

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 89/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 07 năm 2024

"V/v Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư"

KHẨN

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 cầu thị, tiếp thu nhiều ý kiến góp ý để xây dựng "Dự thảo Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư" sau đây gọi là "Dự thảo Nghị định" có tính khả thi, đáp ứng tình hình thực tiễn và Hiệp hội xin được góp ý thêm để hoàn thiện các quy định của "Dự thảo Nghị định", như sau:

1/- Đề nghị **bổ sung khoản 7a (mới) Điều 14** "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 chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công"**, trong đó có **"điều chỉnh hệ số sử dụng đất"** dẫn đến thay đổi mục tiêu, quy mô (số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại), việc bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án có thể dẫn đến **nghĩa vụ tài chính bổ sung** được quy định tại **khoản 2 Điều 40 "Dự thảo Nghị định"**, nên việc **bổ sung khoản 7a (mới) Điều 14 "Dự thảo Nghị định"** là cần thiết để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**, như sau:

"7a. 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 có điều chỉnh hệ số sử dụng đất dẫn đến thay đổi mục tiêu, quy mô dự án (số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại) hoặc nghĩa vụ bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án hoặc thay đổi vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án dẫn đến nghĩa vụ tài chính bổ sung với Nhà nước thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung này (nếu có) theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Nghị định này."

Đồng thời, để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 40 "Dự thảo Nghị định"**, như sau:

"2. Trường hợp sau khi được lựa chọn mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và được cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch dẫn đến thay đổi mục tiêu, quy mô dự án (số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại) hoặc nghĩa vụ bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án hoặc thay đổi vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích hoặc hiệu quả kinh tế tăng thêm này theo quy định của pháp luật đất đai; việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích tăng thêm này được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai."

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **Điều 14** “*Dự thảo Nghị định*” quy định “**điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công**”, trong đó cho phép điều chỉnh mục tiêu, quy mô (*số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại*), việc bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án, vốn đầu tư, thời hạn hoạt động của dự án dẫn đến nghĩa vụ tài chính bổ sung, 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 14** “*Dự thảo Nghị định*” chưa quy định về nghĩa vụ tài chính bổ sung (*nếu có*) của chủ đầu tư dự án nên cần bổ sung nội dung này vào khoản 7a (mới) **Điều 14** “*Dự thảo Nghị định*”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 2 Điều 40** “*Dự thảo Nghị định*” chỉ quy định trường hợp chủ đầu tư đề xuất “**điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất**”, nhưng chưa bao gồm trường hợp chủ đầu tư đề xuất “**điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư**” được quy định tại **Điều 14** “*Dự thảo Nghị định*” cũng có thể dẫn đến “**nghĩa vụ tài chính bổ sung**” của chủ đầu tư đối với Nhà nước do “**thay đổi mục tiêu, quy mô dự án (số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác được kinh doanh thương mại) hoặc nghĩa vụ bàn giao phần hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án hoặc thay đổi vốn đầu tư, thời hạn hoạt động làm tăng hiệu quả kinh tế của dự án**”, nên rất cần thiết phải bổ sung nội dung này vào **khoản 2 Điều 40** “*Dự thảo Nghị định*” để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật.

2/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung tiêu đề và **khoản 1, khoản 2 Điều 16** “*Dự thảo Nghị định*” quy định việc “**lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, như sau:

“**Điều 16.** Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ, tài sản khác gắn liền với quyền sử dụng đất

1. Nhà đầu tư thỏa thuận với các chủ sở hữu nhà chung cư về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp dự án đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại **khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở** và không có diện tích nhà, đất thuộc tài sản công hoặc trường hợp dự án có căn hộ chung cư thuộc tài sản công hỗn hợp với căn hộ thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân hoặc có phần diện tích xây dựng trong nhà chung cư thuộc tài sản công.

2. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các chủ sở hữu có trong giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất hoặc người thừa kế hợp pháp và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được lựa chọn. Trường hợp cử đại diện chủ sở hữu thỏa thuận thì phải có văn bản ủy quyền có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật dân sự. Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có căn hộ hoặc có diện tích xây dựng thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan được đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công giao tham gia hợp lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định tại **khoản 6 Điều 17 của Nghị định này**.

Mẫu văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại phụ lục số 07 ban hành kèm theo Nghị định này.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 16** “*Dự thảo Nghị định*” quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua “**thỏa thuận chuyển**

nhượng quyền sử dụng đất” là đúng nhưng chưa đủ, bởi lẽ nhà đầu tư không chỉ “thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì còn “thỏa thuận chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ, tài sản khác gắn liền với đất” của nhà chung cư.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 16 “Dự thảo Nghị định”** quy định **“lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”** đối với trường hợp dự án đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở và **phải “không có diện tích nhà, đất thuộc tài sản công” chỉ đúng** đối với các trường hợp **nhà chung cư, khu nhà chung cư do các chủ đầu tư tư nhân xây dựng** và kinh doanh sau khi có Pháp lệnh nhà ở 1991 thì **“không có diện tích nhà, đất thuộc tài sản công”**, còn đối với các **nhà chung cư, khu nhà chung cư, nhà ở tập thể** mà Nhà nước đã **“bán hóa giá nhà (bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang sử dụng)”** thì **vẫn còn “diện tích nhà, đất thuộc tài sản công”** như hành lang, cầu thang, tường bao tòa nhà, diện tích mái nhà...

(3) Đồng thời, quy định tại **khoản 1 Điều 16 “Dự thảo Nghị định”** cũng **chưa đồng bộ, thống nhất** với các quy định sau đây của chính **“Dự thảo Nghị định”**:

- **Khoản 6 Điều 17 “Dự thảo Nghị định”** quy định **“6. (...) Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan được đại diện chủ sở hữu thuộc tài sản công giao tham gia hợp lựa chọn nhà đầu tư dự án”**.

- **Khoản 1 Điều 33 “Dự thảo Nghị định”** quy định cơ chế xử lý đối với **“1. Trường hợp có căn hộ chung cư thuộc tài sản công hỗn hợp với căn hộ thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc bồi thường, tái định cư được thực hiện như sau: ...”**.

- **Điều 34 “Dự thảo Nghị định”** quy định **“Bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất khác thuộc tài sản công không phải là căn hộ chung cư”**.

(4) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 16 “Dự thảo Nghị định”** cũng **chưa sát** với **thực tiễn** bởi lẽ trong vài chục năm qua, Nhà nước đã thực hiện **“bán hóa giá nhà”** và **để giảm giá bán nhà** thì Nhà nước đã **không tính giá trị phần diện tích xây dựng** thuộc quyền sử dụng chung của nhà chung cư như **hành lang, cầu thang, tường bao tòa nhà, diện tích mái nhà vào giá bán nhà** nên về nguyên tắc thì các **phần diện tích xây dựng này vẫn “thuộc tài sản công”** và trên thực tế vẫn có một số **tòa nhà chung cư hỗn hợp** bao gồm các căn hộ đã **“bán hóa giá nhà”** thì **vẫn còn một số căn hộ hoặc diện tích khác** như văn phòng cho thuê vẫn **“thuộc tài sản công”**.

Do vậy Hiệp hội đề nghị **sửa đổi, bổ sung tiêu đề và khoản 1, khoản 2 Điều 16 “Dự thảo Nghị định”** là **rất cần thiết**, vừa **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật, vừa **phù hợp với thực tiễn**.

3/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 5 Điều 19 “Dự thảo Nghị định” quy định **“thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”**, như sau:

“1. Đối với trường hợp nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì không thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trừ trường hợp có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai. Nhà đầu

tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có yêu cầu phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 40 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính ~~để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất~~ theo quy định của pháp luật đất đai.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 1 Điều 19** “Dự thảo Nghị định” quy định “Đối với trường hợp nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì **không thực hiện thủ tục thu hồi đất**” chỉ đúng đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư “**không có diện tích nhà, đất thuộc tài sản công**” (quy định tại khoản 1 Điều 16 “Dự thảo Nghị định”), nhưng đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có căn hộ hoặc một phần diện tích xây dựng thuộc tài sản công thì Nhà nước vẫn phải “**thực hiện thủ tục thu hồi đất**” theo quy định tại khoản 2 Điều 127 Luật Đất đai 2024 như sau: “2. Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp **trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập** thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và **được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất**” và trong mọi trường hợp thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất, bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Nhà nước đều phải “**thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**” để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 5 Điều 19** “Dự thảo Nghị định” quy định đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có yêu cầu phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung thì **chủ đầu tư** dự án “**phải thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính**” đối với phần diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính “**để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai**” là **chưa phù hợp** với quy định của Luật Đất đai 2024, bởi lẽ **chủ đầu tư** dự án phải thực hiện **hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ tài chính bổ sung** với Nhà nước và **chưa sát** với các bước của **quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng** sau đây:

Bước 1: Phải có “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” do Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện thủ tục này.

Bước 2: Khi đã có “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” thì chủ đầu tư mới được **phê duyệt “quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**” do Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch kiến trúc hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện thủ tục này.

Bước 3: Khi đã có “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” và “**quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**” thì chủ đầu tư mới được “**giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**” do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện thủ tục này, đồng thời chủ đầu tư mới được Sở Xây dựng **thẩm định dự án đầu tư**, trong đó có **thẩm định “thiết kế cơ sở**”, tiếp theo đó là **thẩm định “thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở**” và **cấp Giấy phép xây dựng (trừ công trình được miễn Giấy phép xây dựng)**.

Bước 4: Sau khi đã có “*quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500*”, đã được “*giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*”, đã được **thẩm định dự án đầu tư**, “*thiết kế cơ sở*”, “*thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở*” và **cấp Giấy phép xây dựng** thì chủ đầu tư mới được “*thực hiện thủ tục tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*” do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện thủ tục này để trình Hội đồng thẩm định giá đất và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét “*quyết định giá đất*”. Trên cơ sở đó, Sở Tài chính xác định “*chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được khấu trừ*” và Cục Thuế **thông báo** cho chủ đầu tư số “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp*” vào ngân sách nhà nước. Sau khi **đã hoàn thành** nghĩa vụ “*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp*” thì chủ đầu tư mới được **huy động vốn** bán nhà ở hình thành trong tương lai hoặc **bán sản phẩm** của dự án và mới được **cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ)** cho dự án và **cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở** gắn liền với quyền sử dụng đất (**sổ hồng**) cho khách hàng.

Do vậy, **khoản 5 Điều 19 “Dự thảo Nghị định”** quy định “*chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phân diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính*” thì mới được “*giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*” là **chưa phù hợp** với quy định của **Luật Đất đai 2024** và **quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng hiện hành**, nên cần **bỏ** cụm từ “*để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất*”.

4/- Đề nghị **bổ sung khoản 2a (mới), khoản 6 (mới) Điều 28 “Dự thảo Nghị định”** quy định về “*bồi thường, tái định cư đối với căn hộ chung cư*”, như sau:

“2a. Trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 1 Điều 10 của Nghị định này phải bố trí một tỷ lệ nhất định căn hộ có diện tích bằng suất tái định cư tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ của các chủ sở hữu nhà chung cư có diện tích căn hộ bằng hoặc thấp hơn diện tích căn hộ của suất tái định cư tối thiểu.

6. Khuyến khích chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện thêm các cơ chế hỗ trợ khác cho các chủ sở hữu nhà chung cư ngoài các quy định của Nghị định này.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy trên thực tế hiện nay có **hàng trăm nhà chung cư, nhà ở tập thể** được xây dựng trước năm 1994 có **diện tích căn hộ rất nhỏ**, điển hình là tại Khu chung cư Nguyễn Thiện Thuật quận 3 thì **diện tích căn hộ chỉ 28 m²** hoặc có những nhà ở tập thể thì **diện tích căn hộ chỉ trên dưới 20 m²**, nên cần **bổ sung quy định** khi lập “*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” đối với **hàng trăm nhà chung cư, nhà ở tập thể** được xây dựng trước năm 1994 thì **cần phải có loại căn hộ có diện tích tối thiểu là 25 m²** theo quy định của pháp luật về nhà ở, hoặc **phải có loại căn hộ có diện tích tối thiểu bằng** với diện tích “*suất nhà ở tái định cư tối thiểu*” theo quy định của địa phương, như tại thành phố Hồ Chí Minh đã quy định “*suất nhà ở tái định cư tối thiểu*” có diện tích là **30 m²**, để **tạo điều kiện lựa chọn căn hộ tái định cư có diện tích phù hợp** được hoán đổi và phù hợp với khả năng tài chính của các chủ sở hữu nhà chung cư.

(2) Hiệp hội nhận thấy, “*Dự thảo Nghị định*” đã quy định tổng thể các **chính sách về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư** cho các chủ sở hữu nhà chung cư **rất toàn diện và sát thực tiễn**, nhưng Hiệp hội đề nghị **bổ sung thêm quy định “khuyến khích chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện thêm các cơ chế hỗ trợ khác cho các chủ sở hữu nhà chung cư ngoài các quy định của Nghị định này”** là **rất cần thiết**, xuất phát từ thực tế trong thời gian qua đã có một số **doanh nghiệp tự thỏa thuận với toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư** để mua lại quyền sở hữu các căn hộ gắn liền với quyền sử dụng đất

nhà chung cư với nhiều cách hỗ trợ, nên **đã đạt** được sự **đồng thuận** của **100% chủ sở hữu nhà chung cư**, cả hai bên đều hài lòng nên **không xảy ra khiếu kiện**.

5/- Đề nghị sửa đổi, bổ sung tiêu đề và khoản 1, khoản 4 và bổ sung khoản 5 (mới) Điều 39 “Dự thảo Nghị định” về “**ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom**”, như sau:

“Điều 39. Ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp quy gom

1. Trường hợp địa điểm xây dựng lại nhà chung cư sau khi bố trí tái định cư cho chủ sở hữu, người sử dụng mà vẫn còn diện tích để kinh doanh bảo đảm lợi nhuận định mức tối thiểu 10% và tối đa 15% tổng mức đầu tư của dự án do chủ đầu tư đề xuất và **được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt** theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 của Nghị định này hoặc do cơ quan quản lý nhà ở lập theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 38 của Nghị định này

4. Trường hợp sau khi quyết toán dự án mà lợi nhuận định mức vượt quá lợi nhuận định mức quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải nộp lại ngân sách nhà nước phần lợi nhuận vượt quá này, **trừ trường hợp lợi nhuận phát sinh do điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế.**

5. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai, được ưu đãi về thuế, tín dụng và ưu đãi khác theo quy định của pháp luật theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 63 Luật Nhà ở. Chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được vay vốn tín dụng với lãi suất thấp hơn trong một thời gian nhất định theo quy định của Ngân hàng Nhà nước.”

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, nội dung “Dự thảo Nghị định” chưa quy định “**lợi nhuận định mức**” của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nói chung), chỉ đến Điều 39 “Dự thảo Nghị định” mới quy định “**lợi nhuận định mức**”, nhưng lại chỉ quy định ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư “**trong trường hợp quy gom**”, nên rất cần thiết **bổ** cụm từ “**trong trường hợp quy gom**” tại tiêu đề Điều 39 “Dự thảo Nghị định” để áp dụng “**lợi nhuận định mức**” này cho tất cả các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 39 “Dự thảo Nghị định” quy định “**trường hợp sau khi quyết toán dự án mà lợi nhuận định mức vượt quá lợi nhuận định mức quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải nộp lại ngân sách nhà nước phần lợi nhuận vượt quá này**” chỉ đúng trong trường hợp chủ đầu tư không “**điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**”, nhưng không đúng trong trường hợp chủ đầu tư “**điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” theo quy định tại Điều 14 “Dự thảo Nghị định”, bởi lẽ sau khi được “**điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**” dẫn đến tăng “**hệ số sử dụng đất**”, tăng “**suất đầu tư**”, tăng “**tổng mức đầu tư**” làm tăng giá trị của dự án, tăng tổng doanh thu và lợi nhuận thì chủ đầu tư có quyền hợp pháp, chính đáng được hưởng phần giá trị tăng thêm từ đất mà do chính mình đầu tư mang lại, phù hợp với quy định “**quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở**

hữu đất đai” có quyền “**điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại**” theo quy định tại khoản 11 Điều 13 Luật Đất đai 2024.

Do vậy, việc bổ sung cụm từ “**trừ trường hợp lợi nhuận phát sinh do điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế**” vào **khoản 4 Điều 39 “Dự thảo Nghị định”** là **rất cần thiết**.

(3) Hiệp hội nhận thấy, **Điều 39 “Dự thảo Nghị định” chưa quy định** chính sách “**ưu đãi về thuế, tín dụng và ưu đãi khác theo quy định của pháp luật**” được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 63 **Luật Nhà ở 2023** đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nên **rất cần thiết bổ sung** quy định “**chủ đầu tư và người mua nhà tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được vay vốn tín dụng với lãi suất thấp hơn trong một thời gian nhất định theo quy định của Ngân hàng Nhà nước**”, bởi lẽ hiện nay Ngân hàng Nhà nước đang triển khai **Chương trình tín dụng** quy mô **135.000 tỷ đồng** (do 07 ngân hàng thương mại hàng đầu tự nguyện đóng góp) với **lãi suất thấp hơn từ 1,5-2% lãi suất cho vay thương mại thông thường** đối với **chủ đầu tư và người mua nhà** tại dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong giai đoạn 2021-2030, nên **rất cần thiết bổ sung** quy định này vào **khoản 5 (mới) Điều 39 “Dự thảo Nghị định”**.

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

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com