhà chung cư cũ **có nhiều diện tích được coi nói.**

Hiệp hội thống nhất với “*Dự thảo Nghị định 101*” quy định việc chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tính theo đơn vị là căn hộ. Tuy nhiên, nếu phần “*diện tích khác*” lại lấy diện tích sử dụng của căn hộ lớn nhất, thì **có thiệt thòi** cho chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư, nên Hiệp hội đề nghị lấy diện tích sử dụng trung bình của các loại căn hộ tại nhà chung cư đó để tính quyền biểu quyết thì hợp lý hơn, ví dụ: *Chung cư X có 03 loại căn hộ, căn hộ loại A 70m², căn hộ loại B 50 m², căn hộ loại C 30 m², thì diện tích trung bình của các căn hộ là 50 m².*

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **Khoản 7 Điều 8** “*Dự thảo Nghị định 101*”, như sau:

*“7. Việc lấy ý kiến về lựa chọn chủ đầu tư dự án phải bảo đảm có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư đó tham gia và doanh nghiệp được lựa chọn phải ~~được~~ ~~tối thiểu 75%~~ **đạt trên 51%** tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư ~~tham gia~~ đồng ý. Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất nhưng ~~tối thiểu phải đạt trên 51%~~ **tối thiểu phải đạt trên 51%** tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý; việc tổ chức lựa chọn chủ đầu tư phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện, đại diện Sở Xây dựng, đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp được lựa chọn.*

*Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với phần diện tích này tham gia lựa chọn chủ đầu tư dự án. Đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ thì lấy diện tích sử dụng **trung bình** của các loại căn hộ ~~lớn nhất~~ tại nhà chung cư đó để tính số lượng căn hộ làm cơ sở xác định quyền của chủ sở hữu khi tham gia lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Khoản này”.*

6/- Đề nghị Chính phủ xem xét xử lý “vướng mắc” về quy định phải có 100% chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý phá dỡ nhà chung cư không phải nhà chung cư hư hỏng nặng nguy hiểm (cấp D):

Điều 11 “*Dự thảo Nghị định 101*” quy định “*thực hiện phá dỡ nhà chung cư*”, nhưng có thể **không thực hiện được**, do Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 quy định đối với trường hợp nhà chung cư cũ hư hỏng, **không thuộc loại nhà chung cư hư hỏng nặng nguy hiểm (cấp D)** phải “*được tất cả (100%) các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư*”.

Do “**vướng mắc**” chủ yếu này, mà sau khi đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư, **chỉ cần có 1 chủ sở hữu nhà chung cư có ý kiến không đồng ý phá dỡ nhà chung cư thì cũng không thực hiện được.**

Trong lúc chưa sửa đổi Luật Nhà ở, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ đề xuất Ủy ban Thường vụ Quốc hội có Nghị quyết cho phép áp dụng tỷ lệ 2/3 (*hoặc ¾, hoặc 80%*) chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý phá dỡ là quyết định có hiệu lực. Chủ sở hữu nhà chung cư không đồng thuận vẫn được đảm bảo đầy đủ các quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng như các chủ sở hữu khác. Trường hợp không thực hiện bàn giao nhà thì sẽ bị cưỡng chế để phá dỡ nhà chung cư theo dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (*Ghi chú: Quy định tại Khoản 2 Điều 81 Luật Nhà ở 2005 quy định*

“trường hợp mở rộng diện tích thì phải được tối thiểu **hai phân ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý**” thì hợp lý hơn).

7/- Đề nghị bổ sung quy định về quyền và trách nhiệm của “hộ ghép”:

Điều 14 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định “căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm (nếu có) trong trường hợp căn hộ cũ có từ 02 hộ khẩu trở lên (...) theo giá quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”. Cơ chế này rất nhân văn, phù hợp với thực tiễn và đáp ứng nhu cầu mua nhà tái định cư của “hộ ghép”, nên cần được tiếp tục quy định trong “Dự thảo Nghị định 101”.

Nhưng Điều 14 (cũ) Nghị định 101/2015/NĐ-CP có các “**bất cập**” sau: (i) Không quy định **số lượng căn hộ tái định cư** mà chủ sở hữu được mua thêm, nên có thể dẫn đến tranh chấp với chủ đầu tư và chủ đầu tư có thể bị thiệt hại quyền lợi; (ii) Không quy định trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý để cho “**hộ ghép**” **đứng tên hợp đồng mua bán căn hộ mua thêm**, dẫn đến trên thực tế có thể xảy ra tranh chấp giữa “hộ ghép” với chủ sở hữu nhà chung cư, do tiền mua căn hộ có thể do “hộ ghép” trả, nhưng lại do chủ sở hữu nhà chung cư đứng tên Hợp đồng mua nhà; (iii) **Không nên quy định giá nhà “theo giá quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”**, mà nên giao trách nhiệm cho chủ sở hữu nhà chung cư, “hộ ghép” thỏa thuận giá mua bán nhà với chủ đầu tư, được xác định trong Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hoặc theo công thức: **Giá bán nhà = Giá thành + 10% lợi nhuận** (Ghi chú: Giá bán nhà này chưa bao gồm thuế, phí và không tính chi phí bán hàng của chủ đầu tư).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung **Khoản 3 (mới) Điều 13** “Dự thảo Nghị định 101” về quyền và trách nhiệm của “hộ ghép”, như sau:

“3. Quyền và trách nhiệm của hộ ghép cư ngụ ổn định trước ngày dự án xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

a. Được hỗ trợ tái định cư và tạm cư theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b. Hộ ghép, hoặc các hộ ghép cùng căn hộ của chủ sở hữu nhà chung cư được mua một căn hộ tái định cư có giá bán bằng giá thành cộng với lợi nhuận 10%, chưa bao gồm thuế, phí và không tính chi phí bán hàng của chủ đầu tư.

c. Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại các điểm a, b, d, đ và e Khoản 2 Điều này”.

8/- Đề nghị hoàn thiện nội dung “Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”:

Hiệp hội nhận thấy, việc xây dựng thật hợp tình hợp lý “Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng, công bằng cho các chủ sở hữu nhà chung cư, để tạo được sự đồng thuận khi thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư và tái định cư. Nhưng, có các “**vướng mắc**” cần được xem xét giải quyết thỏa đáng như sau:

(1) Đề nghị trong “Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư” có tính đến “**lợi thế vị trí**” của căn hộ, như căn hộ tầng trệt (có lợi thế về kinh doanh, đi lại, an toàn PCCC), hoặc căn hộ góc, hoặc căn hộ lầu một, hoặc lầu hai so với các căn hộ tầng cao hơn. Đồng thời, nên quy định hệ số hoán đổi diện tích căn hộ nhà chung cư tái định cư **tối thiểu từ 1,2**

lần so với diện tích căn hộ cũ, bởi lẽ ngay từ năm 2014, điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở đã quy định “*trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ*” và trên thực tế nhiều năm qua các chủ đầu tư đều bố trí diện tích nhà tái định cư lớn hơn nhà ở cũ.

(2) Về phần diện tích đất ngoài ranh khối để xây dựng nhà chung cư và phần diện tích xây dựng công trình phụ thuộc quyền sử dụng chung như hành lang, cầu thang, sàn mái... thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, mà trước đây, khi bán hóa giá nhà chung cư thì Nhà nước đã có chính sách hỗ trợ tối đa để giảm giá bán căn hộ cho người mua nhà, nên đã không tính giá trị phần tài sản này vào giá bán hóa giá nhà, nên vừa qua đã có ý kiến cho rằng phần tài sản này vẫn thuộc sở hữu nhà nước, phải tính lại giá trị để thu hồi cho ngân sách nhà nước.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét quy định thành nguyên tắc xử lý phần diện tích hành lang, cầu thang, sàn mái, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng khối để nhà chung cư (*như trên*), để cán bộ công chức yên tâm thực thi công vụ và tạo được sự đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư cũ. Chi tính riêng thành phố Hồ Chí Minh đã có đến 474 khu nhà chung cư, nhà tập thể được xây dựng trước năm 1975 và đã được bán hóa giá nhà (*Như đã nêu tại điểm b Mục 2 của Văn bản này*).

(3) Tại điểm c Khoản 1 Điều 15 “*Dự thảo Nghị định 101*” quy định “*Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì được áp dụng hệ số $k=1$* ” là **không cần thiết**, bởi lẽ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư đã quy định về phần diện tích nhà sử dụng chung, nên không cần thiết quy định cơ chế hoán đổi phần diện tích này.

(4) Về ưu điểm của phương thức “*tái định cư tại chỗ*”, qua kinh nghiệm thực tiễn cho thấy, thực hiện phương thức **chủ sở hữu nhà chung cư nhận nhà tái định cư tại chỗ thì có lợi nhất**, kể cả trường hợp sau đó bán nhà tái định cư theo giá thị trường. Nếu chủ sở hữu nhà chung cư **bán lại nhà tái định cư cho chủ đầu tư**, theo giá bán được tính theo chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ trên $1m^2$ sàn được cộng với 10% lợi nhuận định mức thì **rất thiệt thòi**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 15 “Dự thảo Nghị định 101”**, như sau:

“Điều 15. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư áp dụng trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ được thực hiện theo quy định sau đây:

*a) Căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án tại từng khu vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hệ số k bồi thường **tối thiểu từ 1 đến 2 1,2** lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kỳ; **Khuyến khích chủ đầu tư hoán đổi diện tích căn hộ tái định cư với tỷ lệ cao hơn mức quy định trên đây**. Trường hợp có diện tích ngoài diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai và theo **Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**.*

Tùy theo tình hình thực tiễn của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hệ số hoán đổi diện tích nhà tái định cư, có tính đến lợi thế vị trí của căn hộ tầng trệt,

lầu 1 và các tầng, căn hộ góc, để đảm bảo sự công bằng cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có dành diện tích để kinh doanh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và trong dự án có quy hoạch dành một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm này, nếu các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua thêm một phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh. Giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ trên 1 m² sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ được cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định;

b) Trường hợp diện tích căn hộ được bố trí tái định cư lớn hơn diện tích được bồi thường quy định tại điểm a Khoản này thì chủ sở hữu phải mua phần diện tích chênh lệch theo giá bán căn hộ tái định cư được xác định trong phương án bồi thường đã được phê duyệt. Trường hợp chủ sở hữu không mua phần diện tích chênh lệch theo quy định tại điểm này thì không được bố trí tái định cư và thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

e) ~~Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì được áp dụng hệ số k=1; trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu Nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhân (x) với diện tích sử dụng nhà. Trường hợp diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển nhượng khi bán nhà ở theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo giá bằng 100% giá đất ở theo bảng giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm thanh toán nhân (x) diện tích đất sử dụng chung nhân (x) hệ số k sinh lời (nếu có).~~

c) Đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư có nguồn gốc do thực hiện chính sách bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà (bán hóa giá nhà) trước đây, thì không thu ngân sách nhà nước đối với giá trị phần công trình xây dựng phụ (hành lang, cầu thang, sân mái...), hoặc giá trị phần đất nằm ngoài ranh xây dựng khối để nhà chung cư cũ (đường nội bộ, đất cây xanh...), mà trước đây không tính vào giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người thuê nhà.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ và có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền trên cơ sở hệ số k bồi thường và cơ chế bồi thường quy định tại Khoản 1 Điều này theo thỏa thuận với chủ đầu tư; nếu không thỏa thuận được, thì chủ sở hữu nhà chung cư nhận nhà tái định cư tại chỗ; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước (chưa được chuyển đổi thành sở hữu riêng) mà nhà chung cư đó thuộc diện phải phá dỡ thì người sử dụng được bố trí tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại thì người sử dụng được thuê căn hộ có diện tích theo thiết kế được duyệt nhưng không thấp hơn diện tích sử dụng của căn hộ cũ, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê nhà ở; giá thuê nhà ở được áp dụng như đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước. Trường hợp Nhà nước bán

thì được mua căn hộ đang thuê theo quy định về bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo quy định của pháp luật nhà ở;

b) Trường hợp thuộc diện quy gom theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 của Nghị định này hoặc Nhà nước không quy hoạch xây dựng lại nhà chung cư cũ thì người sử dụng được bố trí thuê căn hộ tại vị trí nhà chung cư quy gom theo quy định tại điểm a Khoản này hoặc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có nhu cầu).

4. Trường hợp trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ và theo quy hoạch vẫn tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng hợp pháp (ghi trong Giấy chứng nhận) thì được bồi thường theo hệ số $k = 1$ lần;

b) Đối với diện tích sàn xây dựng nhà ở thì được bồi thường theo hệ số k quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này;

c) Đối với phần diện tích đất ngoài phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp diện tích đất được bố trí tái định cư nhỏ hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu được thanh toán tiền chênh lệch theo giá đất do chủ đầu tư ~~quyết định~~ và chủ sở hữu nhà thỏa thuận theo **Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**; trường hợp diện tích đất tái định cư lớn hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu phải thanh toán cho chủ đầu tư theo giá quy định tại điểm này. Trường hợp có chênh lệch đối với phần diện tích nhà thì thực hiện giải quyết theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này. Giá đất quy định tại điểm này không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại cùng thời điểm thực hiện bồi thường.

5. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ mà theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được **ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ bằng căn hộ chung cư, hoặc được bồi thường bằng tiền** theo hệ số bồi thường quy định tại Khoản 3 4 Điều này **theo thỏa thuận với chủ đầu tư theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.** ; ~~nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được ưu tiên mua một căn hộ chung cư tại dự án theo giá bán căn hộ tái định cư hoặc được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở~~”.

9/- Đề nghị giao trách nhiệm và thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Hiệp hội đề nghị **phân cấp mạnh và giao trách nhiệm, thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh** tổ chức triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn gắn với công tác chỉnh trang, tái thiết đô thị, để phát huy vai trò và tính chủ động của các địa phương. Hoạt động này cần được sự giám sát của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng là phù hợp.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **điểm a Khoản 3 Điều 21** “*Dự thảo Nghị định 101*”, như sau:

“3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm và có thẩm quyền quyết định, Tổ chức triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn gắn với công tác chỉnh trang, tái thiết đô thị, theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan. Kế hoạch thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và kết quả thực hiện phải được báo cáo lên Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để được giám sát theo quy định của pháp luật. Trường hợp vượt thẩm quyền thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com

Đính kèm:

Bản góp ý chi tiết “Dự thảo Nghị định 101”