

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 47/2023/CV- HoREA

*“V/v Hoan nghênh Ủy ban Thường vụ Quốc hội không tán thành quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn”*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----000-----

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2023*

**Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **trân trọng cảm ơn** và **hoan nghênh Ủy ban Thường vụ Quốc hội** trong phiên họp chiều ngày 17/03/2023 đã cho ý kiến kết luận về Báo cáo thẩm tra Dự án Luật Nhà ở (*sửa đổi*), **không tán thành quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn** vì cho rằng can thiệp quyền sở hữu tài sản của người dân, nhưng cần có quy định cụ thể việc **Nhà nước có quyền quyết định, trách nhiệm di dời, phá dỡ, cải tạo chung cư không còn an toàn để đảm bảo sức khỏe, an toàn của người dân.**

Ủy ban Thường vụ Quốc hội yêu cầu Cơ quan soạn thảo dự án Luật **tiếp thu** ý kiến tại phiên họp, ý kiến các cơ quan tổ chức, nhân dân và **lưu ý không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư.** Nhưng Chính phủ vẫn có quyền trình Quốc hội phương án của mình và như vậy sẽ có thể trình 02 phương án (*phương án của Chính phủ và phương án theo kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội*), trong đó cân giải trình hai phương án, nêu rõ ưu điểm, nhược điểm, trình bày một cách toàn diện, lập luận rõ ràng làm cơ sở để các đại biểu Quốc hội xem xét, cho ý kiến, quyết định để đảm bảo tính dân chủ, khách quan.

Trước đó, Bộ Xây dựng đã **đề xuất** Dự án Luật Nhà ở (*sửa đổi*) **quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn** được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế do cơ quan có thẩm quyền thẩm định, kết luận. **Chủ sở hữu nhà chung cư sẽ phải chấm dứt quyền sở hữu khi nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ** và được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất có nhà chung cư, nhưng phải nộp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư mới.

Trong cuộc họp, Ủy ban Pháp luật Quốc hội cho biết là **đa số ý kiến** thành viên thường trực của Cơ quan thẩm tra Dự án Luật Nhà ở (*sửa đổi*) **không tán thành việc quy định sở hữu chung cư có thời hạn**, bởi nhà ở là tài sản lớn của người dân, nên **việc quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn** khiến cho **quyền sở hữu của người dân** sẽ không được xác lập, **phụ thuộc vào quyết định hành chính** của cơ quan quản lý khi kiểm định nhà chung cư và việc này cũng tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản vốn đang gặp nhiều khó khăn. Quy định này có thể sẽ **dẫn tới mất cân đối cung - cầu nhà ở**, người dân **tăng mua đất thay vì mua căn hộ chung cư** và **giá nhà đất có thể tăng cao.** Do vậy, không nên quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư, mà vẫn giữ như hiện hành, tức là **sở hữu nhà chung cư không có niên hạn**, nhưng cần **phải bổ sung** các quy định về **trình tự, thủ tục phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoặc hết niên hạn sử dụng.**

Hiệp hội được biết, **phần lớn thành viên Ủy ban Thường vụ Quốc hội cũng không tán thành việc quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn.**

**Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ chỉ đạo “phải bắt đúng bệnh để có chính sách phù hợp để gỡ vướng khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, có thể chia ra các trường hợp, điều kiện khác nhau như vì lý do bất khả kháng (thiên tai, hoả hoạn) hoặc xuống cấp, nguy hiểm cho người sử dụng. Ngoài ra, tùy điều kiện, thực trạng mà có thể quy**

*định tháo dỡ một phần, một toà nhà thuộc khu chung cư hoặc cả khu chung cư, tương tự Hà Nội và một số địa phương đang làm”.*

Tuy nhiên Hiệp hội nhận thấy, rất cần thiết nghiên cứu và trả lời ý kiến trong cuộc họp của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị **“Cần làm rõ, rà soát bản chất của vướng mắc cải tạo, phá dỡ nhà chung cư cũ có phải do quy định về sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn hay không? Có phải nếu chuyển sang hình thức sở hữu nhà chung cư có thời hạn thì sẽ xử lý được hay không?”.**

Hiệp hội nhận thấy, với **thực trạng** tình hình nhà chung cư cũ hiện nay đã đặt ra yêu cầu cấp thiết phải xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ các quy định pháp luật để thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư, vừa kết hợp chỉnh trang đô thị, vừa có cơ chế chính sách để các chủ sở hữu nhà chung cư tự quyết định thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, vừa khuyến khích doanh nghiệp thỏa thuận mua lại căn hộ của các chủ sở hữu nhà chung cư theo giá thị trường để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại.

Hiệp hội được biết, cả nước có **5.687 khu chung cư**, riêng Hà Nội có khoảng **3.015 khu chung cư, nhà tập thể**, trong đó có **1.850 khu chung cư, nhà tập thể** xây dựng từ trước năm 1994.

Thành phố Hồ Chí Minh có **1.568 khu chung cư**, trong đó có **474 khu chung cư** gồm **573 lô** xây dựng trước năm 1975 với **50.640 căn hộ**, trong đó có **13 khu chung cư hư hỏng nặng (cấp D)**, nguy hiểm cho người sử dụng, cần phải phá dỡ, xây dựng lại. Trong đó, **quận 5** có đến **212 khu nhà chung cư** chiếm đến **47,4% tổng số chung cư cũ** mà đa số là chung cư, nhà tập thể nhỏ, không đủ điều kiện để xây dựng lại tại vị trí cũ do không phù hợp với quy hoạch.

Từ thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội nhận thấy công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhất là **nhà chung cư cũ bị hư hỏng nặng, nguy hiểm** cho người sử dụng (mà các chủ sở hữu nhà chung cư đã được “mua hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước” trước đây) được thực hiện theo phương thức, hoặc do Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện, trong đó có nhiều dự án thành công, nhưng cũng có dự án gặp khó khăn, vướng mắc, thậm chí có phát sinh khiếu kiện gay gắt; hoặc do doanh nghiệp tư nhân tự thỏa thuận với các chủ sở hữu mua lại căn hộ nhà chung cư theo giá thị trường để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại.

Tất cả các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thành công đều có mẫu số chung là **“hợp lòng dân”**, được các chủ sở hữu nhà chung cư đồng tình ủng hộ, tham gia, do đã được bàn bạc, trao đổi dân chủ, thấu tình đạt lý và quyết định theo đa số, nhất là đã xây dựng được phương án bồi thường, hỗ trợ, giải quyết tạm cư, tái định cư, bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho người dân như các ví dụ điển hình sau đây:

**(1) Dự án di dời, tái định cư các hộ dân thuộc lô IV, lô VI khu chung cư Thanh Đa**, phường 27, quận Bình Thạnh do bị nghiêng, lún, nguy hiểm cho người sử dụng, nên tất cả **300 chủ sở hữu nhà chung cư** và gia đình đều được di dời, **tái định cư** tại khu chung cư tái định cư số 4 Phan Chu Trinh, phường 12, quận Bình Thạnh ở gần trung tâm thành phố hơn khu Thanh Đa, có thể nói là rất thành công và được lòng dân. Việc hoán đổi căn hộ tái định cư rất thỏa đáng, ví dụ: *Chủ sở hữu căn hộ cũ có diện tích 84 m<sup>2</sup> được hoán đổi 02 căn hộ tái định cư có diện tích 60m<sup>2</sup>/căn, theo đó hộ được tái định cư được bồi thường và được mua lại căn hộ theo giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước (giá vốn) đối với phần diện tích 84 m<sup>2</sup>; phần diện tích dôi dư 40 m<sup>2</sup> được mua theo giá thị trường.*

Đây là **cách làm hay** do Nhà nước chủ trì thực hiện, xây dựng trước khu tái định cư, nhưng có **mặt hạn chế** là nguồn ngân sách nhà nước có hạn, khó thể thực hiện đại trà, nên rất cần thiết phải thực hiện chủ trương xã hội hóa để huy động nguồn lực của khu vực tư nhân tham gia hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư chủ động quyết định và **hợp vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** tại các khu nhà chung cư có điều kiện (có diện tích lớn, phù hợp quy hoạch hoặc các chủ sở hữu nhà chung cư có thể hợp vốn, huy động vốn...).

(2) Nhiều quận của thành phố Hồ Chí Minh đã làm tốt công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, điển hình là **quận 4 có 13 khu chung cư, cư xá được xây dựng trước năm 1975** đã hư hỏng, xuống cấp, có trường hợp hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng như chung cư Trúc Giang, chung cư Tôn Thất Thuyết. Trong hơn 20 năm qua, Ủy ban nhân dân quận 4 đã chỉ đạo Công ty Dịch vụ công ích quận 4 (doanh nghiệp nhà nước) thực hiện thành công nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư kết hợp với **chỉnh trang đô thị, phát triển hạ tầng giao thông và tái định cư tại chỗ** cho các chủ sở hữu nhà chung cư cũ được “**đổi đời**” và làm thay đổi hẳn diện mạo đô thị của quận 4.

Đây cũng là **cách làm hay** cũng do Nhà nước chủ trì (trực tiếp là Ủy ban nhân dân quận 4) và **giao cho** Công ty Dịch vụ công ích quận 4 thực hiện, theo đó Công ty **tự vay vốn** ngân hàng để bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ, giải quyết tạm cư và đầu tư xây dựng, sau đó **tái định cư tại chỗ** cho các chủ sở hữu nhà chung cư. Phần căn hộ dôi dư và diện tích thương mại dịch vụ được Công ty kinh doanh để bù đắp chi phí đầu tư.

(3) Dự án khu chung cư **Cô Giang** số 100 Cô Giang, phường Cô Giang, quận 1 do Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt làm chủ đầu tư, có diện tích khuôn viên 13.902 m<sup>2</sup> được quy hoạch 30 tầng, 1.092 căn hộ.

Chung cư Cô Giang trước đây có **750 căn hộ** bao gồm **95 căn hộ** thuộc sở hữu nhà nước. Phần lớn chủ sở hữu nhà chung cư **lựa chọn nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và tự lo tái định cư**. Chỉ có **197 hộ yêu cầu tái định cư tại chỗ** và đến năm 2022 chủ đầu tư đã hoàn thành bàn giao **197 căn hộ phục vụ tái định cư** (trong đó có **11 căn hộ thuộc sở hữu nhà nước**).

Dự án này thực hiện theo phương thức Nhà nước thu hồi đất, **chỉ định chủ đầu tư** từ năm 2007 và **chủ đầu tư chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ chi phí bồi thường tái định cư lên đến gần 1.500 tỷ đồng** theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Cách làm này theo kiểu “**công - tư kết hợp**”, trong đó Nhà nước thực hiện phần việc “**khó khăn nhất, phức tạp nhất**” là thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ giải quyết tạm cư, tái định cư cho người dân; Còn doanh nghiệp chủ đầu tư **chịu trách nhiệm bảo đảm nguồn vốn tài chính** để Nhà nước thực hiện hỗ trợ, bồi thường giải phóng mặt bằng, giải quyết tạm cư, tái định cư cho người dân theo “**phương án**” được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời doanh nghiệp có thể hỗ trợ thêm cho người dân ngoài “**phương án**”.

Dự án này đang bị tạm dừng để “**rà soát pháp lý**” và bị “**vướng mắc**” do cách làm này là việc “**chỉ định chủ đầu tư**” mà không thực hiện cơ chế Hội nghị nhà chung cư trực tiếp quyết định lựa chọn nhà đầu tư hoặc thông qua “**đấu thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để lựa chọn nhà đầu tư**”.

Nhưng Hiệp hội đề nghị cần có “**quan điểm lịch sử**” để xem xét tại thời điểm 2007-2013 là **rất khó đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư** dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư vì có rất ít nhà đầu tư quan tâm.

Để **đảm bảo hài hòa lợi ích** giữa người dân, doanh nghiệp và Nhà nước (đại diện cho lợi ích công cộng), khoản 2 và khoản 3 Điều 25 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định “2. **Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (...); 3. Trường hợp phạm vi dự án quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định này có diện tích đất lớn hơn diện tích đất quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích lớn hơn theo quy định sau đây: a) Trường hợp đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo giá trúng thầu quy định tại Điều 15 của Nghị định này; b) Trường hợp không đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thì chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.**

Nhưng trên thực tế, các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo kiểu “**công - tư kết hợp**” trên đây vẫn đang bị “**vướng**” khâu rà soát để “**xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có)**” do **tâm lý** của một số **cán bộ, công chức “chưa dám”** thực hiện vì sợ “**rủi ro pháp lý**” trong thi hành công vụ.

(4) Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt **tự thương lượng, thỏa thuận** với **tất cả các chủ sở hữu** nhà chung cư để **mua lại 52 căn hộ** thuộc khu chung cư cũ 04 tầng, số **239 Cách Mạng Tháng Tám, phường 5, quận 3** có diện tích khuôn viên khoảng 3.600 m<sup>2</sup> theo giá thị trường để thực hiện dự án khu nhà cao tầng hỗn hợp (gồm nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ).

Đây là **cách làm rất hay, rất tốt hiện nay** (phù hợp với thực tế các chủ sở hữu nhà chung cư cũ không có khả năng tài chính) cần khuyến khích các doanh nghiệp trực tiếp **thỏa thuận** với các chủ sở hữu nhà chung cư để **mua lại các căn hộ nhà chung cư theo giá thị trường, “thuận mua vừa bán”** để đầu tư xây dựng dự án bất động sản, nhà ở phù hợp với quy hoạch, góp phần chỉnh trang, tái phát triển đô thị theo chủ trương “**xã hội hóa đầu tư**”, mà Nhà nước không cần phải “**ra tay**” thực hiện thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư có thể dẫn đến khiếu kiện đông người, thậm chí khiếu kiện gay gắt, kéo dài.

“**Vướng mắc**” của cách làm này là **việc định giá phần diện tích xây dựng (hành lang, cầu thang, tường bao che ngôi nhà, mái nhà...)** sử dụng chung và phần **diện tích đất** ngoài diện tích xây dựng tòa nhà là “**tài sản công**” thuộc **sở hữu nhà nước** do trước đây **chưa được tính** vào giá bán “**hóa giá**” căn hộ chung cư (để giảm tiền “**hóa giá nhà**” cho người dân) và mặc dù **Nghị định 69/2021/NĐ-CP** đã có cơ chế xử lý “**tài sản công**” này, nhưng các địa phương vẫn bị “**vướng**” chưa dám thực hiện do sợ “**rủi ro pháp lý**” trong thi hành công vụ.

(5) **Dự án di dời, hỗ trợ, tái định cư các hộ dân tại khu nhà chung cư cũ số 727 Trần Hưng Đạo, phường 1, quận 5** gồm 06 tòa nhà 13 tầng được xây dựng từ năm 1960 được ngăn ra thành **530 căn hộ (phòng ở)** bị **hư hỏng rất nặng, rất nguy hiểm** cho người sử dụng, nên Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo vận động người dân **di dời, tái định cư trên địa bàn quận 5 từ năm 2009** và đến năm 2016 đã phải thực hiện biện pháp di dời khẩn cấp đối với 10 hộ dân còn lại và **đã phá dỡ** nhà chung cư để đảm bảo an toàn cho người dân. Nhưng đến nay vẫn chưa lựa chọn được nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng tại mặt bằng này.

Đây là **cách làm điển hình rất cần thiết, rất cấp bách** phải thực hiện biện pháp **di dời khẩn cấp** (gần như phải áp dụng biện pháp “**cưỡng chế**” đối với 10 hộ dân “**bám trụ**” sau cùng) đi đôi với việc bảo đảm tái định cư cho 100% hộ dân trên địa bàn quận 5 để đảm bảo an toàn cho người dân, nhưng với yêu cầu là địa phương **phải có sẵn khu tái định cư**.

(6) Năm 2017, Ủy ban nhân dân quận 3 đã lập kế hoạch cải tạo, xây dựng 48 khu chung cư cũ trên địa bàn quận, phần lớn là các nhà chung cư, nhà tập thể nhỏ không thể xây dựng lại tại vị trí cũ vì không phù hợp với quy hoạch. Trong đó, có 05 khu nhà chung cư đã được các doanh nghiệp tư nhân thương lượng với các chủ sở hữu căn hộ để mua lại 05 khu nhà chung cư này theo giá thị trường nên chỉ còn lại 43 khu nhà chung cư cũ.

Quận 3 có sáng kiến quy hoạch 3 khu vực xây dựng nhà chung cư tái định cư do có diện tích khuôn viên rộng gồm: (i) Khu vực chung cư Nguyễn Thiện Thuật - Cư xá Đường sắt quy mô khoảng 06 ha; (ii) Khu vực Hòa Hưng khoảng 06 ha; (iii) Khu vực Chợ Lê Văn Sỹ khoảng hơn 01 ha, với đề xuất “quy gom” để tái định cư tất cả các hộ dân đang sinh sống rải rác tại 43 khu nhà chung cư trên địa bàn quận 3.

Sáng kiến “quy gom” để tái định cư tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư trên địa bàn quận 3 đã được Hiệp hội báo cáo và đã được Chính phủ xem xét chấp thuận đưa vào Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định “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 cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (...) Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện”.

Hiệp hội nhận thấy, “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 cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” tại khoản 4 Điều 13 Nghị định 69/2021/NĐ-CP đã được “nâng cấp” và quy định tại khoản 3 Điều 69 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “3. Căn cứ vào danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị”.

Nhưng, quy định “Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện” tại điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP thì chưa được “nâng cấp” vào Điều 72 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về “bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời” khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nên đề nghị bổ sung vào Điều 72 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để đảm bảo tính đồng bộ.

(7) Tuy nhiên, cũng có trường hợp Nhà nước thu hồi đất, thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng nhà chung cư cũ mà các chủ sở hữu nhà chung cư không được bố trí tái định cư tại chỗ do không phù hợp với quy hoạch, như trường hợp chung cư hỗn hợp Thương xá Eden quận 1 gồm 210 hộ dân và 21 đơn vị, mặc dù được chủ đầu tư dự án giới thiệu các căn hộ để lựa chọn tái định cư trên địa bàn quận 1, quận 2, quận 7 nhưng cũng vẫn có một số hộ dân khiếu kiện mà chính quyền phải mất nhiều thời gian, công sức để giải quyết.

Do vậy, Hiệp hội nhận thấy không phải do quy định “sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn” là nguyên nhân dẫn đến “vướng mắc”, khó khăn trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong các năm qua là do chưa xây dựng các quy định pháp luật đầy đủ, khả thi, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật và cũng chưa tìm được “điểm cân bằng về lợi ích”, chưa đảm bảo hài hoà quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư và của nhà đầu tư, như sau:

1/- Về các hình thức phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư:

### 1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội rất hoan nghênh Điều 64 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) đã quy định các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, như sau:

1. **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư** để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách địa phương** để thực hiện dự án phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư **thuộc sở hữu nhà nước**, hoặc nhà chung cư **thuộc diện phá dỡ bị hư hỏng do thiên tai, địch họa** không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

Nhưng, Điều 64 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) chưa quy định các hình thức phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư khác, như sau:

a. Các chủ sở hữu nhà chung cư **tự thực hiện** phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư để **tự tái định cư tại chỗ không nhằm mục đích kinh doanh**:

Với tư cách đồng chủ sở hữu nhà chung cư thông qua Hội nghị nhà chung cư, các chủ sở hữu nhà chung cư **quyết định tự thực hiện** phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư. Đây có thể là **“mô hình của tương lai”** theo kiểu **“hợp tác xã nhà ở”** khi người dân có trình độ kiến thức và có thu nhập ngày càng cao và muốn tự mình làm chủ đầu tư thực hiện dự án phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, cùng nhau **hợp vốn, góp vốn, vay tín dụng** hoặc các nguồn vốn khác, cùng nhau quyết định **lựa chọn đơn vị tư vấn, nhà thầu xây dựng** để thực hiện dự án, **tự giải quyết tạm cư** rồi sau đó trở về **tái định cư tại chỗ**.

Để khuyến khích thực hiện cách làm này, Hiệp hội đề nghị xem xét **bổ sung chính sách vay vốn tín dụng ưu đãi** đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư **tự thực hiện** phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư để **tự tái định cư tại chỗ không nhằm mục đích kinh doanh**. Bởi lẽ, điểm b khoản 2 Điều 108 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) có quy định **“chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở”** được **“b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội”**, mà nhà chung cư cũng là nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

b. **Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tự thỏa thuận mua lại tất cả các căn hộ của các chủ sở hữu nhà chung cư để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư:**

Doanh nghiệp trực tiếp thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư để mua lại các căn hộ nhà chung cư theo giá thị trường, **“thỏa thuận vừa bán”** để đầu tư xây dựng dự án bất động sản, nhà ở phù hợp với quy hoạch, góp phần chỉnh trang, tái phát triển đô thị theo chủ trương **“xã hội hóa đầu tư”**.

Mặc dù Nghị định 69/2021/NĐ-CP đã có cơ chế xử lý, tính giá trị phần diện tích xây dựng (*hành lang, cầu thang, tường bao che ngôi nhà, mái nhà...*) sử dụng chung và phần diện tích đất ngoài diện tích xây dựng tòa nhà là **“tài sản công”** thuộc sở hữu nhà nước, nhưng Điều 70 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) chưa quy định cơ chế xử lý, tính giá trị phần **“tài sản công”** này, nên rất cần thiết phải bổ sung vào Điều 70 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) hoặc giao cho Chính phủ quy định chi tiết thi hành.

### 1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi tiêu đề **“Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”** của Điều 64 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) thành **“Điều 64. Các hình thức phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư”** để đảm bảo sự phù hợp giữa tiêu đề với nội dung khoản 1 và khoản

2 và xem xét **bổ sung 02 hình thức** phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư này vào khoản 1 và **bổ sung khoản 3 (mới)** vào **Điều 64** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

**“Điều 64. Các hình thức ~~cải tạo~~ phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Luật này **hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư để nhận chuyển nhượng nhà chung cư để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.**

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp đầu tư vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật đầu tư công để thực hiện dự án phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước;

b) Nhà chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 25 của Luật này.

3. Các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định tự mình làm chủ đầu tư thực hiện dự án phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch đô thị”.

(2) Để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, Hiệp hội đề nghị xem xét **bổ sung khoản 3 bis, khoản 3 ter (tiếp sau khoản 3) Điều 25** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về “các trường hợp phá dỡ nhà chung cư”, như sau:

- “3 bis. Việc phá dỡ nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư để nhận chuyển nhượng nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư bất động sản, nhà ở thương mại”.

- “3 ter. Việc phá dỡ nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định tự mình làm chủ đầu tư thực hiện dự án phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, quy hoạch đô thị”.

2/- Đề nghị bổ sung quy định “trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện”:

**2.1)- Nhận xét:**

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định 69/2021/NĐ-CP đã quy định “trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện”, nhưng chưa được “nâng cấp”, **bổ sung** vào **Điều 72** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định về “bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời” khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nên Hiệp hội đề nghị bổ sung vào khoản 1 **Điều 72** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) để **đảm bảo đồng bộ** với khoản 3 **Điều 69** Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

**2.2)- Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** quy định “Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện” vào **khoản 1** Điều 72 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) về “bố trí nhà ở tái định cư và bố trí nhà ở tạm thời” khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, như sau:

*“1. Việc bố trí nhà ở tái định cư đối với trường hợp có quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.*

*Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại các dự án trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở này thì bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện.*

*Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không xây dựng lại nhà chung cư thì được bố trí tái định cư tại địa điểm khác theo phương án bồi thường, tái định cư; trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư thì được bồi thường bằng giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện bồi thường”.*

**3/- “Vướng mắc” về việc thực hiện chính sách “miễn tiền sử dụng đất đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”:**

### **3.1)- Nhận xét:**

Hiệp hội nhận thấy, Chính phủ đã ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP và nhất là Nghị định 69/2021/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 01/09/2021) với nhiều cơ chế, chính sách rất khả thi, trong đó có chính sách “miễn tiền sử dụng đất đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” nhưng không thực hiện được trên thực tế, do Luật Đất đai 2013 và cả Luật Nhà ở 2014 đều chưa quy định “miễn tiền sử dụng đất đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”.

“Vướng mắc” về chính sách “miễn tiền sử dụng đất đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” có thể sẽ được giải quyết do các cơ chế, chính sách về “cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã được nâng cấp thành “Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” trong Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và tại khoản 1 Điều 66 quy định “1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (bao gồm diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công trình công cộng và diện tích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong ranh giới nhà chung cư, khu chung cư)”.

Tuy nhiên, quy định của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa quy định thật đồng bộ, bởi lẽ mặc dù điểm d khoản 4 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với “dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, nhưng Điều 152 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lại chưa quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với “dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”.

### **3.2)- Kiến nghị:**

Để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định chính sách “miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” vào Điều 152 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Tóm lại, Hiệp hội nhận thấy không phải do quy định “sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài” là nguyên nhân dẫn đến “vướng mắc”, khó khăn trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong các năm qua, mà nguyên nhân chủ yếu là do chưa xây dựng các quy định pháp luật đầy đủ, khả thi, chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật và cũng chưa tìm được “điểm cân bằng về lợi ích”, chưa đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu nhà chung cư và của nhà đầu tư, nhất là do chưa thực hiện đầy



đủ “*quy chế dân chủ cơ sở*” để các chủ sở hữu nhà chung cư **thông suốt** và **tự giác** tham gia vào quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Ngược lại, việc Bộ Xây dựng đề xuất **quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn** được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế do cơ quan có thẩm quyền thẩm định, kết luận; **chủ sở hữu nhà chung cư sẽ phải chấm dứt quyền sở hữu khi nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ** và được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất có nhà chung cư, nhưng phải nộp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư mới, áp dụng đối với tất cả nhà chung cư xây dựng mới sẽ **làm tăng “gánh nặng”** và độ “*phức tạp*” cho công tác quản lý nhà nước của ngành xây dựng, nhất là **cấp tỉnh** và **cấp huyện** vì vừa phải quản lý **hàng ngàn tòa nhà chung cư hiện hữu** theo chế độ “*sở hữu nhà chung cư không xác định thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định lâu dài*” mà trong đó có hàng trăm tòa nhà chung cư là công trình cấp I có **tuổi thọ trên 100 năm (có tính ổn định lâu dài)**, vừa sẽ phải quản lý **hàng ngàn tòa nhà chung cư được xây dựng trọng trọng lại** theo chế độ “*sở hữu nhà chung cư có thời hạn gắn liền với quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc có quyền sử dụng đất ổn định lâu dài*”.

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng xem xét **không nên tiếp tục đề xuất “quy định sở hữu nhà chung cư có thời hạn”** trong Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) tới đây.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tài chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;  
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;  
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com