

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 44/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2024

“V/v Góp ý dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh “*dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” (sau đây gọi là “*dự thảo Nghị định*”) và xin được góp ý như sau:

1/- Đề nghị phân biệt rõ “*dự án cải tạo nhà chung cư*”, “*dự án xây dựng lại nhà chung cư*”, “*dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư*” và “*dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư kết hợp chỉnh trang, tái phát triển đô thị*”:

1.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*” giải thích “3. *Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là dự án xây dựng lại nhà chung cư) là dự án với mục tiêu phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc khu chung cư và xây dựng các công trình khác (nếu có) theo quy hoạch chi tiết của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*” chưa bao gồm tất cả các loại dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên thực tế với mục tiêu khác nhau, như sau:

(1) “*Dự án cải tạo nhà chung cư*” là dự án đầu tư xây dựng với mục tiêu bảo đảm chức năng hoạt động, nâng cấp chất lượng công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư.

(2) “*Dự án xây dựng lại nhà chung cư*” là dự án tái định cư với mục tiêu phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc khu chung cư và xây dựng các công trình khác (nếu có) theo quy hoạch chi tiết của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(3) “*Dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư*” là dự án đầu tư xây dựng hỗn hợp bao gồm các dự án thành phần là “*dự án cải tạo nhà chung cư*” và “*dự án xây dựng lại nhà chung cư*” trong phạm vi khu chung cư.

(4) “*Dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư, khu chung cư kết hợp chỉnh trang, tái phát triển đô thị*” là dự án đầu tư xây dựng hỗn hợp bao gồm các dự án thành phần như “*dự án cải tạo nhà chung cư*”, “*dự án xây dựng lại nhà chung cư*” kết hợp với chỉnh trang, tái phát triển khu dân cư lân cận nhà chung cư, khu chung cư.

“*Dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư, khu chung cư kết hợp chỉnh trang, tái phát triển đô thị*” là dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo quy định của Luật Đầu tư 2020.

Do vậy, cần giải thích rõ hơn và không nên “*gộp chung*” cả 02 loại “*dự án cải tạo lại nhà chung cư*” và “*dự án xây dựng lại nhà chung cư*” để “*gọi chung là dự án xây dựng lại nhà chung cư*” như giải thích tại khoản 3 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*”.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 3** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“3. Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo nhà chung cư, dự án xây dựng lại nhà chung cư, dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư kết hợp với chỉnh trang, tái phát triển đô thị (sau đây gọi chung là dự án xây dựng lại nhà chung cư) là dự án với mục tiêu bảo đảm chức năng hoạt động, nâng cấp chất lượng công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư hoặc dự án phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc khu chung cư và xây dựng các công trình khác (nếu có) kết hợp với chỉnh trang, tái phát triển khu vực đô thị lân cận theo quy hoạch chi tiết của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

2/- Đề nghị bổ sung “giải thích từ ngữ” đối với “trường hợp tái định cư tại địa điểm khác” để các chủ sở hữu nhà chung cư (cũ) yên tâm và ủng hộ việc thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư:

2.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhất trí với nội dung khoản 4 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*” giải thích “4. **Tái định cư tại chỗ** là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại địa điểm cũ trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, nhưng Hiệp hội đề nghị **giải thích bổ sung** thêm “**trường hợp tái định cư tại địa điểm khác**” để các chủ sở hữu nhà chung cư (cũ) yên tâm và ủng hộ việc thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư đã được pháp luật quy định, bởi đã có các quy định pháp luật sau đây:

(1) Tại điểm đ khoản 1 Điều 20 Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định “đ)... 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 hoặc nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật nhà ở. Đối với việc bồi thường bằng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 4 Điều 21 của Nghị định này thì không bố trí tái định cư tại địa điểm cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quy hoạch địa điểm khác để bố trí theo nguyên tắc xác định địa bàn quy định tại điểm này”.

(2) Tại khoản 4 Điều 60 Luật Nhà ở 2023 quy định “4. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường hợp không có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã), nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở phục vụ tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện, trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở phục vụ tái định cư thì bố trí trên địa bàn lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội...”

(3) Tại khoản 3 Điều 110 Luật Đất đai 2024 quy định “3. Địa điểm tái định cư được lựa chọn theo thứ tự ưu tiên sau đây: a) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất bị thu hồi; b) Tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất bị thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư; c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương trong trường hợp tại địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư; d) Ưu tiên lựa chọn khu đất có vị trí thuận lợi để hình thành khu tái định cư”.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 4 Điều 3** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“4. Tái định cư tại chỗ là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại địa điểm cũ trong phạm vi 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 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 hoặc nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật nhà ở. Đối với việc bồi thường bằng nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 4 Điều 21 của Nghị định này thì không bố trí tái định cư tại địa điểm cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quy hoạch địa điểm khác để bố trí theo nguyên tắc xác định địa bàn quy định tại điểm này”.

3/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 6** “*dự thảo Nghị định*” quy định **thời gian “lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan”** về “*nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” nên là **“50 ngày làm việc”** thì **hợp lý hơn**, bởi lẽ quy định **“30 ngày”** gồm cả chủ nhật, ngày lễ thì **không đủ thời gian** để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc lấy ý kiến, như sau:

“2. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được công khai lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các cơ quan, tổ chức có liên quan trong thời hạn 30 50 ngày làm việc trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này”.

4/- Đề nghị bổ sung **khoản 6 (mới) Điều 13** “*dự thảo Nghị định*” quy định **chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có) trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư dẫn đến thay đổi mục tiêu, quy mô (số lượng nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại), việc bàn giao phân hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án:**

Hiệp hội nhận thấy, Điều 13 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn khác ngoài ngân sách*”, trong đó cho phép điều chỉnh “*mục tiêu; quy mô (số lượng nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại); việc bàn giao phân hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; vốn đầu tư của dự án, thời hạn hoạt động của dự án*” có thể dẫn đến việc **làm tăng “hệ số sử dụng đất”, tăng số lượng căn hộ, diện tích kinh doanh, thời hạn hoạt động của dự án**, nhưng Điều 13 “*dự thảo Nghị định*” **chưa quy định về nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của chủ đầu tư dự án.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 6 (mới) Điều 13** “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“6. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án xây dựng lại nhà chung cư dẫn đến thay đổi mục tiêu; quy mô (số lượng nhà ở tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại); việc bàn giao phân hạ tầng kỹ thuật,

hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án; vốn đầu tư; thời hạn hoạt động của dự án thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước (nếu có).”

5/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với trường hợp dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và phải được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất tại Hội nghị của các chủ sở hữu nhà chung cư (sau đây gọi chung là Hội nghị nhà chung cư)*” và đề nghị bổ sung điểm e1 (mới) khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở 2023 quy định “*Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”:

5.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 15 “*dự thảo Nghị định*” quy định “*việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với trường hợp dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và phải được thống nhất tại Hội nghị của các chủ sở hữu nhà chung cư (sau đây gọi chung là Hội nghị nhà chung cư)*” **chưa thật chặt chẽ và chưa đồng bộ** với điểm c khoản 11 Điều 60 Luật Nhà ở 2023 quy định “*c) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” và với cả **khoản 2 Điều 15 “dự thảo Nghị định”**, nên cần phải được **bổ sung** cụm từ “**toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư**” vào **khoản 1 Điều 15 “dự thảo Nghị định”**, đồng thời Hiệp hội đề nghị làm rõ nội hàm của **điểm g khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm c khoản 11 **Điều 60** Luật Nhà ở 2023 quy định điều kiện “*c) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”, nhưng tại khoản 3 **Điều 145** Luật Nhà ở 2023 **chưa** quy định “**Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**”, nhưng Hiệp hội nhận thấy có thể “*vận dụng*” điểm g khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở 2023 quy định Hội nghị nhà chung cư quyết định “*g) Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư*” để **bổ sung** quy định “**Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” vào **khoản 1 Điều 15 “dự thảo Nghị định”**.

(3) Hiệp hội nhận thấy, khoản 5 **Điều 145** Luật Nhà ở 2023 “**5. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số...**” (có nghĩa là “**quá bán**”), nên cần phải xem xét **bổ sung** vào khoản 5 **Điều 145** Luật Nhà ở 2023 quy định “**trừ trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư thì phải được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật về nhà ở.

(4) Hiệp hội nhận thấy, Điều 15 “*dự thảo Nghị định*” chỉ mới quy định “**lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**”, nhưng **chưa quy định** việc “**công nhận chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**” đối với nhà đầu tư “**đã mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư**”

gắn với quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư” nên cần được bổ sung vào Điều 15 “*dự thảo Nghị định*”.

Diễn hình là trường hợp Công ty P **đã thỏa thuận mua lại toàn bộ** có 52 căn hộ tại khu chung cư cũ 4 tầng tại số 239 Cách mạng Tháng Tám, quận 3 (*tại quận 3 có 5 khu nhà chung cư trong tổng số 48 khu nhà chung cư đã được 5 doanh nghiệp tự thỏa thuận mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ các khu nhà chung cư này*) gắn liền với quyền sử dụng đất có nguồn gốc do thực hiện chính sách bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước trước đây, theo quy định tại **Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP** ngày **03/07/2007** của **Chính phủ** “*về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp*” và sau đó, Công ty P **đã phá dỡ** khu chung cư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng **kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại cao cấp** tại địa điểm này.

Dự đoán trong tương lai có thể phương thức “**xã hội hóa**” đầu tư này sẽ được nhiều nhà đầu tư lựa chọn thực hiện dự án **kinh doanh bất động sản** thông qua thỏa thuận mua lại toàn bộ căn hộ của tất cả chủ sở hữu nhà chung cư cũ, mà nhà chung cư này hoàn toàn thuộc sở hữu tư nhân, không có phần diện tích xây dựng thuộc sở hữu nhà nước, không có phần diện tích đất do Nhà nước quản lý, bởi lẽ các chủ sở hữu nhà chung cư “**có quyền**” bán căn hộ thuộc sở hữu của mình và nhà đầu tư cũng “**có quyền**” mua căn hộ nhà chung cư theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản, pháp luật dân sự, trong đó sẽ có trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận để cho chủ sở hữu nhà chung cư được tái định cư tại chỗ và cũng có trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận tự lo tái định cư, nên cần bổ sung quy định “**công nhận chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**” đối với trường hợp này thì nhà đầu tư được “**chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở**” vào khoản 6 (mới) Điều 15 “*dự thảo Nghị định*”.

5.3)- Kiến nghị:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung “**tiêu đề**” Điều 15 “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“**Điều 15. Lựa chọn, công nhận chủ đầu tư dự án thông qua thỏa thuận về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**”

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 15 “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

“**1. Việc lựa chọn chủ đầu tư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với trường hợp dự án đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và phải được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất tại Hội nghị của các chủ sở hữu nhà chung cư (sau đây gọi chung là Hội nghị nhà chung cư).**”

(3) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 6 (mới) Điều 15 “*dự thảo Nghị định*” về việc lựa chọn, công nhận chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đối với “**trường hợp nhà đầu tư đã mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư**”, như sau:

“**6. Trường hợp nhà đầu tư đã mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.**”

(4) Đề nghị xem xét **bổ sung điểm e1 khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở 2023** như sau:

“e1) Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.”

(5) Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **khoản 5 Điều 145 Luật Nhà ở 2023** như sau:

“5. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư, trừ trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư thì phải được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”.

6/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 16 “dự thảo Nghị định”** do quy định **“3. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm nhà đầu tư theo quy định theo khoản 1 Điều này là 30 ngày”** là chưa hợp lý, mà nên là **“35 ngày làm việc”** thì hợp lý hơn do các nhà đầu tư, nhất là các nhà đầu tư nước ngoài thường đề nghị có tối thiểu 35 ngày làm việc thì mới có đủ thời gian để nghiên cứu hồ sơ và quyết định tham gia dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, như sau:

“3. Thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm nhà đầu tư theo quy định theo khoản 1 Điều này là 30 35 ngày làm việc...”

7/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 18 “dự thảo Nghị định”** quy định **“1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) thực hiện đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thông qua hình thức đấu thầu quy định tại Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này”**:

Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 18 “dự thảo Nghị định”** quy định **“1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) chỉ thực hiện đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 15, Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này”** là chưa đầy đủ và chỉ đúng với trường hợp quy định tại **Điều 16 “dự thảo Nghị định”**, bởi lẽ **Điều 17 “dự thảo Nghị định”** còn quy định **“lựa chọn chủ đầu tư dự án thông qua hình thức đấu thầu”**, mà sau khi trúng thầu thì chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư cũng phải thực hiện thủ tục **“giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)”** theo quy định tại Điều 122 và Điều 126 Luật Đất đai 2024 về **“điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất”** trong đó, tại khoản 3 quy định **“3. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện sau đây: (...) b) Người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác (...) d) Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư”** và tại **Điều 126** quy định **“giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 18 “dự thảo Nghị định”**, như sau:

“1. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) chỉ thực hiện đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư không thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất hoặc thông qua hình thức đấu thầu quy định tại Điều 15, Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này”.

8/- Đề nghị bổ sung Điều 27a “dự thảo Nghị định” quy định chính sách “ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế (nếu có)”:

Hiệp hội nhận thấy, lần đầu tiên điểm đ khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 quy định “đ) *Ưu đãi về thuế (...) theo quy định của pháp luật*” đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Nhưng, do các Luật Thuế hiện hành chưa quy định “ưu đãi về thuế” đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nên Hiệp hội xin được kiến nghị như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung Điều 27a “dự thảo Nghị định” quy định chính sách “ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế (nếu có)”, như sau:

“Điều 27a. Ưu đãi về thuế

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế (nếu có).”

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét khi xây dựng các Đề án về sửa đổi các Luật Thuế thì quan tâm bổ sung quy định chính sách “ưu đãi về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Luật Nhà ở 2023.

9/- Đề nghị bổ sung Điều 27b “dự thảo Nghị định” quy định chính sách “ưu đãi về tín dụng theo quy định của pháp luật về tín dụng”:

Hiệp hội nhận thấy, lần đầu tiên điểm đ khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023 quy định chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được “đ) *Ưu đãi về (...) tín dụng (...) theo quy định của pháp luật*”.

Nhưng hiện nay, Ngân hàng Nhà nước chưa ban hành Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện chính sách “ưu đãi về tín dụng đối với chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở 2023, mà Ngân hàng Nhà nước mới chỉ “triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP” theo Công văn số 2380/NHNN-TD ngày 01/04/2023, thường được gọi là “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” do 05 ngân hàng thương mại tự nguyện đóng góp để cho các đối tượng quy định tại Công văn số 2380/NHNN-TD, trong đó có chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được vay với lãi suất thấp hơn từ 1,5-2% so với lãi suất cho vay thương mại thông thường và lãi suất này được điều chỉnh theo mỗi chu kỳ 06 tháng một lần; chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được vay “ưu đãi” trong thời hạn 3 năm, còn người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được vay “ưu đãi” trong thời hạn 5 năm, sau đó thì phải vay theo lãi suất thỏa thuận, “thả nổi” và “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” dự kiến thực hiện trong giai đoạn 2021-2030.

“Gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” khá phù hợp với các chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư đang vay với lãi suất rất cao, trên dưới 10%/năm. Nhưng hiện nay, do “vướng mắc pháp lý” nên không có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư (mới) hoặc nhiều dự án không thể triển khai thực hiện được dẫn đến không có sản phẩm nhà ở tại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư (mới) nên cho đến

nay chưa có chủ đầu tư và người mua nhà nào tại dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được vay “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng”.

Nếu Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội **bổ trí** được **nguồn vốn ngân sách nhà nước chi trung hạn** để thực hiện chính sách “*ưu đãi về tín dụng đối với chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 63 **Luật Nhà ở 2023** thì Ngân hàng Nhà nước mới có nguồn vốn ngân sách hỗ trợ để **tái cấp vốn, cấp bù lãi suất** cho các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách “*ưu đãi về tín dụng*” này.

Hiệp hội nhận thấy, “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” là **nỗ lực** của Ngân hàng Nhà nước và 05 ngân hàng thương mại trên cơ sở tự nguyện để hỗ trợ **cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và các chủ đầu tư, người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư** trong lúc **chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ trí** được **nguồn vốn ngân sách nhà nước chi trung hạn** để thực hiện chính sách “*ưu đãi về tín dụng đối với chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án nhà ở xã hội, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” và có thể khẳng định “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” là **chính sách duy nhất “ưu đãi về tín dụng đối với chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”** tại thời điểm hiện nay, nhưng Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước quy định **chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư** được vay “gói tín dụng 125.000 tỷ đồng” **trong thời hạn 05 năm với lãi suất cố định**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **bổ sung Điều 27b “dự thảo Nghị định”** quy định chính sách “*ưu đãi về tín dụng cho chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*”, như sau:

“Điều 27b. Ưu đãi về tín dụng

Chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được vay vốn tín dụng ưu đãi theo chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư theo quy định của Ngân hàng Nhà nước trong thời hạn tối đa không quá 5 năm, với lãi suất cố định, thấp hơn 1,5-2% lãi suất cho vay thương mại thông thường.”

10/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 29 “dự thảo Nghị định” bổ sung quy định “*Trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước đã bị phá dỡ thì việc xác định giá trị còn lại của nhà chung cư căn cứ vào hồ sơ lưu trữ kết quả thẩm định, đánh giá giá trị còn lại của nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người sử dụng*”:

Hiệp hội rất hoan nghênh nội dung điểm a khoản 1 Điều 29 “*dự thảo Nghị định*” quy định “1. Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì thực hiện bồi thường như sau:
a) 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 nguyên tắc **diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) giá chuẩn** nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường **nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại** của nhà ở hiện có; đối với diện tích đất sử dụng chung thì chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 29 của Nghị định này”.

Nhưng, từ trường hợp điển hình của Công ty P **đã thỏa thuận mua lại toàn bộ 52 căn hộ** tại khu chung cư cũ 4 tầng tại số 239 Cách mạng Tháng Tám, quận 3 có nguồn gốc do thực hiện chính sách bán hóa giá nhà thuộc sở hữu nhà nước trước đây để thực hiện dự án bất động sản, nhà ở thương mại cao cấp và sau đó, Công ty P **đã phá dỡ** khu chung cư

này, trong đó có phần diện tích khác không phải căn hộ chung cư trong nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước **bị phá dỡ**, nên Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm a khoản 1 Điều 29 “dự thảo Nghị định”** bổ sung cơ chế xử lý các “trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước đã bị phá dỡ” theo hướng quy định “việc xác định giá trị còn lại của nhà chung cư căn cứ vào hồ sơ lưu trữ kết quả thẩm định, đánh giá giá trị còn lại của nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người sử dụng” để quy định chi tiết thực hiện khoản 5 Điều 70 Luật Nhà ở, như sau:

“a) 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 nguyên tắc diện tích sử dụng nhà hiện có nhân (x) giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có; đối với diện tích đất sử dụng chung thì chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 25 của Nghị định này. Trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước đã bị phá dỡ thì việc xác định giá trị còn lại của nhà chung cư căn cứ vào hồ sơ lưu trữ kết quả thẩm định, đánh giá giá trị còn lại của nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm thực hiện chính sách bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người sử dụng.”

11/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 29 “dự thảo Nghị định” bổ sung quy định cho phép “chủ đầu tư được hưởng phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng và phải nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế” theo nguyên tắc “Nhà nước điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại” quy định tại khoản 11 Điều 13 Luật Đất đai 2024:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 11 Điều 13 Luật Đất đai 2024 quy định “quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai” có quyền “11. (...); điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại”, cũng có nghĩa là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có quyền được hưởng “phần giá trị tăng thêm từ đất mà do đầu tư của người sử dụng đất mang lại” nhưng phải nộp thuế đối với phần giá trị tăng thêm này theo quy định của pháp luật về thuế.

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 29 “dự thảo Nghị định”**, như sau:

“3. Trường hợp sau khi lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung được phê duyệt dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai. Chủ đầu tư được hưởng phần giá trị tăng thêm do mình đầu tư xây dựng và phải nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế.”

12/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều 32 “dự thảo Nghị định”:

12.1)- Đề nghị bổ sung từ “hoán đổi nhà ở” vào tiêu đề “Chương VI. Bồi thường, hoán đổi nhà ở, hỗ trợ, tái định cư” và các Điều 32, Điều 33, Điều 34 Chương VI “dự thảo Nghị định”, bởi lẽ việc sử dụng từ “bồi thường nhà ở” chỉ phù hợp đối với trường hợp Nhà nước tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư, nhưng đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng lại nhà chung cư thì sử dụng từ “hoán đổi nhà ở” thì phù hợp hơn.

12.2)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 32 “dự thảo Nghị định”** quy định chính sách “bồi thường, hoán đổi nhà ở” với “hệ số k” bằng “1,75 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ” đối với các chủ sở hữu căn hộ tầng trệt mà không có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh và áp dụng “hệ số k” bằng “2 lần diện tích sử dụng căn

hộ cũ” đối với các chủ sở hữu căn hộ tầng trệt có 2 mặt tiền nhà hoặc có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh và áp dụng “hệ số k” bằng “1,25 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ” đối với các chủ sở hữu căn hộ tầng 2 mà không có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh và áp dụng “hệ số k” bằng “1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ” đối với các chủ sở hữu căn hộ tầng 2 có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh và áp dụng “hệ số k” bằng “1 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ” đối với các chủ sở hữu căn hộ từ tầng 3 trở lên.

Đề nghị bổ sung quy định trường hợp các chủ sở hữu đã có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh có nhu cầu còn được thuê một phần diện tích sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh trong dự án với “*giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ do các bên thỏa thuận, nhưng không vượt quá 95% giá cho thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ cùng loại mà chủ đầu tư đã giao kết với người thuê không phải là chủ sở hữu nhà chung cư*” để đảm bảo lợi ích thỏa đáng cho các chủ sở hữu nhà chung cư và “*khuyến khích*” chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư thực hiện thêm các chính sách ưu đãi khác cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

Đồng thời, đề nghị bổ sung điểm c (mới) khoản 1 Điều 32 cho phép “*hộ ghép*” tại căn hộ nhà chung cư được mua căn hộ tái định cư tại dự án xây dựng lại nhà chung cư này theo giá thỏa thuận với chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư để thực hiện chính sách “*hỗ trợ tái định cư cho các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư*”, như sau:

“1. Phương án bồi thường, hoán đổi nhà ở đối với nhà chung cư thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Nhà ở thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà không có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh thì được bồi thường hệ số k bằng 1,75 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ; đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có 2 mặt tiền nhà hoặc có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được bồi thường hệ số k bằng 2 1/5 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Trường hợp các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua hoặc thuê một phần diện tích sản phẩm kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh trong dự án; giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sản phẩm 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 nhưng không vượt quá 95% giá cho thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ cùng loại mà chủ đầu tư đã giao kết với người thuê không phải là chủ sở hữu nhà chung cư.

b) Đối với các chủ sở hữu tầng 2 mà không có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh thì được bồi thường hệ số k bằng 1,25 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ, trường hợp có một phần diện tích nhà ở sử dụng để kinh doanh thì được bồi thường hệ số k bằng 1,5 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ; đối với các chủ sở hữu từ tầng 3 trở lên thì được bồi thường hệ số k bằng 1 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. 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 quyền sở hữu nhà ở thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai. Diện tích căn hộ tái định cư sau khi tính theo hệ số k được nêu rõ trong phương án bồi thường.

c) Hộ ghép tại căn hộ nhà chung cư được mua căn hộ tái định cư tại dự án xây dựng lại nhà chung cư này theo giá thỏa thuận với chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà

chung cư và không được cao hơn giá bán căn hộ cho người mua không phải là chủ sở hữu nhà chung cư.

Khuyến khích chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung cư thực hiện thêm các chính sách ưu đãi khác cho các chủ sở hữu nhà chung cư.”

Hiệp hội sẽ tiếp tục đề nghị bổ sung Điều 27c “*dự thảo Nghị định*” quy định “*một số cơ chế, chính sách ưu đãi đối với trường hợp nhà đầu tư đã mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư*” và góp ý “*điều khoản chuyển tiếp*” trong Văn bản đề xuất tiếp theo.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; 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