

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 68/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 07 năm 2021

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

HỎA TỐC

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Xây dựng đã lắng nghe, tiếp thu các ý kiến phản biện của Hiệp hội và các chuyên gia, được cập nhật vào bản dự thảo **lần 4** “*Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*” (dự thảo Nghị định).

Để góp phần đảm bảo tính khả thi và sát với tình hình thực tiễn, Hiệp hội xin được góp ý kiến một số nội dung của “*dự thảo Nghị định*”, như sau:

1/- Đề nghị bổ sung giải thích từ ngữ vào Điều 3 “*dự thảo Nghị định*”:

1.1)- Đề nghị bổ sung dự án thực hiện “*giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện*” vào Khoản 3:

Hiệp hội đề nghị bổ sung loại hình dự án thực hiện “*giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện*” (quy định tại Khoản 4 Điều 13 “*dự thảo Nghị định*”) vào Khoản 3 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*” để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, như sau:

“3. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có của nhà chung cư hoặc dự án phá dỡ để xây dựng mới nhà chung cư và các công trình xây dựng khác (nếu có). Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, và dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư và dự án thực hiện giải pháp quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện”.

1.2)- Đề nghị bổ sung phương thức “*tái định cư tại địa điểm khác*” vào Khoản 4:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 4 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*” chỉ giải thích “*tái định cư tại chỗ*” là chưa đầy đủ, vì chưa bao gồm phương thức “*tái định cư tại địa điểm khác*”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung phương thức “*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 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*” (quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 20 “*dự thảo Nghị định*”) vào Khoản 4 Điều 3 “*dự thảo Nghị định*” để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, như sau:

“4. *Tái định cư tại chỗ* là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, hộ gia đình, 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.

Tái định cư tại địa điểm khác là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại dự án xây dựng nhà ở tái định

cur hoặc dự án nhà ở thương mại trên cùng địa bàn cấp xã, nếu 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”.

1.3)- Đề nghị bổ sung giải thích “diện được tái định cư”, trong đó có đối tượng là người có hộ khẩu ghép (hộ ghép) trong cùng căn hộ của chủ sở hữu nhà chung cư vào Khoản 4:

Hiệp hội nhận thấy, **“người sử dụng nhà chung cư”** là **“tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thông qua các hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**(quy định tại Khoản 7 Điều 3 “dự thảo Nghị định”), nhưng **không phải tất cả “người sử dụng nhà chung cư”** đều đương nhiên được **bố trí tái định cư, hoặc giải quyết chỗ ở tạm thời**, như trường hợp người ở nhờ, hoặc thuê nhà, mượn nhà của chủ sở hữu nhà chung cư thì **hai bên tự thỏa thuận giải quyết chỗ ở** trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nên **không thuộc “diện được tái định cư”, giải quyết chỗ ở tạm thời.**

Nhưng, đối với người sử dụng nhà chung cư có hộ khẩu ghép (hộ ghép), phần lớn là do có quan hệ huyết thống, hoặc quan hệ hôn nhân với chủ sở hữu nhà chung cư và đang cư trú ổn định cùng với chủ sở hữu nhà chung cư, thì cần phải có chính sách tái định cư, giải quyết chỗ ở tạm thời khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, như điểm a Điều 14 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định: **“Việc bố trí tái định cư: Diện tích, vị trí căn hộ mới chủ sở hữu được bố trí tái định cư (chủ sở hữu không phải trả tiền); diện tích, vị trí căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm (nếu có) trong trường hợp căn hộ cũ có từ 02 hộ khẩu trở lên”.**

“Dự thảo Nghị định” không quy định cơ chế chính sách cho phép chủ sở hữu căn hộ cũ có **“hộ ghép”** được mua thêm căn hộ tái định cư, thì sẽ bất cập, không khả thi khi triển khai thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, do trên thực tế nhiều căn hộ cũ **“nở nôi”** có thêm các **“hộ ghép”**, nên rất cần thiết bổ sung vào **“dự thảo Nghị định”**.

Tuy nhiên, nhằm tránh tình trạng lợi dụng chính sách để **“tách hộ”** tràn lan, Hiệp hội đề nghị quy định trường hợp căn hộ nhà chung cư có **“hộ ghép”** được **“chốt”** tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thì chủ sở hữu nhà chung cư này chỉ được mua thêm 1 căn hộ tái định cư theo giá bán **“được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1m² sàn xây dựng nhà chung cư tái định cư cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định”** (tương tự quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 21 “dự thảo Thông tư”).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung giải thích **“Diện được tái định cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư; người sử dụng nhà chung cư có hộ khẩu ghép (hộ ghép) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”** vào cuối Khoản 4 Điều 3 “dự thảo Nghị định” và hoàn thiện lại toàn bộ nội dung 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, hộ gia đình, 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.

Tái định cư tại địa điểm khác là việc bố trí nhà ở, diện tích khác (nếu có) cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc diện được tái định cư tại dự án xây dựng nhà ở tái định cư hoặc dự án nhà ở thương mại trên cùng địa bàn cấp xã, nếu 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.

Diện được tái định cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư; người sử dụng nhà chung cư có hộ khẩu ghép (hộ ghép) tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”.

2/- Đề nghị sửa đổi Khoản 6, Khoản 7, Khoản 9 Điều 14 “dự thảo Nghị định”:

2.1)- Đề nghị bổ sung “trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn ½ diện tích căn hộ lớn nhất thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu” vào Khoản 6 Điều 14 “dự thảo Nghị định”:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 6 Điều 14 “dự thảo Nghị định” chỉ quy định “trường hợp diện tích còn lại sau khi chia nhỏ hơn ½ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì không tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu”, nhưng chưa quy định “trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn ½ diện tích căn hộ lớn nhất thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung nội dung (nêu trên) vào Khoản 6 Điều 14 “dự thảo Nghị định” để minh bạch và thuận lợi trong khâu tổ chức thực hiện, như sau: “trường hợp diện tích còn lại sau khi chia lớn hơn ½ diện tích căn hộ lớn nhất thì được tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu; trường hợp diện tích còn lại sau khi chia nhỏ hơn ½ diện tích căn hộ quy định tại điểm này thì không tính tỷ lệ một phiếu biểu quyết của chủ sở hữu”.

2.2)- Đề nghị bổ sung “quyền của chủ sở hữu nhà chung cư được yêu cầu điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp lập” vào Khoản 7 Điều 14 “dự thảo Nghị định”:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 7 Điều 14 “dự thảo Nghị định” chỉ quy định “các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp tham gia lựa chọn có thể thống nhất điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp lập”, nhưng chưa quy định rõ “quyền” của chủ sở hữu nhà chung cư có “quyền” yêu cầu điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp lập và sau khi chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thảo luận với nhau, thì có thể sẽ đi đến thống nhất nội dung phương án bồi thường tốt hơn, đảm bảo được tính khả thi.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung nội dung về việc chủ sở hữu nhà chung cư có “quyền” yêu cầu điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp lập, vào Khoản 7 Điều 14 “dự thảo Nghị định”, để đảm bảo được tính khả thi do có sự đồng thuận của các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp, như sau:

“7. Trong quá trình lựa chọn chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư có quyền yêu cầu và thảo luận với doanh nghiệp, để thống nhất điều chỉnh nội dung phương án bồi thường do doanh nghiệp lập, nhưng phải tuân thủ nội dung quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định về nội dung bồi thường tại các Điều 20, 21 và Điều 22 của Nghị định này”.

2.3)- Đề nghị sửa đổi việc công nhận chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại Khoản 9 Điều 14 “dự thảo Nghị định”:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung quy định “Trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” tại Khoản 9 Điều 14 “dự thảo Nghị định” không phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng.

Bởi lẽ, Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP chỉ quy định cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”, không hề quy định “Trong Quyết định chấp thuận chủ trương

đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, nên pháp luật về đầu tư **không có hình thức văn bản này**.

Hiệp hội nhận thấy, **“lỗi” này tương tự** như quy định “trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại” tại Khoản 5 Điều 1 **Nghị định 30/2021/NĐ-CP** và **cũng tương tự** như quy định “trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội” tại Khoản 7 Điều 1 **Nghị định 49/2021/NĐ-CP**, mà pháp luật về đầu tư **không có hình thức văn bản này**.

Hơn nữa, Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 quy định **“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 9 Điều 14 “dự thảo Nghị định” về công nhận chủ đầu tư dự án để **đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ** của các quy định pháp luật, như sau:

“9. Sau khi phương án bồi thường được phê duyệt, doanh nghiệp được lựa chọn làm chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”.

3/- Đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 15 “dự thảo Nghị định” nhằm đảm bảo quyền của chủ sở hữu nhà chung cư, phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 15 “dự thảo Nghị định” quy định: “Đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở nhưng không nằm trong khu chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại mà không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì không tiếp tục thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư” **không phù hợp với các quy định pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự**.

Bởi lẽ, điểm c Khoản 1 Điều 114 Luật Nhà ở quy định: “c) Trường hợp doanh nghiệp bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì **chủ sở hữu nhà chung cư** và doanh nghiệp **thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư**” và Bộ Luật Dân sự quy định chủ sở hữu có 03 quyền là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt.

Nếu các chủ sở hữu nhà chung cư “không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này” **lần này thì lần khác**, vào **thời điểm khác**, **gặp doanh nghiệp khác** lại có thể thống nhất lựa chọn được chủ đầu tư.

Hiệp hội cho rằng việc quyết định có tiếp tục lựa chọn chủ đầu tư nữa hay không, hoặc lựa chọn chủ đầu tư vào thời điểm nào là **quyền của các chủ sở hữu nhà chung cư**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 15 “dự thảo Nghị định”, như để đảm bảo quyền của chủ sở hữu nhà chung cư, như sau: “(...) Đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 110 của Luật Nhà ở nhưng không nằm trong khu chung cư thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại mà không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì **việc có tiếp tục thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hay không do các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định**”.

4/- Đề nghị sửa đổi điểm b, điểm đ và điểm e Khoản 1; điểm d Khoản 2 Điều 19 “dự thảo Nghị định” về quyền, trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

4.1)- Đề nghị sửa đổi điểm b Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định”:

Điểm b Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định” chưa quy định đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà chung cư, trong đó có quyền được tái định cư, được giải quyết chỗ ở tạm thời.

Hiệp hội đề nghị Điều 19 “dự thảo Nghị định” **vẫn giữ lại chính sách quy định tại điểm a Điều 14 Nghị định 101/2015/NĐ-CP** quy định: “Việc bố trí tái định cư: Diện tích, vị trí căn hộ mới chủ sở hữu được bố trí tái định cư (chủ sở hữu không phải trả tiền); diện tích, vị trí căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm (nếu có) **trong trường hợp căn hộ cũ có từ 2 hộ khẩu trở lên**”, cho phép chủ sở hữu nhà chung cư có “**hộ ghép**” được mua thêm 1 căn hộ tái định cư theo giá bán “**được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sàn xây dựng nhà chung cư tái định cư cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định**”.

Nhưng cũng đã có một số nhà đầu tư **quan ngại về hiệu quả đầu tư của dự án, không thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư, nếu cho phép chủ sở hữu nhà chung cư có “hộ ghép” được mua thêm 1 căn hộ tái định cư.**

Hiệp hội cho rằng, **quan ngại này không có cơ sở, bởi lẽ: (i) Mọi chi phí đầu tư, trong đó có chi phí tái định cư, giải quyết chỗ ở tạm thời đều được tính toán trong dự án, nên tính khả thi đã được cân nhắc kỹ lưỡng; (ii) Nhà đầu tư thực hiện dự án ngoài mục tiêu lợi nhuận thì còn có mục tiêu xã hội, nếu nhà đầu tư không quan tâm đến mục tiêu xã hội thì không nên đề xuất làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (iii) Trong hơn 10 năm qua, tại thành phố Hồ Chí Minh đã có hơn 10 Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản tự tạo lập quỹ đất, không xin Nhà nước hỗ trợ, tự vay vốn tín dụng thương mại để làm các dự án nhà ở xã hội, kể cả dự án nhà ở xã hội 100% cho thuê và cũng đã có hơn 15 doanh nghiệp đăng ký tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.**

Tuy nhiên, để tránh tình trạng **lợi dụng chính sách này để “tách hộ”** tràn lan, Hiệp hội đề nghị quy định trường hợp căn hộ nhà chung cư có nhiều “**hộ ghép**” được “**chốt**” **tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thì chủ sở hữu nhà chung cư này **chỉ được mua thêm 1 căn hộ tái định cư.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Điểm b Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định” quy định bổ sung về **quyền của chủ sở hữu nhà chung cư, như sau:**

“b) Được lựa chọn hình thức bồi thường, tái định cư, giải quyết chỗ ở tạm thời theo quy định của Nghị định này; yêu cầu chủ đầu tư thanh toán tiền chênh lệch bồi thường (nếu có) theo quy định của Nghị định này. Chủ sở hữu nhà chung cư có hộ khẩu ghép (hộ ghép) được mua thêm 1 căn hộ tái định cư theo giá bán được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m² sàn xây dựng nhà chung cư tái định cư cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định”.

4.2)- Đề nghị sửa đổi điểm đ Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định”:

Hiệp hội nhận thấy, nội dung **điểm đ Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định”** quy định: “**đ) Được mua nhà ở bố trí tạm thời trong trường hợp nhà ở này thuộc diện được bán theo quy định của Nghị định này nếu chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư theo quy định của Nghị định này**” là **chưa chính xác.** Bởi lẽ, chủ sở hữu nhà chung cư **lựa chọn mua nhà ở bố trí tạm thời, thay vì chờ đợi một thời gian để được mua nhà tái định cư, thực chất cũng là đã thể hiện có nhu cầu tái định cư.** Nên trong trường hợp này lại cho rằng “**chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư**” là **không chính xác.**

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi điểm đ Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định” để **đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ** của các quy định pháp luật, như sau:

“đ) Được mua nhà ở bố trí tạm thời trong trường hợp nhà ở này thuộc diện được bán, theo chính sách áp dụng tương tự trường hợp mua nhà tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Nghị định này”.

4.3)- Đề nghị sửa đổi điểm e Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định”:

Điểm e Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định” quy định: “e) Được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư, trừ trường hợp đã được mua nhà ở bố trí tạm thời theo quy định tại điểm đ Khoản này”.

Hiệp hội nhận thấy, quy định “trừ trường hợp đã được mua nhà ở bố trí tạm thời” không phù hợp với các quy định pháp luật, chưa đảm bảo quyền của chủ sở hữu nhà ở, trong đó có trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư được mua nhà ở bố trí tạm thời, thì người mua nhà có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở bố trí tạm thời này, theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Điểm e Khoản 1 Điều 19 “dự thảo Nghị định” để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của các quy định pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu nhà chung cư khi mua nhà ở tạm thời, như sau:

“e) Được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở tái định cư, nhà ở bố trí tạm thời được mua theo quy định tại điểm đ Khoản này”.

4.4)- Đề nghị sửa đổi điểm d Khoản 2 Điều 19 “dự thảo Nghị định”:

Điểm d Khoản 2 Điều 19 “dự thảo Nghị định” chưa quy định nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư đối với trường hợp đã được mua, thuê mua nhà ở bố trí tạm thời, nên chưa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của các quy định pháp luật.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung vào điểm d Khoản 2 Điều 19 “dự thảo Nghị định”, như sau:

“d) Tham gia lấy ý kiến để lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này; tuân thủ các nội dung của hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở tái định cư đã ký kết; nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư khi mua, thuê mua nhà ở tái định cư, nhà ở bố trí tạm thời theo quy định của pháp luật nhà ở”.

4.5)- Đề nghị sửa đổi Khoản 3 Điều 19 “dự thảo Nghị định”:

Khoản 3 Điều 19 “dự thảo Nghị định” quy định “trách nhiệm”, nhưng chưa quy định “quyền” của người sử dụng nhà chung cư.

Hiệp hội đề nghị giữ lại chính sách quy định tại điểm a Điều 14 Nghị định 101/2015/NĐ-CP quy định: “Việc bố trí tái định cư: Diện tích, vị trí căn hộ mới chủ sở hữu được bố trí tái định cư (chủ sở hữu không phải trả tiền); diện tích, vị trí căn hộ mới mà chủ sở hữu được mua thêm (nếu có) trong trường hợp căn hộ cũ có từ 2 hộ khẩu trở lên”.

Tuy nhiên, để tránh tình trạng lợi dụng chính sách để “tách hộ” tràn lan, Hiệp hội đề nghị quy định trường hợp căn hộ nhà chung cư có nhiều “hộ ghép” được “chốt” tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, thì chủ sở hữu nhà chung cư này chỉ được mua thêm 1 căn hộ tái định cư.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi Khoản 3 Điều 19 “dự thảo Nghị định” để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của các quy định pháp luật và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng nhà chung cư có “hộ ghép”, như sau:

“3. Người sử dụng nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại được bố trí tái định cư theo quy định của Nghị định này và phải thực hiện các nghĩa vụ,

trách nhiệm theo nội dung thỏa thuận với chủ sở hữu, quy định tại điểm a, b, c, d, đ Khoản 2 Điều này và thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Người sử dụng nhà chung cư có hộ khẩu ghép được quyền tái định cư, giải quyết chỗ ở tạm thời cùng với chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Nghị định này”.

5/- Đề nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*”:

5.1)- Đề nghị sửa đổi tiêu đề Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*”:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*” có “**bắt cập**” như sau:

(1) “**Bắt cập**” do tiêu đề Khoản 1 quy định trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ, **nhưng chưa bao gồm trường hợp tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã, hoặc trên cùng địa bàn cấp huyện theo giải pháp “quy gom” một số nhà chung cư**, được quy định tại Khoản 4 Điều 13 và điểm đ Khoản 1 Điều 20 “*dự thảo Thông tư*”, nên cần bổ sung nội dung này vào Khoản 1.

(2) Bên cạnh đó, Khoản 2 quy định “*trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ và chủ đầu tư có diện tích nhà, đất tại địa điểm khác để bố trí tái định cư và chủ sở hữu có nhu cầu thì được bố trí tái định cư theo cơ chế quy định tại Khoản 1 Điều này*”.

Đây chỉ là trường hợp “*ngoại lệ*” do “*hai bên*” chủ đầu tư dự án và chủ sở hữu nhà chung cư **tự thỏa thuận giải quyết**. Bởi lẽ, cụm từ “*chủ đầu tư có diện tích nhà, đất tại địa điểm khác để bố trí tái định cư*” đã xác định rõ tài sản này là tài sản riêng, tài sản khác của chủ đầu tư, **không phải là nhà tái định cư theo Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hiệp hội nhận thấy, cần sử dụng cụm từ “**tái định cư**” thay thế cho cụm từ “*tái định cư tại chỗ*” tại tiêu đề Khoản 1 Điều 21 thì **phù hợp hơn**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi tiêu đề Khoản 1 Điều 21, như sau:

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

5.2)- Đề nghị sửa đổi điểm a Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*”:

Hiệp hội thống nhất với nội dung cơ chế chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại điểm a Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*” và có đề xuất bổ sung thêm, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **khuyến khích chủ đầu tư dự án thực hiện các giải pháp hỗ trợ cao hơn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư so với các quy định của Nghị định này**.

(2) Hiệp hội đề nghị sử dụng từ “**tầng 1 (tầng trệt)**” thay thế từ “**tầng 1**” để thống nhất cách hiểu trong triển khai thực hiện do đặc thù vùng miền.

Đồng thời, cũng có một số trường hợp căn hộ tầng 2 (*lầu 1*) vừa ở vừa kinh doanh như toà nhà chung cư cũ hai tầng tại đường Lê Lợi, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; hoặc những vị trí có “*lợi thế*” như **căn hộ góc**, nên cần giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với đặc điểm của địa phương.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung **điểm a** Khoản 1 Điều 21 “*dự thảo Nghị định*” như sau:

“*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 được cấp qua các thời kỳ hoặc diện tích đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận, làm cơ sở để chủ đầu tư lập phương án bồi thường. 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. Diện tích căn hộ tái định cư sau khi tính theo hệ số k được quy đổi thành tiền và được nêu rõ trong phương án bồi thường, làm cơ sở để xác định giá trị hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở tái định cư và nghĩa vụ thanh toán tiền chênh lệch của các bên (nếu có). **Khuyến khích chủ đầu tư dự án thực hiện các giải pháp hỗ trợ cao hơn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư so với các quy định của Nghị định này**”.

Đối với các chủ sở hữu tầng 1 (tầng trệt) mà có dành diện tích nhà để kinh doanh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì 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. **Căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các vị trí căn hộ, diện tích khác có lợi thế vị trí trong nhà chung cư để có cơ chế, chính sách hỗ trợ phù hợp**”.

6/- Đề nghị Chính phủ và Quốc hội sớm xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở:

6.1)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở, để tạo điều kiện thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở quy định: “3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được **tất cả** các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư”.

Hiệp hội nhận thấy, quy định **phải có tất cả 100%** chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý là **không khả thi, không sát với thực tiễn**, mà nên quy định “**quyết định phá dỡ nhà chung cư phải được tối thiểu 2/3 tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đồng ý**”, 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**”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 như sau:

“3. Nhà chung cư, **khu chung cư** không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được **tối thiểu hai phần ba** các chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư”.

6.2)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với các quy định của Luật Đất đai 2013:

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã **bỏ sót, không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** đối với các trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất, có 100% đất nông nghiệp, hoặc 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, do đã “**nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để thực hiện dự án đầu tư**” theo quy định tại các Điều 58, 169, 191, 193 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 nên Khoản 5 Điều 1 **Nghị định 30/2021/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP) không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** đối với các trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử

dụng đất, đã có 100% đất nông nghiệp, hoặc đã có 100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, gây thiệt hại cho nhiều doanh nghiệp và làm cho thị trường bất động sản bị sụt giảm nguồn cung dự án và thiếu trầm trọng sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, **chỉ sửa một chữ**, sử dụng chữ “**đất**” thay thế chữ “**đất ở**”, để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ của các quy định pháp luật, như sau:

*“4. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng **đất** theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại”.*

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- 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