

Số: /2021/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

**Dự thảo lần 3**

## **NGHỊ ĐỊNH**

### **Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 16 tháng 9 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

*Chính phủ ban hành Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;*

### **CHƯƠNG I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư; quy định một số cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, công nghệ xây dựng để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư.

2. Việc phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà chung cư độc lập là nhà chung cư được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Luật Nhà ở 2014, bao gồm một khối (block) nhà chung cư có một hoặc một số đơn nguyên được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.
  2. Khu chung cư là khu có từ 02 khối (block) nhà chung cư trở lên theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xây dựng trên một khu đất theo quy hoạch.
  3. Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng (sau đây gọi chung là nhà chung cư bị hư hỏng nặng) là nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, nhà chung cư đã bị lún, nứt, nghiêng và các hiện tượng bất thường khác theo tiêu chuẩn đánh giá mức độ nguy hiểm kết cấu nhà chung cư và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan có thẩm quyền ban hành mà cần phải di dời, phá dỡ trong thời gian nhất định để bảo đảm an toàn cho người sử dụng.
  4. Nhà chung cư nguy hiểm là nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, nhà chung cư đã bị xuống cấp, lún, nứt, nghiêng và các hiện tượng bất thường khác theo tiêu chuẩn đánh giá mức độ nguy hiểm kết cấu nhà chung cư và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan có thẩm quyền ban hành mà cần phải di dời, phá dỡ khẩn cấp.
  5. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư cũ và công trình hiện trạng (nếu có) để cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, kết cấu công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ của nhà chung cư đó hoặc xây dựng mới nhà chung cư và công trình kiến trúc, hạ tầng theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.  
Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định này có thể bao gồm dự án cải tạo, xây dựng lại cả khu chung cư, một nhóm nhà chung cư hoặc nhà chung cư độc lập
  6. Chủ sở hữu nhà chung cư là chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư.
  7. Chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư là người đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn hộ đó theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.
  8. Chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư là người đã được cấp hoặc đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đó theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.
- Trường hợp nhà chung cư có căn hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu nhà nước thì người đại diện chủ sở hữu là tổ chức, cơ quan hoặc đơn vị theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

9. Người sử dụng nhà chung cư là chủ sở hữu hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp 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.

#### **Điều 4. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Việc cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, gắn với việc chỉnh trang đô thị, tuân thủ nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư do thiên tai, cháy nổ mà theo kết luận kiểm định của Sở Xây dựng không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng và nhà chung cư này chưa có trong kế hoạch được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện ngay việc di dời các hộ gia đình để phá dỡ nhà chung cư này; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bổ sung trường hợp này vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

2. Khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014, chủ đầu tư có thể thực hiện toàn bộ dự án hoặc được phân kỳ đầu tư để thực hiện dự án nhưng phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nguy hiểm trước; các nhà chung cư còn lại trong khu được thực hiện phá dỡ và cải tạo, xây dựng lại theo kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Việc phân kỳ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội toàn khu và phải tuân thủ quy hoạch chi tiết cải tạo, xây dựng lại toàn bộ dự án khu chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Việc phá dỡ, lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

5. Đối với trường hợp đã thực hiện lựa chọn chủ đầu tư mà quá 24 tháng kể từ thời điểm được lựa chọn mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện thu hồi dự án và lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

#### **Điều 5. Các hình thức thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Các hình thức thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 113 của Luật Nhà ở, bao gồm:

1. Các chủ sở hữu của nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó.

2. Nhà nước thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không lựa chọn được chủ đầu tư theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này thì Nhà nước tổ chức cưỡng chế phá dỡ và thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở 2014.

## CHƯƠNG II

### TRÌNH TỰ, THỦ TỤC, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

#### Mục 1

#### TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

##### **Điều 6. Tổ chức điều tra, khảo sát và kiểm định chất lượng nhà chung cư**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương thực hiện kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật nhà ở; đối với khu nhà chung cư thì phải thực hiện kiểm định toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Khi thực hiện kiểm định chất lượng nhà chung cư, cơ quan có thẩm quyền ngoài việc đánh giá chất lượng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng, còn phải xác định các yếu tố có liên quan đến tình trạng nhà chung cư có khả năng bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn hoặc không đảm bảo điều kiện và môi trường sống cho người sử dụng theo quy định của Nghị định này. Trên cơ sở kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm xác định các danh mục nhà chung cư cần phải phá dỡ, cải tạo xây dựng lại (bao gồm cả nhà chung cư độc lập và nhà chung cư trong toàn khu chung cư) theo quy định của Luật Nhà ở 2014 để đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.

2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thì Sở Xây dựng ban hành văn bản kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu chung cư đó biết về kết quả kiểm định. Văn bản thông báo kết quả kiểm định

phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và phải được đăng tải ít nhất 01 lần trên báo cơ quan ngôn luận của địa phương nơi có nhà chung cư đó.

Văn bản kiểm định chất lượng phải nêu rõ kết luận nhà chung cư thuộc diện hư hỏng nặng hay chung cư nguy hiểm theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng quy định tại Khoản 1 Điều này.

### **Điều 7. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư**

1. Đối với địa phương đã hoàn thành việc kiểm định chất lượng toàn bộ nhà chung cư trên địa bàn theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

2. Đối với địa phương chưa hoàn thành việc kiểm định chất lượng nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này thì trong thời hạn không quá 60 ngày, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Sở Xây dựng phải lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư đã hoàn thành việc kiểm định mà thuộc diện phải cải tạo, xây dựng lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Đối với nhà chung cư chưa hoàn thành việc kiểm định theo quy định thì định kỳ 06 tháng một lần, Sở Xây dựng có trách nhiệm rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt bổ sung danh mục các nhà chung cư đã hoàn thành kiểm định mà thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại vào kế hoạch đã được phê duyệt.

3. Trường hợp lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cùng thời điểm với việc lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể lựa chọn lập chung kế hoạch này vào kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương hoặc lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng theo quy định của pháp luật nhà ở.

Trong trường hợp địa phương điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở mà phải thay đổi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì Sở Xây dựng có trách nhiệm lập, điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

4. Sau khi kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt (bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng có trách nhiệm công bố công khai nội dung kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng và gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có nhà chung cư để Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho các chủ sở hữu nhà chung cư biết và thực hiện; đồng thời gửi kế hoạch này về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

5. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại đối với từng nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại; trường hợp cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thì phải xác định rõ thời gian thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đầu tiên của khu, dự kiến thời gian thực hiện phá dỡ, cải tạo, xây dựng các nhà chung cư còn lại trong khu;

b) Dự kiến các nguồn vốn huy động cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan trong việc triển khai thực hiện kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

d) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).”

### **Điều 8. Yêu cầu về quy hoạch đối của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết của nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về xây dựng. Quy hoạch chi tiết phải xác định rõ phạm vi, ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và quy mô dân số của dự án, bảo đảm đáp ứng yêu cầu kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực dự án. Sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các thông tin về quy hoạch phải được công bố công khai theo quy định của pháp luật về quy hoạch và niêm yết tại khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các chủ sở hữu nhà chung cư biết, thực hiện.

2. Tại khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhưng theo quy hoạch chung yêu cầu phải hạn chế phát triển các công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng thì khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần quy định cụ thể một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và đảm bảo quy mô dân số của khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư, khu chung cư theo quy hoạch được duyệt.

Trường hợp khu vực thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư, nhà chung cư có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 02 ha thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền không phải lập quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình theo trình tự thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Khoản này là cơ sở để triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch tại khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần 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, nhóm nhà chung cư hoặc nhà chung cư độc lập trên phạm vi địa bàn để làm cơ sở thực hiện một hoặc nhiều dự án đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với chỉnh trang đô thị.

4. Trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt mà không đảm bảo hiệu quả tài chính thì các nhà đầu tư có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận theo thẩm quyền việc thay đổi một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng và quy mô dân số hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng một phần diện tích đất của dự án sang xây dựng các công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao và hạ tầng xã hội khác.

Trường hợp các đề xuất của nhà đầu tư có ảnh hưởng đến các định hướng tại đồ án quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ để xem xét, quyết định. Việc thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại khoản này phải đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng và phù hợp với quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng. Các nội dung điều chỉnh được chấp thuận theo quy định tại khoản này phải được công bố công khai theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

#### **Điều 9. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản**

1. Căn cứ vào các quy định của pháp luật, quy mô diện tích đất, dự kiến tổng mức đầu tư của dự án, các yêu cầu về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư, thời gian, tiến độ thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, ban hành các tiêu chí để lựa chọn chủ đầu tư và thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư của từng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đồng thời công bố công khai các thông tin này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Xây dựng để các chủ sở hữu nhà chung cư biết và lựa chọn chủ đầu tư.

2. Trên cơ sở tiêu chí, thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký làm chủ đầu tư đã được công bố theo quy định tại Khoản 1 Điều này và quy hoạch chi tiết khu vực có nhà chung cư phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nhu cầu gửi đơn đăng ký làm chủ đầu tư dự án kèm theo hồ sơ năng lực đáp ứng các tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư được lập theo quy định tại Điều 15 của Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Trường hợp dự án thuộc diện quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Nghị định này thì sau khi cơ quan có thẩm quyền có văn bản cho phép thay đổi các chỉ tiêu, nhà đầu tư thực hiện lập lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và

tạm cư nộp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có dự án. Thời gian nộp lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư không quá 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản cho phép thay đổi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trong thời hạn tối đa 07 ngày, kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Khoản 1 Điều này (trừ trường hợp phải điều chỉnh lại phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, tạm cư), Ủy ban nhân dân cấp huyện phải lập danh sách các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã đăng ký và đáp ứng tiêu chí làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều này để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án.

4. Trong thời hạn tối đa 60 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến của các chủ sở hữu về việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Các chủ sở hữu nhà chung cư căn cứ vào tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư đã được công bố quy định tại Khoản 1 Điều này và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đề xuất để quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án.

5. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phải có ít nhất 70% số lượng chủ sở hữu có sở hữu diện tích sử dụng hợp pháp trên tổng diện tích sử dụng nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia cho ý kiến và doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% số lượng chủ sở hữu có sở hữu diện tích sử dụng hợp pháp của nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý. Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất; việc tổ chức lựa chọn chủ đầu tư phải được lập thành biên bản có chữ ký của đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện, đại diện Sở Xây dựng, đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp được lựa chọn.

Trường hợp nhà chung cư, khu chung cư có một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với phần diện tích này tham gia lựa chọn chủ đầu tư dự án. Trường hợp phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó tham gia lựa chọn chủ đầu tư.

6. Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có biên bản thống nhất lựa chọn chủ đầu tư dự án, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản kèm theo biên bản đã ký và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư của nhà đầu tư được lựa chọn gửi Sở Xây dựng thẩm định để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt.

7. Trong thời hạn tối đa 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xem xét, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư; đồng thời chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản hướng dẫn doanh nghiệp được lựa chọn làm chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị



chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong văn bản 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.”

#### **Điều 10. Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 9 của Nghị định này hoặc trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Quy trình đấu thầu dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Nhà đầu tư trúng đấu thầu theo Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Trường hợp một dự án có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia đấu thầu và trúng đấu thầu thì các nhà đầu tư này phải ủy quyền cho một nhà đầu tư hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ tiêu chí do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để làm thủ tục công nhận chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà thuộc diện Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư thì Bộ Xây dựng thực hiện việc công nhận chủ đầu tư; đối với dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thì Sở Xây dựng thực hiện việc công nhận chủ đầu tư.

Chủ đầu tư sau khi được công nhận có trách nhiệm lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

#### **Điều 11. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này thì Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án và tổ chức cưỡng chế phá dỡ để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở 2014.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư và quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

#### **Điều 12. Thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư**

1. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn với các chủ sở hữu nhà chung cư để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung

cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm tổ chức phá dỡ theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án tự thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng để thực hiện việc phá dỡ;

b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại Điểm c của Khoản này gửi Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và phê duyệt. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ nhà chung cư theo đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ;

c) Nội dung chủ yếu của phương án phá dỡ:

- Tên dự án (hoặc công trình) phải phá dỡ;
- Địa điểm thực hiện dự án;
- Số lượng, khối lượng, quy mô công trình phá dỡ;
- Giải pháp kỹ thuật, thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Giải pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh, môi trường;
- Số lượng nhân lực và các loại phương tiện xe, máy thi công để thực hiện việc phá dỡ;
- Thời gian, tiến độ thực hiện phá dỡ;
- Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

d) Trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày phương án phá dỡ nhà chung cư được phê duyệt mà các chủ sở hữu không thực hiện di dời thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với chủ đầu tư tổ chức cưỡng chế di dời các chủ sở hữu và bàn giao mặt bằng dự án cho chủ đầu tư; kinh phí tổ chức cưỡng chế di dời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

2. Trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định này thì chủ đầu tư dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn có trách nhiệm tổ chức phá dỡ nhà chung cư đó theo trình tự, thủ tục quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp nhà chung cư nguy hiểm mà phải cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Sở Xây dựng có trách nhiệm đề xuất phương án di dời, bố trí tạm cư và phương án cưỡng chế phá dỡ khẩn cấp trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

## **Mục 2**

### **QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ KHI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

### **Điều 13. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Quyền của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) trong phạm vi dự án; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở và công trình dịch vụ (nếu có) theo quy định của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản đối với phần diện tích công trình dịch vụ mà chủ đầu tư được phép kinh doanh và diện tích nhà ở còn lại, sau khi thực hiện bố trí tái định cư theo phương án thỏa thuận với chủ sở hữu nhà chung cư và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Được thực hiện quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà ở được xây dựng trong dự án để bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu và nhà ở, công trình xây dựng được phép chuyển nhượng cho các chủ sở hữu khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

đ) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tạo điều kiện, hỗ trợ về vốn và quỹ nhà ở tạm cư (nếu có) và được hưởng các cơ chế, chính sách theo quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

e) Được thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

a) Thực hiện các trách nhiệm của chủ đầu tư dự án theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 26 của Luật Nhà ở;

b) Thực hiện bố trí tạm cư, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ theo quy định của Luật Nhà ở, của Nghị định này và pháp luật có liên quan;

c) Thực hiện các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định này và pháp luật có liên quan.

### **Điều 14. Quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

1. Quyền của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Được tham gia lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn để đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

b) Được lựa chọn hình thức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư và các nội dung quy định tại Điều 15 của Nghị định này;

c) Được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với nhà ở đã được bố trí tái định cư;

d) Được tham gia giám sát quá trình triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

đ) Được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thay đổi chủ đầu tư dự án và được bồi thường thiệt hại trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện đúng nội dung và tiến độ của dự án theo chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc thay đổi chủ đầu tư phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận.

## 2. Trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư:

a) Chấp hành di dời để thực hiện việc giải tỏa, phá dỡ nhà ở và công trình xây dựng trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tạo điều kiện để chủ đầu tư dự án, nhà thầu xây dựng triển khai thực hiện dự án theo nội dung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

## **Điều 15. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư**

1. Việc xây dựng và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, và tạm cư để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Các nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Điều 4 của Nghị định này; diện tích tối thiểu của căn hộ tái định cư phải bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

b) Phải có các nội dung quy định tại Khoản 2 Điều này và được lập trên cơ sở quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc điều chỉnh (nếu có);

c) Bảo đảm quyền lợi của các chủ sở hữu thuộc diện phải di dời;

d) Nhà nước có trách nhiệm chủ trì tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư, bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ đúng phương án bồi thường đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Các chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng được xác định trong tổng mức đầu tư dự án;

đ) Trường hợp theo quy hoạch được duyệt không thực hiện xây dựng lại nhà chung cư tại địa điểm cũ mà xây dựng công trình khác thì trong phương án bồi thường phải xác định rõ các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại dự án nhà ở theo giải pháp quy hoạch hoặc nếu trên cùng địa bàn cấp huyện có dự án xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư hoặc có dự án nhà ở thương mại để bán và các chủ sở hữu có nhu cầu mua thì các chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại các dự án này;

e) Chủ sở hữu được bố trí tái định cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) và không phải đóng tiền sử dụng đất đối với phần diện tích được tái định cư (bao gồm cả trường hợp được bố trí tái định cư tại địa điểm khác).

2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư bao gồm: tên và địa chỉ của chủ sở hữu, diện tích căn hộ cũ, diện tích nhà khác (nếu có), vị trí căn hộ cũ, diện tích căn hộ được bố trí tái định cư, diện tích nhà khác được bố trí tái định cư (nếu có), thời gian thực hiện dự án, thời gian hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư, thời gian bàn giao nhà tái định cư; các nội dung quy định tại Điều này và các nội dung khác liên quan (nếu có).

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

a) Căn cứ vào điều kiện cụ thể của dự án tại từng khu vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định hệ số k bồi thường từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất qua các thời kỳ. Trường hợp có diện tích ngoài diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận thì thực hiện giải quyết theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có dành diện tích để kinh doanh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì hành và trong dự án có quy hoạch dành một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại thì ngoài việc được bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại điểm này, nếu các chủ sở hữu có nhu cầu còn được mua thêm 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 được phân bổ trên 1 m<sup>2</sup> sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ được Sở Xây dựng thẩm định cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định.

b) Trường hợp diện tích căn hộ được bố trí tái định cư lớn hơn diện tích được bồi thường quy định tại điểm a Khoản này thì chủ sở hữu phải mua phần diện tích chênh lệch tính theo chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ trên 1 m<sup>2</sup> sàn xây dựng cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định điểm a Khoản này. Trường hợp chủ sở hữu không mua phần diện tích chênh lệch theo quy định tại điểm này thì chủ sở hữu được thanh toán bằng tiền cho toàn bộ diện tích

được bồi thường theo hệ số  $k$  quy định tại điểm a khoản này và nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Đối với phần diện tích nhà sử dụng chung thì được 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 tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân ( $x$ ) với giá chuẩn nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhân ( $x$ ) với diện tích sử dụng nhà. Trường hợp diện tích đất sử dụng chung mà Nhà nước chưa thực hiện chuyển nhượng 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 thanh toán nhân ( $x$ ) diện tích đất sử dụng chung nhân ( $x$ ) hệ số  $k$  sinh lời (nếu có).

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ và có nhu cầu được bồi thường bằng tiền thì được bồi thường bằng tiền trên cơ sở hệ số  $k$  bồi thường và cơ chế bồi thường quy định tại Khoản 3 Điều này; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Trường hợp trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ và theo quy hoạch vẫn tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định sau đây:

a) Đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng hợp pháp (ghi trong Giấy chứng nhận) thì được bồi thường theo hệ số  $k = 1$  lần;

b) Đối với diện tích sàn xây dựng nhà ở thì được bồi thường theo nguyên tắc quy định tại điểm a Khoản 3 Điều này;

c) Đối với phần diện tích đất ngoài phần diện tích đất quy định tại điểm a khoản này thì được giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp diện tích đất được bố trí tái định cư nhỏ hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu được thanh toán tiền chênh lệch theo giá đất do chủ đầu tư quyết định; trường hợp diện tích đất tái định cư lớn hơn diện tích đất cũ thì chủ sở hữu phải thanh toán cho chủ đầu tư theo giá quy định tại điểm này. Trường hợp có chênh lệch đối với phần diện tích nhà thì thực hiện xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều này. Giá đất do chủ đầu tư quyết định quy định tại điểm này không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại cùng thời điểm thực hiện bồi thường.

6. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhà ở riêng lẻ phải phá dỡ mà theo quy hoạch không tiếp tục bố trí nhà ở riêng lẻ thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền theo hệ số bồi thường quy định tại Khoản 5 Điều này; nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được ưu tiên mua một căn hộ chung cư tại dự án theo giá bán căn hộ tái định cư hoặc được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

7. Đối với trụ sở làm việc thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 8 Điều này, nếu theo quy hoạch được phê duyệt vẫn tiếp tục bố trí diện tích để làm trụ sở làm việc thì tổ chức được bồi thường diện tích theo nguyên tắc quy định tại Khoản 5 Điều này. Trường hợp tổ chức không có nhu cầu bồi thường theo hình thức tái định cư hoặc theo quy hoạch không được xây dựng lại trụ sở làm việc thì được bồi thường bằng tiền theo hệ số quy định tại Khoản 5 Điều này, nếu có nhu cầu thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua phần diện tích sàn văn phòng, dịch vụ, thương mại (nếu có) theo giá quy định tại điểm a Khoản 3 Điều này.

8. Đối với các công trình hạ tầng xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trong phạm vi dự án (nếu có) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà vẫn phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội trong dự án theo quy hoạch được duyệt thì Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hoặc giao cho chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng lại các công trình này; trường hợp chủ đầu tư xây dựng các công trình này thì sau khi bàn giao lại cho Nhà nước, chủ đầu tư được hoàn trả lại toàn bộ các chi phí đã đầu tư xây dựng công trình này;

b) Trường hợp khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà không bố trí các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt thì chủ đầu tư được giao diện tích đất có công trình này để sử dụng theo quy hoạch đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

9. Việc bố trí chỗ ở tạm cư cho các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp chủ sở hữu tự lo chỗ ở trong thời gian triển khai thực hiện dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ kinh phí theo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tạm cư đã được phê duyệt;

b) Trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án chủ trì phối hợp với chủ đầu tư bố trí nhà ở tạm cư cho các chủ sở hữu bằng một trong các hình thức gồm: mua nhà ở thương mại, sử dụng nhà ở xã hội, sử dụng quỹ nhà tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí tạm cư bằng nguồn vốn từ ngân sách hoặc vay từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ Phát triển nhà ở của địa phương (nếu có). Việc bố trí nhà ở tạm cư phải bảo đảm thuận tiện cho sinh hoạt của các chủ sở hữu; trường hợp đầu tư xây dựng quỹ nhà để bố trí tạm cư thì phải bảo đảm yêu cầu về chất lượng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của nhà ở thương mại; trường hợp nhà ở bố trí tạm cư thuộc diện được bán và các chủ sở hữu đang tái định cư có nhu cầu mua thì thực hiện bán nhà ở này cho các chủ sở hữu thay cho việc tái định cư tại chỗ.

10. Người được bố trí nhà ở tái định cư theo phương án bồi thường đã được phê duyệt (trừ trường hợp được mua nhà ở tạm cư theo quy định tại điểm b Khoản 9 Điều này) có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này cho các tổ chức, cá nhân khác. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán

nhà ở này được thực hiện như đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; người nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở cuối cùng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

### CHƯƠNG III

## MỘT SỐ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

### **Điều 16. Cơ chế, chính sách về đất đai**

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các cơ chế, chính sách sau đây:

1. Được nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện đối với toàn bộ ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và áp dụng theo thời điểm như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại Điều 9 của Nghị định này thì thực hiện sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Nghị định này thì thực hiện sau khi đã có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch và chấp thuận chủ trương đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi và được giao trong phạm vi dự án (kể cả phần diện tích đất khác không phải diện tích đất có nhà chung cư nhưng được phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều này và thuộc phạm vi ranh giới dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy hoạch đã được phê duyệt).

Trường hợp sau khi được lựa chọn chủ đầu tư mà chủ đầu tư đề xuất tăng hệ số sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thì phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần được tăng thêm theo quy định.

### **Điều 17. Cơ chế chính sách về huy động vốn**

1. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư được huy động từ các nguồn vốn sau đây:



a) Các nguồn vốn quy định tại Điều 72 của Luật Nhà ở 2014, bao gồm vốn của chủ đầu tư hoặc vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn từ Quỹ phát triển đất; vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật; vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác;

b) Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án;

c) Vốn vay từ Quỹ đầu tư phát triển của địa phương, Quỹ phát triển nhà ở; vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí căn hộ mới mà phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích thì được vay vốn tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương (nếu có) theo quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về tài chính để thanh toán khoản tiền chênh lệch phải nộp.

3. Chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với các diện tích nhà ở còn lại (sau khi thực hiện bố trí tái định cư) và diện tích kinh doanh hệ thống dịch vụ trong phạm vi dự án (nếu có) theo phương án quy hoạch được duyệt và chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

### **Điều 18. Các cơ chế, chính sách ưu đãi khác**

1. Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm đảm bảo giảm giá thành xây dựng công trình; được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

2. Được chỉ định thầu đối với các gói thầu cần triển khai ngay theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

3. Trường hợp chủ sở hữu được bồi thường nhà ở mới thì không phải nộp lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ.

4. Trường hợp chủ sử dụng nhà chung cư đang thuê căn hộ chung cư thuộc sở hữu nhà nước (chưa được chuyển đổi thành sở hữu riêng) mà chung cư đó thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện theo cơ chế, chính sách như sau:

a) Được tiếp tục bố trí cho thuê căn hộ chung cư mới (sau khi cải tạo, xây dựng lại) có diện tích tương đương tại địa điểm nhà chung cư bị phá dỡ;

b) Được xem xét, giải quyết mua căn hộ mới theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

c) Được xem xét, giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có nhu cầu).

5. Đối với nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở 2014 nhưng theo quy hoạch được duyệt phải đầu tư xây dựng công trình khác hoặc được tất cả các chủ sở hữu đồng ý không tái định cư tại chỗ và cho phép chủ đầu tư chuyển sang xây dựng nhà ở để kinh doanh thì chủ đầu tư dự án được hưởng các cơ chế, chính sách ưu đãi theo quy định của Nghị định này.

## CHƯƠNG IV

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

#### **Điều 19. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các địa phương đã phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải lập, phê duyệt lại kế hoạch theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp phải điều chỉnh lại kế hoạch cho phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương.

2. Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư và chủ đầu tư đã tổ chức bồi thường theo phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải thực hiện lại theo Nghị định này; trường hợp chưa triển khai bồi thường theo phương án bồi thường đã được phê duyệt thì phải thống nhất lại với các chủ sở hữu về phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư và tạm cư theo quy định của Nghị định này.

Trường hợp khi thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư với các chủ sở hữu nhưng không bảo đảm hiệu quả tài chính của dự án thì chủ đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thay đổi các chỉ tiêu theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 của Nghị định này.

Quá thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (không bao gồm thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thay đổi các chỉ tiêu) mà chủ đầu tư và các chủ sở hữu không thống nhất được phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tạm cư thì phải thực hiện lựa chọn lại chủ đầu tư theo quy định của Nghị định này.

3. Đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt thực hiện theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

#### **Điều 20. Trách nhiệm thi hành**

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm:

a) Ban hành theo thẩm quyền quy định hướng dẫn chi tiết việc đánh giá mức độ nguy hiểm của kết cấu và quy trình kiểm định chất lượng nhà chung cư

theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 của Nghị định này; quy định chi tiết việc lập, phê duyệt và công bố danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, phương pháp và tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất và các nội dung khác (nếu có) theo quy định tại Điều 10 của Nghị định này; quy định chi tiết nội dung và mẫu hợp đồng bố trí tái định cư và tạm cư theo quy định Điều 15 của Nghị định này;

b) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan theo dõi, đôn đốc, kiểm tra và tổng hợp báo cáo Thủ tướng Chính phủ theo định kỳ về tình hình thực hiện cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư;

c) Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các cơ chế, chính sách liên quan đến phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ban hành.

2. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy định thuộc thẩm quyền được giao có liên quan đến công tác phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho phù hợp với quy định tại Nghị định này.

3. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

a) Bố trí kinh phí và chỉ đạo các cơ quan chức năng để tổ chức điều tra, khảo sát, kiểm định chất lượng nhà chung cư trên phạm vi địa bàn, bao gồm nhà chung cư độc lập và khu nhà chung cư hết niên hạn sử dụng, hư hỏng nặng, nguy hiểm trên phạm vi địa bàn để lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại và nhiệm vụ được giao tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 99 của Luật Nhà ở;

b) Chỉ đạo cơ quan chức năng tổ chức lập, thẩm định trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Tổ chức lập, phê duyệt và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên phạm vi địa bàn theo quy định của Nghị định này và báo cáo về Bộ Xây dựng để theo dõi, tổng hợp;

d) Ban hành theo thẩm quyền các quy định, các cơ chế chính sách cụ thể phù hợp với điều kiện của địa phương để thực hiện việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại trên phạm vi địa bàn;

đ) Tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời đối với các trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và thực hiện các nhiệm vụ được giao theo thẩm quyền quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

## **Điều 21. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày            tháng            năm 2021.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

3. Sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, yêu cầu về bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và khoản 5 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đối với trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

4. Các nội dung liên quan đến công tác phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được quy định trong các Nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, các văn bản quy phạm pháp luật do các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

5. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Phạm Minh Chính**