

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
Số: 71/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 08 năm 2021

*“V/v Nghị định 69/2021/NĐ-CP mở ra
giai đoạn mới, đẩy mạnh công tác xây
dựng lại nhà chung cư cũ và tái định cư
cho người dân”*

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhiệt liệt hoan nghênh và cảm ơn Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính vừa ký ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) “Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2021 với nhiều cơ chế, chính sách có tính đồng bộ, khả thi, chắc chắn sẽ mở ra một giai đoạn mới thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, cùng với khả năng tạo được sự đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư, sẽ đẩy mạnh công tác xây dựng lại hàng ngàn khu nhà chung cư cũ có tuổi đời trên dưới 50 năm, trong đó có nhiều nhà chung cư đã bị hư hỏng nặng, thậm chí đang trong tình trạng nguy hiểm cho người sử dụng tại các đô thị, tập trung nhiều nhất tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, nhằm thực hiện **mục tiêu tái định cư tốt nhất, thỏa đáng nhất** cho tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, **gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị**.

Trong quá trình soạn thảo, Hiệp hội rất hoan nghênh Bộ Xây dựng đã cầu thị, lắng nghe, tiếp thu nhiều ý kiến đóng góp xác đáng của Hiệp hội và các chuyên gia để trình Chính phủ ban hành Nghị định 69/2021/NĐ-CP đáp ứng được nguyện vọng của các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư, phù hợp với tình hình thực tiễn.

Tuy nhiên, **có một vấn đề rất đáng quan tâm về chất lượng công tác xây dựng vẫn bản dưới luật** là cũng đều căn cứ các quy định của **Luật Nhà ở 2014**, nhưng Nghị định 69/2021/NĐ-CP **có tính khả thi rất cao** so với Nghị định 101/2015/NĐ-CP.

Nghị định 69/2021/NĐ-CP đã quy định nhiều cơ chế, chính sách **mới** có tính đột phá, đồng bộ, nhất là các nội dung sau đây:

1/- Nguyên tắc khi lập quy hoạch khu vực nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, cơ quan có thẩm quyền phải xác định một số chỉ tiêu, trong đó có “quy mô dân số” đảm bảo được tính khả thi và khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định 101/2015/NĐ-CP trước đây **chưa đảm bảo tính khả thi và chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư** tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ do nhiều nguyên nhân, trong đó có một nguyên nhân quan trọng là cơ quan soạn thảo Nghị định 101 lúc bấy giờ **đã không chấp thuận đề nghị của Hiệp hội và các chuyên gia, nên đã không quy định cơ quan có thẩm quyền phải xác định chỉ tiêu “quy mô dân số”** khi lập quy hoạch khu vực nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã quy định **nguyên tắc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch** khu vực nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, thì **cơ quan có thẩm quyền phải xác định các chỉ tiêu quy hoạch**, trong đó có chỉ

tiêu “**quy mô dân số**” tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “2. Khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư, khu chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, **cơ quan có thẩm quyền phải xác định một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để đảm bảo hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án nhưng phải đáp ứng và kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực và trên địa bàn**”.

Với các quy định trên đây, dự án xây dựng lại nhà chung cư vừa **có đủ số lượng căn hộ để tái định cư cho tất cả** các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư, vừa **có thêm một số căn hộ dôi ra** để chủ đầu tư bán thu hồi vốn đầu tư và có được một phần lãi.

2/- “Giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã, cấp huyện” để tái định cư các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị khi lập, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại, vừa hợp lòng dân, vừa sát thực tế:

Từ thực tiễn của thành phố Hồ Chí Minh có hơn 1.000 nhà chung cư, khu chung cư cũ. Trong đó, chỉ có một số ít khu chung cư có quy mô lớn như khu chung cư Cô Giang, quận 1; khu chung cư Nguyễn Thiện Thuật, quận 3; khu chung cư Chánh Hưng, quận 8; các khu chung cư Ngô Gia Tự, Nguyễn Kim, quận 10; khu chung cư Thanh Đa, quận Bình Thạnh. Còn lại đa số là các nhà chung cư nhỏ dạng nhà ở tập thể có nguồn gốc do chuyển đổi từ khách sạn, nhà riêng lẻ được xây dựng trước năm 1975 có diện tích khuôn viên chỉ trên dưới 500 m², có những nhà chung cư nằm trong hẻm nhỏ, như quận 5 có 408 nhà chung cư, khu chung cư; hoặc quận 3 có 48 nhà chung cư, khu chung cư mà phần lớn không thể xây dựng lại nhà chung cư mới tại địa điểm cũ do không phù hợp với quy hoạch (*Ghi chú: Quận 3 có 48 khu chung cư thì đã có 5 khu chung cư được tất cả các chủ sở hữu chuyển nhượng lại cho các doanh nghiệp để thực hiện dự án khác, nên chỉ còn lại 43 khu chung cư cũ thuộc diện cải tạo, xây dựng lại*).

Để giải quyết bài toán nan giải này, Hiệp hội rất tán thành ý tưởng của Ủy ban nhân dân quận 3 xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đề xuất “**giải pháp quy gom**” 43 khu chung cư trên địa bàn quận để xây dựng lại 3 khu chung cư quy mô lớn, đủ để **tái định cư trên địa bàn quận 3** cho tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ đã quy định “**giải pháp quy gom**” một số nhà chung cư tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định 69/2021/NĐ-CP như sau: “4. Khi lập, thẩm định, 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 cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị**”.

“**Giải pháp quy gom**” này sẽ khắc phục được việc xây dựng các dự án tái định cư **tại nơi khác, không đáp ứng được nhu cầu đi lại, làm ăn, sinh sống, chữa bệnh, học hành... cho người tái định cư**, để không tiếp tục xảy ra tình trạng người tái định cư không lựa chọn vào ở khu tái định cư, như trường hợp dự án Khu tái định cư xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh có hơn 1.700 căn hộ nhưng chỉ có khoảng 15% người tái định cư đến cư ngụ.

3/- Quy định lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được tối thiểu 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đồng ý phù hợp với nguyên tắc pháp luật và thực tế:

Khoản 3 Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định: “3. *Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 1 m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết*”. Hiệp hội nhận thấy, cách tính này chính xác nhưng **khó áp dụng và khó nhận được sự đồng thuận** của các chủ sở hữu nhà chung cư, nhất là tại các nhà chung cư cũ, bởi lẽ: **(i) Nhiều căn hộ chung cư đã bị coi nói, mở rộng diện tích sử dụng, nên khó thống nhất việc xác định chính xác diện tích căn hộ; (ii) Các chủ sở hữu nhà chung cư dễ đồng thuận với việc tính quyền biểu quyết theo căn hộ.**

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung Khoản 6 Điều 14 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “6. Việc lấy ý kiến các chủ sở hữu khi lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo **nguyên tắc mỗi một căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với một phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư của nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia; doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư tham gia đồng ý; trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý (...)** Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải căn hộ (...) thì lấy tổng số diện tích sử dụng phần diện tích này chia cho diện tích sử dụng căn hộ lớn nhất (...) để xác định tỷ lệ số phiếu biểu quyết của các chủ sở hữu, mỗi phần diện tích tương đương với diện tích căn hộ lớn nhất sau khi chia được tính bằng một phiếu biểu quyết...”.

Nội dung Khoản 6 Điều 14 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP **phù hợp** với nguyên tắc **“Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư (...) được thông qua theo nguyên tắc đa số** bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu” quy định tại Khoản 5 Điều 102 Luật Nhà ở 2014.

(Ghi chú: Căn cứ Khoản 6 Điều 14 Nghị định 69/2021/NĐ-CP, đề nghị xem xét sửa đổi Khoản 3 Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD cho phù hợp).

4/- Các nguyên tắc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời của Nghị định 69/2021/NĐ-CP phù hợp với tâm tư, nguyện vọng, nhu cầu và hạn chế tối đa các tác động bất lợi đến môi trường sống của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư:

Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung Khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định **các nguyên tắc** xây dựng và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, **người sử dụng nhà chung cư** áp dụng cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Đặc biệt là điểm c Khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “c) Việc bố trí nhà ở 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 nhà chung cư**” và điểm d Khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “**chủ sở hữu được lựa chọn hình thức bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác. Trường hợp tái định cư tại địa điểm khác thì có thể được bố trí tại dự án xây dựng nhà ở tái định cư hoặc dự án nhà ở thương mại 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 trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở này thì được bố trí tại dự án khác trên địa bàn cấp huyện lân cận” đã thể hiện chính sách của Nhà nước không chỉ quan tâm đối với các chủ sở hữu mà cả **người sử dụng nhà chung cư**, trong đó có các hộ khẩu ghép (**hộ ghép**) khi thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Các nguyên tắc này **phù hợp với tâm tư, nguyện vọng, nhu cầu của người dân và có tính khả thi cao hơn so với các quy định** của Nghị định 101/2015/NĐ-CP, do nội dung Khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP được thiết kế theo hướng **hạn chế tối đa các tác động bất lợi đến môi trường sống của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**.

5/- Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có tính khả thi cao hơn và phù hợp với thực tế hơn so với quy định trước đây:

5.1)- Quy định hệ số hoán đổi diện tích căn hộ mới từ 1 đến 2 lần diện tích căn hộ cũ và tính lợi thế vị trí của căn hộ cũ:

Hiệp hội nhận thấy, điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở 2014 quy định: “*b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu **tái định cư tại chỗ** thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu **bằng hoặc lớn hơn** diện tích nhà ở cũ*”, nhưng Khoản 3 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP đã **không quy định chi tiết** và hướng dẫn thực hiện mà chỉ quy định “*phần diện tích nhà ở mới được bố trí theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở*”, đã gây khó khăn cho các địa phương trong việc thực thi pháp luật và khó tạo được sự đồng thuận giữa các chủ sở hữu nhà chung cư với các nhà đầu tư trong quá trình tổ chức thực hiện, nên **chưa đảm bảo tính khả thi và cũng không phù hợp với thực tế**.

Nay điểm a Khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “*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 từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ** ghi trong Giấy chứng nhận (...) Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có dành diện tích nhà để kinh doanh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được phê duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định tại điểm này, nếu các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua hoặc thuê 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 phân bổ trên 1 m² sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ cộng với **10% lợi nhuận định mức** theo quy định; giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận*”, đã quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện điểm b Khoản 1 Điều 116 Luật Nhà ở 2014, nên **có tính khả thi cao hơn và phù hợp với thực tế hơn so với quy định trước đây** tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP.

Hiệp hội nhận thấy, vấn đề bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, trong đó có việc hoán đổi diện tích căn hộ cũ lấy căn hộ mới là **thỏa thuận dân sự** giữa các chủ sở hữu nhà chung cư với nhà đầu tư, nên **phải đảm bảo tính tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên liên quan**, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định “**khung**” **hệ số hoán đổi diện tích căn hộ mới từ 1 đến 2 lần diện tích căn hộ cũ**. Vấn đề còn lại là sự thỏa thuận tự nguyện, công bằng giữa các chủ sở hữu nhà chung cư với nhà đầu tư, để thống nhất Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời, làm căn cứ để lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Kinh nghiệm thực tiễn tại thành phố Hồ Chí Minh cho thấy, đã có các nhà đầu tư thỏa thuận mua lại tất cả các căn hộ của tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư **theo giá thị trường**, như đã có 5 khu chung cư tại quận 3 được mua bán theo phương thức thỏa thuận tự nguyện này; hoặc có trường hợp nhà đầu tư **thỏa thuận hoán đổi diện tích căn hộ mới gấp hơn 2 lần diện tích căn hộ cũ** do các căn hộ cũ này có lợi thế vị trí, hoặc có hoạt động kinh doanh đã tạo được sự đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư và nhà đầu tư.

Hiệp hội cho rằng, khi tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư **“cũ”** thì nhà đầu tư cần nhận thức được **tính chất xã hội** của dự án. Các cơ chế, chính sách của Nhà nước tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án **có lãi khoảng 10%**. Nếu các nhà đầu tư nào muốn tìm kiếm **“siêu lợi nhuận”** thì không nên đề nghị tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, vì không phù hợp với mục tiêu tìm kiếm **“siêu lợi nhuận”** của các nhà đầu tư này.

Các nhà đầu tư cũng cần **thấu hiểu sự chia sẻ** từ phía các chủ sở hữu nhà chung cư. Bởi lẽ, bên cạnh **cái lợi** là các chủ sở hữu nhà chung cư cũ được hoán đổi diện tích căn hộ mới rộng hơn, an toàn hơn, môi trường sống tốt hơn, có nhiều tiện ích và dịch vụ hơn, thì cũng **phải chấp nhận đánh đổi một số lợi ích** như **quyền sử dụng đất chung thuộc về nhiều chủ sở hữu nhà chung cư hơn**; khu nhà chung cư mới **đông đúc hơn** nhà chung cư cũ trước đây, ví dụ: *Nhà chung cư A cũ có 100 căn hộ với 500 người cư ngụ trên diện tích khuôn viên 2.000 m², nay được xây dựng lại mới có 200 căn hộ với 1.000 người cư ngụ, chưa tính khách hàng bên ngoài đến mua sắm tại khu vực kinh doanh dịch vụ của toà nhà.*

Do vậy, trên cơ sở **“khung”** cơ chế, chính sách của Nghị định 69/2021/NĐ-CP, các nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư cần **chân thành** ngồi lại thảo luận với nhau, tôn trọng và giải quyết hài hoà các lợi ích hợp pháp, chính đáng của nhau, mà trọng tâm là việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời thỏa đáng.

Kinh nghiệm thực tiễn cho thấy, **nhà đầu tư nào đưa ra các giải pháp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cao hơn mức “khung”** cơ chế, chính sách của Nhà nước, như các **quy định** của Nghị định 69/2021/NĐ-CP thì nhà đầu tư đó chắc chắn sẽ nhận được sự đồng thuận, ủng hộ của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để thực hiện thành công dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

5.2)- Quy định chủ đầu tư dự án phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước, hoặc phần diện tích đất sử dụng chung do Nhà nước quản lý mà các chủ sở hữu nhà chung cư chưa mua:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 71 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định đối với phần diện tích nhà ở và quyền sử dụng đất ở sử dụng chung thuộc nhà chung cư mà **“tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu toàn bộ diện tích nhà ở mà Nhà nước đã bán có nhu cầu mua lại toàn bộ phần diện tích sử dụng chung này”** thì được mua lại theo giá quy định của Nhà nước.

Nhưng trên thực tế, hầu như không có trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư xin mua lại phần diện tích sử dụng chung này. Nhưng, đã có một số trường hợp tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư bán 100% căn hộ cho các nhà đầu tư như 5 khu nhà chung cư tại quận 3, cá biệt có khu nhà chung cư đã bị nhà đầu tư phá dỡ như khu chung cư 50 căn hộ tại Phường 5, quận 3 (nêu trên).

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh điểm c Khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: **“Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền** cho Nhà nước theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà hiện có. Trường hợp phần diện tích **đất** sử dụng

chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng 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 theo bảng giá đất”.

Quy định này tạo được cơ chế để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xử lý **nhANH chóng, thuận lợi, đơn giản** đối với phần giá trị tài sản của Nhà nước còn lại tại các khu nhà chung cư cũ. Còn đối với nhà đầu tư thì biết rõ cách tính bằng tiền phần giá trị nộp cho Nhà nước khi lập Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Điều này sẽ góp phần đẩy mạnh việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, **không còn “mờ mờ ảo ảo”, khó dự đoán, dễ phát sinh tệ “xin-cho”** như trước đây.

Vấn đề còn lại là do Nghị định 69/2021/NĐ-CP **không quy định có Thông tư** hướng dẫn, nên Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét quy định cơ chế xử lý **phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu chung (hành lang, cầu thang, sàn mái, tường bao)** mà các chủ sở hữu nhà chung cư **chưa mua**, nhưng đã bán lại nhà chung cư cho nhà đầu tư mới, nhất là trường hợp nhà đầu tư mới **đã phá dỡ** toà nhà.

Trên cơ sở trường hợp khu nhà chung cư 50 căn hộ tại Phường 5, quận 3 đã bị phá dỡ (nêu trên), Hiệp hội nhận thấy, khi thực hiện bán căn hộ chung cư thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê sử dụng thì tại thời điểm đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã kiểm định đánh giá chất lượng còn lại của nhà chung cư, trong đó có **phần diện tích nhà ở thuộc sở hữu chung (hành lang, cầu thang, sàn mái, tường bao)**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện như sau:

“Trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư chưa mua lại phần nhà ở sử dụng chung (hành lang, cầu thang, sàn mái, tường bao) mà nhà chung cư này đã bị phá dỡ, thì chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà theo biên bản kiểm định đánh giá chất lượng còn lại của nhà chung cư tại thời điểm bán nhà thuộc sở hữu nhà nước”.

5.3)- Quy định cơ chế về đất đai, 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:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 4 Điều 15 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư **“4. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng nêu tại Khoản 3 Điều này), nhưng trên thực tế không thể thực hiện được do không có quy định chi tiết, nên không đảm bảo tính khả thi và không áp dụng được vào thực tiễn.**

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh Điều 25 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định các cơ chế về đất đai **có tính khả thi cao** như sau: **“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, 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 hiện hữu đó, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này); 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; 4. Trường hợp sau khi được lựa chọn mà chủ đầu tư có đề xuất **tăng hệ số sử dụng đất**, phù hợp với quy hoạch được duyệt và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì chủ đầu tư **phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung** đối với phần được tăng thêm theo quy định của pháp luật; 5. Trường hợp nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ nhưng theo quy hoạch được duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà ở mà **xây dựng công trình khác** (trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này) hoặc vẫn tiếp tục xây dựng nhà ở nhưng được các chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý không tái định cư tại chỗ và chủ đầu tư đã thực hiện bồi thường, bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu tại địa điểm khác theo quy định của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án **được hưởng các cơ chế ưu đãi về đất đai** theo quy định tại khoản 2 Điều này”.

Các cơ chế về đất đai trên đây rất phù hợp với thực tiễn sẽ tạo điều kiện thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong thời gian tới đây.

6/- Một số “vướng mắc” về quy định pháp luật và thực tiễn cần được xem xét giải quyết:

6.1)- “Vướng mắc” do quy định đối với nhà chung cư không thuộc diện bị hư hỏng nặng, nguy hiểm cho người sử dụng (cấp D) thì phải “được tất cả (100%) các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới”:

Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 quy định nhà chung cư không thuộc trường hợp “nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng”, hoặc không thuộc trường hợp “nhà chung cư bị hư hỏng mà chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ”, thì việc phá dỡ nhà chung cư này chỉ được thực hiện khi **“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”**.

Quy định này **“bất khả thi”**, không sát với thực tiễn, không phù hợp và không đồng bộ với nguyên tắc **“Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư (...) được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu”** quy định tại Khoản 5 Điều 102 Luật Nhà ở 2014 nên đã cản trở việc thực hiện công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong 6 năm qua.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét đề xuất **sớm sửa đổi** Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 theo hướng quy định **việc phá dỡ nhà ở theo nhu cầu của các chủ sở hữu nhà chung cư** tương tự như Khoản 2 Điều 89 Luật Nhà ở 2005 quy định: “2. Việc phá dỡ nhà chung cư của nhiều chủ sở hữu theo nhu cầu thì phải được **hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý** và phải tuân thủ các quy định tại Điều 84 và Điều 85 của Luật này”, nhưng có thể nâng tỷ lệ chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý **lên mức 80% để đảm bảo tỷ lệ đa số đồng ý ở mức cao**.

6.2)- “Vướng mắc” do nội dung điểm a Khoản 1 Điều 22 Nghị định 69/2021/NĐ-CP không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai:

Điểm a Khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “Trường hợp có diện tích ngoài diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận hoặc ngoài diện tích đủ điều

kiện được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai”.

Hiệp hội nhận thấy, pháp luật về đất đai quy định việc cấp Giấy chứng nhận. Nhưng, việc xác định **diện tích nhà ở, diện tích căn hộ nhà chung cư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai 2013** mà thuộc phạm vi điều chỉnh của **Luật Nhà ở và Luật Xây dựng**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng và Chính phủ xem xét **hoàn thiện lại** nội dung Điểm a Khoản 1 Điều 21 Nghị định 69/2021/NĐ-CP cho **chính xác để các địa phương thống nhất thực hiện**.

7/- Khuyến nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản tích cực tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định 69/2021/NĐ-CP “Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” với các cơ chế, chính sách đồng bộ có tính khả thi cao, mở ra cơ hội và tạo điều kiện để các nhà đầu tư tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị với hơn 2.000 nhà chung cư, khu chung cư cũ trong phạm vi cả nước cần cải tạo, xây dựng lại, tập trung nhiều nhất tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh với khối lượng dự án đồ sộ, có tổng giá trị đầu tư có thể lên đến hàng trăm ngàn tỷ đồng là thị trường đầy tiềm năng.

Đây là những dự án bất động sản, nhà ở vừa mang **ý nghĩa xã hội**, vừa mang lại **lợi ích kinh tế** cho các nhà đầu tư, bao gồm cả việc xây dựng, phát triển **uy tín thương hiệu, vị thế** của doanh nghiệp và góp phần quan trọng vào công tác chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển các khu vực đô thị cũ.

Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản nghiên cứu kỹ Nghị định 69/2021/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan, chuẩn bị các nguồn lực, nhất là nguồn lực tài chính và **tích cực tham gia** các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com