

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 80/2021/CV- HoREA

“V/v Từ ngày 01/09/2021, người dân nhà chung cư cũ có thêm “niềm tin và hy vọng được đổi đời”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 08 năm 2021

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch và Đầu tư
Bộ Tài nguyên và Môi trường
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính**

Đón mừng Quốc khánh năm nay, người dân sống trong các khu nhà chung cư cũ có thêm *“niềm tin và hy vọng được đổi đời”* nhờ có Nghị định 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ *“về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”*, có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2021.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) **niệt liệt hoan nghênh và cảm ơn** Thủ tướng Chính phủ, các Phó Thủ tướng Chính phủ và Lãnh đạo các Bộ, ngành **đã vận dụng tối đa các quy định pháp luật hiện hành** vào Nghị định 69/2021/NĐ-CP, xây dựng được các cơ chế, chính sách có tính khả thi nhất, tốt nhất có thể, để tạo điều kiện đẩy mạnh công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị trong thời gian tới đây, vừa có thể thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia, vừa **trên hết, trước hết là đảm bảo tốt nhất các quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư.**

Nhìn lại 5 năm qua (2015-2020), công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong cả nước gần như bị ngừng trệ không triển khai thực hiện được mà nguyên nhân là do Nghị định 101/2015/NĐ-CP *“về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”* không sát với thực tiễn và thiếu tính khả thi, như tại thành phố Hồ Chí Minh chỉ hoàn thành 2 dự án và đang triển khai dở dang 3 dự án khác trong tổng số 237 khu nhà chung cư cũ cần được cải tạo, xây dựng lại theo kế hoạch.

Nghị định 69/2021/NĐ-CP có những cơ chế, chính sách mới nổi bật sau đây:

1/- Khi lập, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị được thực hiện “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, vừa hợp lòng dân, vừa sát thực tế:

Từ thực tiễn của Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có nhiều nhà chung cư cũ, trong đó, chỉ có số ít khu chung cư có quy mô lớn, đa phần còn lại là các nhà chung cư nhỏ, nhà ở tập thể không thể xây dựng lại để tái định cư tại chỗ cho người dân vì không phù hợp với quy hoạch.

Để giải quyết bài toán nan giải này, Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định **“giải pháp quy gom”** một số nhà chung cư *“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** (...) 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”.

Quy định này 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) đang sinh sống tại nhà chung cư khi thực hiện dự án.

“Giải pháp quy gom” này được thiết kế theo hướng tái định cư chủ yếu cho người dân trên địa bàn cấp huyện nơi có nhà chung cư bị phá dỡ để xây dựng lại, sẽ ít làm xáo trộn cuộc sống của người dân nên rất hợp lòng dân và sát với thực tế, 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 như đã xảy ra trong thời gian qua.

2/- Quy định nguyên tắc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời 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:

Về nguyên tắc 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, Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “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 **đảm bảo quyền lợi của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (...)** 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 (...)** Đối với chủ sở hữu tầng 1 (tầng trệt) mà có dành diện tích nhà để kinh doanh (...) và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ 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 sàn diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh (...)** 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”.**

Các nguyên tắc này đã thể hiện chính sách của Nhà nước quan tâm đối với các chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư, **phù hợp với tâm tư, nguyện vọng, nhu cầu của người dân và có tính khả thi cao hơn, do đã hạn chế được các tác động bất lợi đến môi trường sống của người dân.**

3/- 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 đã **không quy định chỉ tiêu “quy mô dân số”** khi lập quy hoạch khu vực nhà chung cư thuộc diện cải tạo, xây dựng lại.

Để khắc phục hạn chế này, Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “*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 quy định trên đây, dự án xây dựng lại nhà chung cư sẽ 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, đảm bảo được tính khả thi của dự án và thu hút được các nhà đầu tư.

4/- Các cơ chế về đất đai của Nghị định 69/2021/NĐ-CP vừa đảm bảo Nhà nước không bị thất thu tiền sử dụng đất, vừa tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tăng tổng mức đầu tư, tăng hệ số sử dụng đất làm gia tăng hiệu quả sử dụng đất, thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính cho ngân sách nhà nước và người dân được lợi vì có thêm tiện ích, dịch vụ cho dự án:

Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “*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); (...) 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”.*

Cơ chế này đảm bảo được sự công bằng và khuyến khích, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có tầm nhìn, có năng lực có thể đề xuất điều chỉnh quy hoạch, tăng hệ số sử dụng đất đảm bảo được nguyên tắc sử dụng đất “*tiết kiệm và có hiệu quả*” theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Nếu chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được miễn tiền sử dụng đất. Nhưng nếu chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh quy hoạch, tăng hệ số sử dụng đất dẫn đến làm tăng thêm diện tích kinh doanh thì phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung. Rất là minh bạch!

5/- Quy định cơ chế xử lý phần diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước và phần diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng khi bán nhà ở, khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Trước đây, khi bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê thì Nhà nước chưa thực hiện chuyển nhượng quyền sở hữu phần diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước và chưa chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ngoài ranh xây dựng khối để nhà chung cư.

Đây là “**vướng mắc**” trong nhiều năm qua làm cản trở việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Nay, Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “*Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì áp dụng hệ số $k=1$; trường hợp diện tích nhà sử dụng chung thuộc sở hữu nhà nước thì chủ đầu tư phải thanh toán bằng tiền cho Nhà nước theo 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 hiện có. Trường hợp diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển 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 ở theo bảng giá** do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm lập phương án bồi thường nhân (x) diện tích đất sử dụng chung nhân (x) hệ số k điều chỉnh (nếu có)”.

Quy định rất cụ thể trên đây đảm bảo **không làm thất thoát tài sản nhà nước, không làm thất thu ngân sách nhà nước** và tạo được cơ chế để các địa phương thống nhất thực hiện. Đồng thời, với cách tính giá trị tài sản nhà nước như trên **đã thể hiện chính sách ưu đãi** đối với các chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và không ảnh hưởng nhiều đến giá bán căn hộ tái định cư.

6/- 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 là phù hợp với nguyên tắc pháp luật và thực tế:

Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định: “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 này **phù hợp** với nguyên tắc của Luật Nhà ở 2014 quy định “**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**” có tính khả thi cao.

7/- Một số “vướng mắc” về quy định pháp luật cần được tiếp tục xem xét giải quyết:

(1) Đề nghị Chính phủ xem xét đề xuất sửa đổi Khoản 3 Điều 110 Luật Nhà ở 2014 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”, theo hướng chỉ quy định **tỷ lệ đồng ý khoảng 80%** tổng số chủ sở hữu nhà chung cư là **phù hợp**, tương tự như Khoản 2 Điều 89 Luật Nhà ở 2005 quy định: “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**”.

(2) Đề nghị Chính phủ xem xét đề xuất sửa đổi điểm b Khoản 1 Điều 110 Luật Đất đai 2013 bổ sung trường hợp miễn tiền sử dụng đất dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

(3) Đề nghị Chính phủ xem xét đề xuất sửa đổi điểm d Khoản 2 Điều 15 Luật Đầu tư 2020 bổ sung “**đối tượng được hưởng ưu đãi đầu tư bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**”.

Các cơ chế chính sách được đề nghị sửa đổi, bổ sung trên đây nhằm **đảm bảo cho việc thực hiện** Nghị định 69/2021/NĐ-CP được **thông suốt, thống nhất và đồng bộ**.

8/- 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 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.

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 rõ **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%**, chưa bao gồm phần lợi nhuận tăng thêm nếu đề xuất điều chỉnh hệ số sử dụng đất dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Nếu các nhà đầu tư nào **muốn 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 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 các chủ sở hữu nhà chung cư 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.

Hiệp hội khuyến 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.

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.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Quý vị chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
- 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