

Số: /2021/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng
năm 2021

Dự thảo lần 4

NGHỊ ĐỊNH

Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở; việc kiểm định, lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; yêu cầu về quy hoạch đối với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư cho người được tái định cư; quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu nhà chung cư trong việc di dời, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và một số cơ chế ưu đãi trong việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà chung cư là tòa nhà được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Nhà ở, gồm một khối nhà (block) hoặc một số đơn nguyên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

2. Khu chung cư là khu nhà có từ 02 tòa nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều này trở lên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.

3. Nhà chung cư nguy hiểm là nhà chung cư mà khả năng chịu lực của kết cấu công trình không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể và có kết luận kiểm định chất lượng **là nhà chung cư nguy hiểm, hoặc nhà chung cư đã bị sập đổ một phần**, thuộc diện phải di dời, phá dỡ khẩn cấp.

4. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng (sau đây gọi chung là nhà chung cư bị hư hỏng nặng) là nhà chung cư chưa đến mức nguy hiểm theo quy định tại Khoản 3 Điều này nhưng có các yếu tố quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định này cần phải phá dỡ trong một thời gian nhất định.

5. Dự án cải tạo, ~~xây dựng lại~~ nhà chung cư là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, gia cường các kết cấu của công trình, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ của nhà chung cư; **dự án xây dựng lại nhà chung cư hoặc là dự án** phá dỡ để xây dựng mới nhà chung cư và các công trình xây dựng khác trong khu chung cư (nếu có). Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư, **hoặc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp với thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở khu vực lân cận để chỉnh trang, tái thiết đô thị. Dự án xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện tại địa điểm có nhà chung cư đó, hoặc tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp huyện, nơi có nhà chung cư.**

(Giải thích: Hiệp hội đề nghị giải thích rõ 02 loại dự án: (i) Dự án cải tạo nhà chung cư; (ii) Dự án xây dựng lại nhà chung cư. Hai loại dự án này có thể là dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư độc lập hoặc nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ, theo Khoản 2 Điều 110 Luật Nhà ở 2014)

6. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư (sau đây gọi chung là chủ sở hữu nhà chung cư).

7. Chủ sở hữu nhà chung cư là người đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật

về đất đai và pháp luật về nhà ở, trừ trường hợp chủ sở hữu diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước.

8. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu đang trực tiếp sử dụng nhà chung cư hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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.

(Giải thích: Hiệp hội đề nghị bổ sung giải thích cụm từ “tái định cư tại chỗ” theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở 2014 và 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, 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 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).

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.

(Giải thích: Hộ ghép thường được tách hộ và có quan hệ huyết thống, hoặc có quan hệ hôn nhân. 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)

Điều 4. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, gắn với việc chỉnh trang, tái thiết đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư **đo trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, cháy nổ** mà, *(Giải thích: Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 92 Luật Nhà ở 2014 quy định “phá dỡ nhà ở trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai”, mà trong các tình huống khẩn cấp thì không thể chờ kết luận kiểm định của Sở Xây dựng; còn sự cố “cháy nổ” thì chỉ là một tình huống của “tình trạng khẩn cấp”)* hoặc theo kết luận kiểm định mà nhà chung cư này chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung

cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện ngay việc di dời các hộ gia đình ra khỏi nhà chung cư này, sau đó bổ sung trường hợp này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật đầu tư, pháp luật có liên quan và quy định của Nghị định này. Đối với khu chung cư thuộc diện quy định tại Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư có thể thực hiện toàn bộ dự án hoặc phân kỳ đầu tư nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm trước, các nhà chung cư còn lại trong khu được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Việc phân kỳ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư phải được xác định trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với tình hình thực tế và thời gian thực hiện dự án của từng nhà chung cư, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn khu và tuân thủ quy hoạch chi tiết khu vực cải tạo, xây dựng lại khu chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Quá tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền (trừ trường hợp được kéo dài thời gian thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư) mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi dự án và lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

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.

(Giải thích: Hiệp hội nhận thấy, Khoản 3 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định giải quyết tái định cư đối với chủ sở hữu nhà chung cư và cả các hộ khẩu ghép. “Chính sách giải quyết tái định cư thỏa đáng” là nguyên tắc quan trọng hàng đầu, liên quan đến việc 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. 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 đã 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 bước lùi, 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 người có hộ ghép cư trú ổn định tại nhà chung cư).

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, sân 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.

(Giải thích: 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, sân thượng...), hoặc đã không tính tiền sử dụng đất đối với phần đất nằm ngoài ranh xây dựng 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, sân thượng..., 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 (hành lang, cầu thang, sân thượng...), 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, sân thượng, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư để thu hồi cho ngân sách nhà nước, nên Hiệp hội đề nghị Chính phủ quy định thành nguyên tắc xử lý phần diện tích hành lang, cầu thang, sân thượng, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư (nêu trên), để cán bộ công chức yên tâm thực thi công vụ. Chỉ 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)

CHƯƠNG II

YÊU CẦU VỀ KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ, KẾ HOẠCH, QUY HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ VÀ VIỆC LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Mục 1

KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG NHÀ CHUNG CƯ, KẾ HOẠCH VÀ QUY HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 5. Kiểm định chất lượng nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương tổ chức thực hiện kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật nhà ở; đối với khu nhà chung cư thì phải thực hiện kiểm định toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Việc xác định nhà chung cư quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Nghị định này ngoài việc đánh giá khả năng chịu lực của kết cấu công trình thì còn phải đánh giá hệ thống phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường hiện hữu của khu vực nhà chung cư không đảm bảo an toàn cho người sử dụng.

3. Trên cơ sở xác định các yếu tố quy định tại Khoản 2 Điều này, Sở Xây dựng phải có kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư, trong đó nêu rõ nhà chung cư thuộc diện quy định tại Khoản 3 hoặc Khoản 4 của Nghị định này và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về kết quả kiểm định. Căn cứ vào kết luận kiểm định của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định danh mục nhà chung cư phải cải tạo, phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Nghị định này.

4. Quy trình đánh giá, kiểm định chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 6. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Đối với địa phương chưa hoàn thành việc kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư đã hoàn thành việc kiểm định mà thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Đối với nhà chung cư chưa hoàn thành việc kiểm định theo quy định thì định kỳ 06 tháng một lần, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung danh mục các nhà chung cư đã hoàn thành kiểm định mà thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại hoặc không thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhưng được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại theo quy định tại Khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 để đưa vào kế hoạch đã được phê duyệt.

3. Trường hợp lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cùng thời điểm với việc lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lập chung vào kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc lập riêng kế hoạch này. Trường hợp địa phương điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở mà phải thay đổi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Sở Xây dựng có trách nhiệm lập, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trong trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp để xây dựng lại nhà chung cư do thiên tai, cháy nổ mà chưa có trong chương trình phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thực hiện dự cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư này, sau đó điều chỉnh bổ sung vào chương trình phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thông qua.

4. Sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, **Sở Xây dựng** có trách nhiệm công bố công khai nội dung kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, **Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng** và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có nhà chung cư để Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết và thực hiện; đồng thời gửi kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

5. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, **hoặc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư kết hợp với chỉnh trang, tái thiết đô thị khu vực lân cận phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu vực nhà ở thuộc diện bị phá dỡ (Giải thích: Cụm từ “nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu vực nhà ở thuộc diện bị phá dỡ” được quy định tại Khoản 2 Điều 110 Luật Nhà ở 2014)**, dự kiến thời gian thực hiện cải tạo hoặc phá dỡ để xây dựng lại đối với nhà chung cư nguy hiểm, nhà chung cư hư hỏng nặng; trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu;

b) Dự kiến các nguồn vốn huy động cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

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.

Điều 7. Yêu cầu về quy hoạch đối **với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

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.

(Giải thích: 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 chỉ tiêu dân số”, nên trong 5 năm qua, Nghị định 101/2015/NĐ-CP thiếu tính khả thi. Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Dự thảo Nghị định 101 đã bổ sung “quy mô dân số” và Hiệp hội đề xuất 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, được tăng chiều cao công trình nhưng vẫn đảm bảo cao độ tĩnh 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)

2. Tại khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhưng theo quy hoạch chung yêu cầu phải hạn chế phát triển các công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng thì khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần quy định cụ thể một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và đảm bảo quy mô dân số của khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp khu vực thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 02 ha thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải lập quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình theo trình tự thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản này là cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại thì tùy theo tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có giải pháp quy hoạch cho cả khu chung cư, nhà chung cư hoặc giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện, để làm cơ sở xác định việc thực hiện một hoặc nhiều dự án nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với chỉnh trang, tái thiết đô thị.

Giải pháp quy gom nhà chung cư quy định tại Khoản này chỉ áp dụng trong trường hợp tại địa điểm nhà chung cư được quy gom theo quy hoạch, **kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** được **cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê** duyệt không xây

dựng lại nhà ở hoặc được xây dựng nhà ở nhưng được tất cả các chủ sở hữu đang sinh sống tại nhà chung cư đó đồng ý không tái định cư tại chỗ.

(Giải thích: Trường hợp trên địa bàn cấp huyện có nhiều khu nhà chung cư, trong đó có nhiều nhà chung cư có diện tích xây dựng quá nhỏ, hoặc không phù hợp với quy hoạch để xây dựng lại nhà chung cư tại địa điểm cũ, như thực trạng nhà chung cư cũ tại quận 3, quận 5 (nêu trên), thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy hoạch lại để xây dựng các khu nhà chung cư quy mô lớn để thực hiện công tác cải tạo, chỉnh trang đô thị và thực hiện tái định cư các chủ sở hữu nhà chung cư, hộ ghép trên địa bàn cấp huyện.

Hiệp hội đề nghị phương án quy hoạch này, trên cơ sở tham khảo từ thực tiễn của quận 3 thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

(i) Quận 3 có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại 43 khu nhà chung cư cũ theo quy hoạch, dự kiến sẽ xây dựng lại thành 03 khu nhà chung cư, 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.

(ii) Bên cạnh đó, quận 3 còn có 5 khu nhà chung cư cũ đã được các doanh nghiệp thỏa thuận với tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư, mua lại 100% căn hộ để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

(iii) Tương tự, quận 5 thành phố Hồ Chí Minh cũng 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).

4. Trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt mà tất cả các nhà đầu tư đã đăng ký tham gia làm chủ đầu tư đều đề xuất điều chỉnh một hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng hoặc quy mô dân số của dự án do không cân đối được tài chính của dự án thì các nhà đầu tư này có thể đề xuất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định theo thẩm quyền việc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số của dự án hoặc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng một phần diện tích đất của dự án sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc hạ tầng xã hội khác để bảo đảm cân đối được tài chính của dự án.

Trường hợp các đề xuất điều chỉnh của nhà đầu tư có ảnh hưởng đến định hướng tại đồ án quy hoạch chung thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, báo cáo **Bộ Xây dựng trình** Thủ tướng Chính phủ quyết định. Việc thay đổi các chỉ tiêu quy định tại khoản này phải đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án. Các nội dung điều chỉnh được chấp thuận theo quy định tại khoản này phải được công bố công khai theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Mục 2

LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 8. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này được áp dụng đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở, trừ trường hợp phải di dời, phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư.

2. Căn cứ vào kế hoạch, quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy mô diện tích đất, quy mô dân số tại khu vực dự án, các yêu cầu về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư, thời gian, tiến độ thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và ban hành các tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư (về năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu, năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án và các tiêu chí khác áp dụng đối với từng dự án); đồng thời công bố thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư của từng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và công khai các thông tin này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện để các chủ sở hữu nhà chung cư biết và lựa chọn chủ đầu tư.

3. Trên cơ sở tiêu chí, thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư đã được công bố theo quy định tại Khoản 1 Điều này và quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án (theo mẫu quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị định này) kèm theo hồ sơ năng lực đáp ứng các tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư được lập theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Đối với trường hợp thuộc diện quy định tại Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này, sau khi cơ quan có thẩm quyền có văn bản thông báo điều chỉnh chỉ tiêu mà các nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục tham gia đăng ký làm chủ đầu tư thì thực hiện lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư và nộp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian nộp lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư không quá 30 ngày, kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền có văn bản thông báo đồng ý điều chỉnh.

5. Trong thời hạn tối đa 07 ngày, kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này (không tính thời gian phải điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tạm cư), Ủy ban nhân dân cấp huyện phải lập danh sách các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã đăng ký mà đáp ứng tiêu chí theo quy định tại Khoản 1 Điều này để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án.

6. Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Các chủ sở hữu nhà chung cư căn cứ vào tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư đã được công bố quy định tại Khoản 1 Điều này, hồ sơ năng lực và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư

do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đề xuất để quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án.

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% 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.

(Giải thích: Trước đây, Hiệp hội đưa ra tỷ lệ 75% trên đây 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 quá bán. Nay, Hiệp hội đề nghị nên sử dụng cùng cách tính kết quả số đồng ý trên 51%)

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.

(Giải thích: Thông tư 02/2016/TT-BXD quy định quyền biểu quyết của 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 nới. Nên Hiệp hội tán thành 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 50m², căn hộ loại C 30m², thì diện tích trung bình của các căn hộ là 50m²)

8. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có biên bản thống nhất lựa chọn chủ đầu tư dự án, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư của nhà đầu tư được lựa chọn và biên bản đã ký gửi Sở Xây dựng thẩm định để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

9. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư; đồng thời chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn doanh nghiệp được lựa chọn làm chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự

án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 9. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này được thực hiện theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Không lựa chọn được chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở; **(Giải thích: Khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 quy định “Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này nhưng được tất cả các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư”, nên quy định tại điểm a (trên đây) là không đúng)**

b) Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ **khẩn cấp** ngay do **tình trạng khẩn cấp, phòng chống** thiên tai, **cháy nổ**.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng xây dựng tiêu chí lựa chọn nhà thầu, tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện như quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu; chi phí đấu thầu được xác định trong tổng mức đầu tư của dự án; chi phí bảo lãnh dự thầu được thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu.

4. Nhà đầu tư được phê duyệt trúng đấu thầu là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Điều 10. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với trường hợp Nhà nước trực tiếp thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà nước trực tiếp thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này hoặc trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng lập và trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định của và tạm cư đối với dự án quy định **tại Điều của Nghị định** này; đồng thời tổ chức cưỡng chế phá dỡ theo quy định tại Điều 95 của Luật Nhà ở để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở.

3. Việc quyết định chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định của **pháp luật về đầu tư công**, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở, **pháp luật về đấu thầu** và pháp luật có liên quan.

Điều 11. Thực hiện phá dỡ nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Tự thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực phá dỡ theo quy định để thực hiện phá dỡ;

b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại Điểm c của Khoản này gửi Sở Xây dựng phê duyệt (TTHC). Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ nhà chung cư theo đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm thẩm định để phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng và công khai phương án phá dỡ đã được phê duyệt trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và niêm yết tại khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các chủ sở hữu biết, thực hiện;

c) Nội dung chủ yếu của phương án phá dỡ:

- Tên dự án (hoặc công trình) phải phá dỡ;
- Địa điểm thực hiện dự án;
- Số lượng, khối lượng, quy mô công trình phá dỡ;
- Giải pháp kỹ thuật, thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Giải pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh, môi trường;
- Số lượng nhân lực và các loại phương tiện xe, máy thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Thời gian, tiến độ thực hiện phá dỡ;
- Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

d) Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày phương án phá dỡ nhà chung cư được phê duyệt mà các chủ sở hữu không thực hiện di dời theo phương án thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư tổ chức cưỡng chế di dời các chủ sở hữu và bàn giao mặt bằng dự án cho chủ đầu tư.

2. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư do thiên tai, cháy nổ thì Sở Xây dựng có trách nhiệm lập phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức phá dỡ theo phương án đã phê duyệt.

3. Chi phí tổ chức di dời, phá dỡ nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật.

(Giải thích: Hiệp hội 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 3/4, 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 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 phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý” thì hợp lý hơn).

CHƯƠNG III

QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ; PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ, TẠM CƯ VÀ CƠ CHẾÁP DỤNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN VÀ CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ

Điều 12. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quyền của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục để thực hiện dự án theo quy định;

b) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) trong phạm vi dự án; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) theo quy định của Luật Nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản đối với phần diện tích được kinh doanh theo quy định;

c) Được thực hiện quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo chấp thuận chủ trương đầu tư dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Được thực hiện chỉ định thầu đối với các gói thầu cần triển khai ngay theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

đ) Được kinh doanh các diện tích nhà ở còn lại sau khi thực hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh khác (nếu có) trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật có liên quan.

e) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở và các công trình khác (nếu có) (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Được hưởng các cơ chế, chính sách theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

h) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Thực hiện các trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở;

b) Thực hiện bố trí tạm cư, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu, **hộ ghép** nhà chung cư bị phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 13. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu, hộ ghép nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Quyền của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Được tham gia lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này;

b) Được lựa chọn hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này;

c) Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đối với nhà ở đã được bố trí tái định cư;

d) Được tham gia giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

đ) Được mua nhà ở tạm cư trong trường hợp nhà ở bố trí tạm cư thuộc diện được bán; (Giải thích: Người tái định cư tại chỗ yêu cầu mua nhà ở tạm cư có giá trị tương đương giá trị nhà tái định cư, hoặc theo thỏa thuận với chủ đầu tư, có nghĩa là đã chấp thuận tái định cư tại nơi khác, không thuộc trường hợp tái định cư tại chỗ)

e) Được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư cho các tổ chức, cá nhân khác, **trừ trường hợp được mua nhà ở tạm cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 của Nghị định này**; trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện như đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; người nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cấp **Giấy chứng nhận** theo quy định của pháp luật về đất đai;

g) Được bồi thường thiệt hại theo nội dung của hợp đồng đã ký kết theo quy định của Nghị định này;

h) Được hưởng các quyền khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án phá dỡ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tham gia họp lấy ý kiến để lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này;

d) Chấp hành các nội dung quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Thực hiện các nghĩa vụ khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

e) Thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm khác (nếu có) theo quy định của pháp luật;

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.

(Giải thích: 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” cần được tiếp tục quy định trong Dự thảo Nghị định 101. Nhưng Điều 14 (cũ) có các “bất cập” sau đây: (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).

Mục 2

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ TẠM CƯ

Điều 14. Nguyên tắc, nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư

1. Việc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Các nguyên tắc quy định tại Điều 4 của Nghị định này; bảo đảm diện tích tối thiểu của căn hộ tái định cư theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

b) Phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này và được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ tổng mặt bằng của dự án và các chỉ tiêu điều chỉnh quy định tại Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này (nếu có);

c) Việc bố trí tái định cư được thực hiện thông qua hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư, bảo đảm quyền lợi của các chủ sở hữu, người sử dụng thuộc diện được bố trí tái định cư.

d) Nhà nước có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư dự án tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, **hộ ghép (nếu có)**, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án;

đ) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không thực hiện xây dựng lại nhà chung cư tại địa điểm cũ mà xây dựng công trình khác thì trong phương án bồi thường phải xác định rõ các chủ sở hữu, **hộ ghép (nếu có)** được bố trí tái định cư tại dự án nhà ở theo giải pháp quy hoạch hoặc nếu trên cùng địa bàn cấp huyện có dự án xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư hoặc có dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội để bán và các chủ sở hữu, **hộ ghép** có nhu cầu mua thì các chủ sở hữu, **hộ ghép** được mua nhà ở tại một trong các dự án này;

e) Chủ sở hữu, **hộ ghép (nếu có)** được bố trí tái định cư được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được tái định cư (bao gồm cả trường hợp được bố trí tái định cư tại địa điểm khác).

2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư bao gồm: tên và địa chỉ của chủ sở hữu, **số hộ ghép (nếu có)**, diện tích căn hộ cũ, diện tích nhà khác (nếu có), vị trí căn hộ cũ, diện tích căn hộ được bố trí tái định cư, diện tích nhà khác được bố trí tái định cư (nếu có), thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư, thời gian bàn giao nhà tái định cư; chi phí hỗ trợ tạm cư, các nội dung quy định tại Điều 15 của Nghị định này và các nội dung khác liên quan (nếu có).

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 21,2** 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. (Giải thích: Cơ chế này 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)

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 m^2 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.

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).**

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.

(Giải thích:

(1) 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, sân thượng...), hoặc đã không tính tiền sử dụng đất đối với phần đất nằm ngoài ranh xây dựng 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, sân thượng..., 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 (hành lang, cầu thang, sân thượng...), 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, sân thượng, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng nhà chung cư để thu hồi cho ngân sách nhà nước.

Nay, nếu tính giá trị phần công trình xây dựng phụ và phần diện tích đất ngoài ranh xây dựng nhà chung cư, như điểm c Khoản 1 Điều 15 Dự thảo Nghị định 101 thì ngân sách Nhà nước có thu thêm một khoản tiền, nhưng sẽ làm tăng chi phí đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư, mà thực chất phần thiệt thòi sẽ thuộc về các chủ sở hữu nhà chung cư.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Chính phủ quy định thành nguyên tắc xử lý phần diện tích hành lang, cầu thang, sân thượng, hoặc phần diện tích đất nằm ngoài ranh xây dựng 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. Chỉ 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.

(2) Hiệp hội nhận thấy, quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 15 Dự thảo Nghị định 101 “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)

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.

(Giải thích: Qua kinh nghiệm thực tiễn cho thấy, 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 1 m² sàn được cộng với 10% lợi nhuận định mức thì rất thiệt thòi)

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 34 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.~~

6. Đối với trụ sở, nhà làm việc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức mà không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 6 (?) Điều này, nếu theo quy hoạch được duyệt vẫn tiếp tục bố trí diện tích để làm trụ sở, nhà làm việc thì tổ chức được bồi thường diện tích theo nguyên tắc quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp tổ chức không có nhu cầu bồi thường diện tích tại địa điểm cũ hoặc theo quy hoạch được duyệt không được xây dựng lại trụ sở, nhà làm việc thì được bồi thường bằng tiền theo hệ số quy định tại **Khoản 3 Điều này**, nếu có nhu cầu thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua phần diện tích sàn văn phòng, dịch vụ, thương mại (nếu có) theo giá quy định tại **điểm a Khoản 1 Điều này**.

7. Đối với các công trình hạ tầng xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trong phạm vi dự án (nếu có) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà vẫn phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong dự án theo quy hoạch được duyệt thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng lại các công trình này; trường hợp chủ đầu tư xây dựng các công trình này thì sau khi bàn giao lại cho Nhà nước, chủ đầu tư được Nhà nước hoàn trả lại toàn bộ các chi phí đã đầu tư xây dựng công trình này;

b) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà không bố trí các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt thì chủ đầu tư được giao diện tích đất có công trình này để sử dụng theo quy hoạch đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 16. Ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư

Người được bố trí tái định cư thực hiện ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở tái định cư theo quy định sau đây:

1. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở tái định cư thì ký hợp đồng với chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí tái định cư theo mẫu quy định tại Phụ lục số 02 và số 03 ban hành kèm theo Nghị định này. Việc công chứng chứng thực hợp đồng được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở;

2. Trường hợp bố trí tái định cư theo hình thức cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện ký kết hợp đồng thuê theo quy định về quản lý, cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

3. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở xã hội thì ký kết hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;

4. Người mua nhà ở tái định cư nếu chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận mà có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại điểm...Điều 13 của Nghị định này;

Điều 17. Bố trí chỗ ở tạm cư

Việc bố trí chỗ ở tạm cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được xác định rõ trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy định sau đây:

1. Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở thì chủ đầu tư có trách nhiệm chi trả chi phí thuê nhà ở và các chi phí khác (nếu có) trong thời gian thực hiện dự án theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư đã được phê duyệt;

2. Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư bố trí nhà ở tạm cư cho các chủ sở hữu theo các hình thức: mua nhà ở thương mại, sử dụng quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí tạm cư bằng nguồn vốn từ ngân sách hoặc từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ Phát triển nhà ở của địa phương (nếu có);

3. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí nhà ở tạm cư trong thời gian thực hiện dự án theo quy định pháp luật nhà ở;

4. Việc bố trí nhà ở tạm cư phải bảo đảm thuận tiện cho sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng; trường hợp đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí tạm cư thì phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của nhà ở thương mại; trường hợp nhà ở bố trí tạm cư thuộc diện được bán và các chủ sở hữu đang tái định cư có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư tại chỗ.

Mục 3

CƠ CHẾ ÁP DỤNG TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 18. Các cơ chế ưu đãi về đất đai

1. Chủ đầu tư dự án phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

a) Được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi và được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất khác không phải diện tích đất có nhà chung cư nhưng được phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều này và thuộc phạm vi ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch đã được phê duyệt).

Trường hợp sau khi được lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư đề xuất tăng hệ số sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần được tăng thêm theo quy định;

c) Trường hợp nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhưng theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng nhà ở mà xây dựng công trình khác hoặc vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở nhưng được tất cả các chủ sở hữu đồng ý không tái định cư tại chỗ thì chủ đầu tư dự án **vẫn** được hưởng các cơ chế ưu đãi về đất đai đối với diện tích đất thực hiện dự án theo quy định của Nghị định này.

Đối với trường hợp quy gom nhà chung cư để thực hiện dự án thì căn cứ vào quy hoạch tại khu vực có nhà chung cư quy gom **(bao gồm quy hoạch tại các vị trí có nhà chung cư trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương)**, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật **về đất đai và theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.**

2. Việc thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với toàn bộ ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và áp dụng theo thời điểm như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại Điều 8 của Nghị định này thì thực hiện sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Nghị định này thì thực hiện sau khi đã có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 19. Cơ chế về huy động vốn

1. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở thì chủ đầu tư được huy động vốn từ các nguồn sau đây:

a) Các nguồn vốn quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở, bao gồm vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn từ Quỹ phát triển đất; vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác;

b) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án;

c) Vốn vay từ Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, Quỹ phát triển nhà ở; vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí căn hộ mới mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích thì được vay vốn tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về tài chính để thanh toán khoản tiền chênh lệch phải nộp.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 20. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các địa phương đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt lại kế hoạch theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp phải điều chỉnh lại kế hoạch cho phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương.

2. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền thì không phải thực hiện lại theo quy định của Nghị định này.

3. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư và chủ đầu tư đã tổ chức bồi thường theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lại theo quy định của Nghị định này; trường hợp chưa triển khai bồi thường theo phương án đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải thống nhất lại với các chủ sở hữu về phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các chủ sở hữu và chủ đầu tư vẫn thống nhất thực hiện theo phương án đã được phê duyệt.

Trường hợp khi thỏa thuận lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư với các chủ sở hữu nhưng không bảo đảm cân đối được tài chính của dự án thì chủ đầu tư được đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu theo quy định tại Khoản 4 Điều 7 của Nghị định này.

Quá thời hạn 12 tháng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, 24 tháng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh các chỉ tiêu (nếu có) mà chủ đầu tư và các chủ sở hữu không thống nhất được phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tạm cư theo tỷ lệ quy định tại **Khoản 6 Điều 8** của Nghị định này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

4. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 21. Trách nhiệm thi hành

1. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng:

a) Giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các địa phương trong việc triển khai, thực hiện các quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này;

b) Hướng dẫn thực hiện việc đánh giá, kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định pháp luật xây dựng và quy định của Nghị định này;

c) Chủ trì hoặc phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của Nghị định này; tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư trong cả nước;

d) Nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ được giao quy định tại Nghị định này và các nhiệm vụ khác do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành theo thẩm quyền hoặc đề xuất sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới các quy định có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; phối hợp với Bộ Xây dựng trong việc triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này.

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.

(Giải thích: Hiệp hội nhận thấy, nên phân cấp và giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm 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 được sự giám sát của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh là phù hợp)

b) Bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương để thực hiện đánh giá, kiểm định chất lượng nhà chung cư và lập quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư quy định tại Nghị định này;

c) Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn;

d) Báo cáo Bộ Xây dựng kết quả thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất để tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ;

đ) Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

Điều 22. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, yêu cầu về bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Các nội dung liên quan đến công tác phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà khác với quy định của Nghị định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính