

Số: /TTr- BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

**Dự thảo lần 3****TỜ TRÌNH****Đề nghị ban hành Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại văn bản số 98/VPCP-TH về chương trình công tác năm 2020 của Chính phủ trong đó giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất sửa đổi bổ sung Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Bộ Xây dựng đã tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP, trên cơ sở đó đề xuất ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP nhằm đẩy nhanh tiến độ cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các địa phương, đặc biệt là 02 thành phố lớn Hà Nội và Hồ Chí Minh, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

1. Ngày 20/10/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi là Nghị định 101/2015/NĐ-CP). Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, hiện nay tại các đô thị trên cả nước có khoảng 2.500 khối nhà chung cư cũ (tương đương khoảng hơn 3 triệu m<sup>2</sup> sàn) được xây dựng từ trước năm 1994 với hơn 100 nghìn hộ dân đang sinh sống, chủ yếu tập trung tại một số địa phương như: Hà Nội có 1.579 nhà chung cư, thành phố Hồ Chí Minh có 575 nhà chung cư, thành phố Hải Phòng có 205 nhà chung cư, tỉnh Quảng Ninh có 60 nhà chung cư, tỉnh Phú Thọ có 23 nhà chung cư, tỉnh Nghệ An có 22 nhà chung cư, tỉnh Thanh Hóa có 17 nhà chung cư và thành phố Cần Thơ có 10 nhà chung cư.

Sau 06 năm triển khai thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP, một số địa phương như Hải Phòng, Nghệ An đã có kết quả triển khai tốt do có sự vào cuộc quyết liệt của hệ thống chính trị, chính quyền địa phương và chủ động bố trí ngân sách, quỹ đất (BT) và huy động tốt nguồn lực xã hội góp phần rất lớn cải thiện đời sống vật chất của người dân tại một số nhà chung cư cũ, tạo bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại cho thành phố. Theo báo cáo của thành phố Hải Phòng thì thành phố sẽ thực hiện phá dỡ 178 chung cư (7.034 hộ) và xây dựng mới 18

chung cư (7.109 hộ). Kể từ khi Nghị định 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì đến nay thành phố đã hoàn thành 03/18 chung cư (182 căn hộ), đang xây dựng 9/18 nhà chung cư dự kiến hoàn thành trong năm 2020, và đến năm 2022 sẽ hoàn thành 06/18 chung cư còn lại.

Tuy nhiên, nhiều địa phương, đặc biệt là các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh vẫn còn thực hiện chậm, chưa đạt yêu cầu, cụ thể tại TP Hà Nội có khoảng 1.579 chung cư cũ, trong đó đã thực hiện kiểm định được 378 chung cư. Kể từ năm 2007 đến nay, thành phố Hà Nội mới thực hiện cải tạo, xây dựng lại được 18 chung cư, đang tiếp tục triển khai thi công 14 dự án (chiếm tỷ lệ 1,8%). Tại thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 575 nhà chung cư cũ, trong đó đã cải tạo, xây dựng lại được 15 chung cư (chiếm tỷ lệ 1,3%). Như vậy, có thể nói, tỷ lệ hoàn thành cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại 02 Thành phố Hà Nội, Hồ Chí Minh còn rất thấp so với số lượng các nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại theo kế hoạch.

2. Để có cơ sở triển khai, thực hiện nghiên cứu và xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đã tổng hợp, đánh giá tình hình 06 năm triển khai thực hiện Nghị định này. Qua tổng kết cho thấy có một số vướng mắc lớn dẫn đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư còn chậm, không đạt mục tiêu đề ra, các vướng mắc này liên quan đến nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, công tác kiểm định nhà chung cư, việc ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại, quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư và một số cơ chế, chính sách ưu đãi trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Cụ thể như sau:

- Về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 4) của Nghị định 101/2015/NĐ-CP còn chưa thực tế và còn thiếu một số nội dung dẫn đến các địa phương không có cơ sở thực hiện, như là việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện đồng bộ cho cả khu nhà chung cư mà không được phân kỳ đầu tư để thực hiện dự án. Thực tế cho thấy quy định phải thực hiện phá dỡ đồng bộ cả khu chung cư cùng một thời điểm là không thể thực hiện được do các nguyên nhân: (1) không đủ quỹ nhà để bố trí tạm cư do số lượng cư dân sinh sống trong khu chung cư rất lớn; (2) việc phá dỡ, cải tạo lại toàn khu mất nhiều thời gian, đòi hỏi nguồn kinh phí lớn. Ngoài ra, quy định hiện hành còn thiếu một số nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp khẩn cấp như thiên tai, cháy nổ hoặc việc dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án.

- Về kiểm định chất lượng nhà chung cư (Điều 6) còn chưa đáp ứng nhu cầu thực tế do hiện nay một số nhà chung cư mặc dù kiểm định chưa phải là cấp D theo pháp luật về xây dựng nhưng xuất hiện nhiều yếu tố dẫn đến nhà chung cư không còn đảm bảo chất lượng và môi trường sống cho người dân, đối với

những nhà chung cư này cũng cần thiết phải thực hiện cải tạo, xây dựng lại. Do đó, cần thiết phải bổ sung các tiêu chí kiểm định khác ngoài tiêu chí về chất lượng công trình xây dựng theo pháp luật về xây dựng để công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đảm bảo thực tiễn, nâng cao chất lượng và môi trường sống cho người dân, đồng thời gắn với việc chỉnh trang đô thị.

- Về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 7) quy định sau khi tổ chức kiểm định chất lượng toàn bộ nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư làm cơ sở để triển khai thực hiện. Tuy nhiên, thực tế cho thấy ở một số địa phương như Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh do khối lượng nhà chung cư cũ trên địa bàn lớn, ngân sách và nhân lực không đủ để thực hiện kiểm định toàn bộ nhà chung cư trong một khoảng thời gian nhất định, do đó khi chưa thực hiện toàn bộ việc kiểm định nhà chung cư thì không thể ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư làm cơ sở để triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

- Về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 8) chỉ quy định cho phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình, nhưng không cho phép tăng chỉ tiêu dân số của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Trong khi đó, quy mô dân số là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của dự án. Mặt khác, quy định hiện hành yêu cầu chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, tuy nhiên để lựa chọn được chủ đầu tư thực hiện dự án thì phải có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư, để có phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì phải có các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết, do đó thực tế không thể triển khai thực hiện. Bên cạnh đó, việc điều chỉnh tăng các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc yêu cầu phải thực hiện quy trình điều chỉnh quy hoạch mất rất nhiều thời gian và làm chậm quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án (Điều 9) chưa rõ ràng, thiếu các tiêu chí đánh giá lựa chọn chủ đầu tư, thiếu cơ chế lựa chọn trong trường hợp người dân không thể lựa chọn được chủ đầu tư dự án và Nhà nước cũng không có ngân sách để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đồng thời, do việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là trường hợp đặc thù, do đó để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật thì cũng cần phải có quy định về thời điểm thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư và lựa chọn chủ đầu tư dự án. Ngoài ra, cần thiết phải bổ sung thêm quy định về việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn xã hội hóa trong trường hợp các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư thông qua Hội nghị nhà chung cư.

- Về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư (Điều 14) thì việc tổ chức bồi thường cũng như hệ số bồi thường, cơ chế bồi thường đối với các căn hộ chung cư, căn hộ tầng 1 có diện tích dành để kinh doanh, diện tích

ngoài Giấy chứng nhận là chưa cụ thể, rõ ràng; không có cơ chế để xử lý các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học) thuộc sở hữu Nhà nước, các nhà ở riêng lẻ cũng như các công trình xây dựng khác nằm xen kẹt trong khu vực nhà chung cư cũ khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại. Đồng thời, phương án bố trí tạm cư cũng chưa cụ thể để đảm bảo thuận tiện trong sinh hoạt cho người dân, nhiều trường hợp người dân không thống nhất phương án di dời mà chủ đầu tư đưa ra do việc bố trí nhà tạm cư (nếu có) thường ở khu vực xa, không thuận tiện cho sinh hoạt, đi lại.

- Về cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư thực hiện dự án (Điều 15 và Điều 17) cũng chưa được rõ ràng, cụ thể dẫn đến các địa phương khi triển khai thực hiện chưa được thống nhất, đồng bộ.

Từ việc đánh giá, xác định các khó khăn, vướng mắc, bất cập nêu trên, đồng thời để hạn chế việc ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định về cùng một vấn đề và giúp cho việc tra cứu, áp dụng pháp luật được dễ dàng, thuận tiện thì việc nghiên cứu, xây dựng và ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP là hết sức cần thiết nhằm kịp thời bổ sung các quy định còn thiếu hoặc còn chưa đầy đủ, chưa cụ thể, hoặc đã không còn phù hợp với thực tế, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật, tạo điều kiện thuận lợi, thông thoáng về hành lang pháp lý cho các tổ chức tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như cải thiện đời sống vật chất của người dân đang sinh sống trong các khu chung cư cũ gắn với việc chỉnh trang đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO**

### **1. Mục đích**

Việc xây dựng ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 101/2015/NĐ-CP là nhằm khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn hoạt động đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP; tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính, thuận tiện trong tra cứu, áp dụng pháp luật và bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

### **2. Quan điểm chỉ đạo**

- Việc ban hành Nghị định thay thế Nghị định 101/2015/NĐ-CP phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các văn bản các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là các Luật vừa được Quốc hội thông qua như: Luật Đầu tư (sửa đổi), Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP) ... và các văn bản hướng dẫn các luật này.

- Nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định để khắc phục những hạn chế, vướng mắc trong quá trình thực hiện thuộc thẩm quyền quy định của Chính phủ để thúc đẩy việc triển khai thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- Tăng cường trách nhiệm của các cấp, chính quyền địa phương trong việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

### **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

Thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại văn bản số 98/VPCP-TH ngày 12/01/2020 và căn cứ vào quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 622/QĐ-BXD về việc thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập Nghị định (có sự tham gia của một số Bộ, ngành liên quan như Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Tiếp đó, Bộ Xây dựng đã tổ chức nghiên cứu, soạn thảo Dự thảo Nghị định, tổ chức làm việc với thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh và gửi lấy ý kiến góp ý của các Bộ, ngành liên quan cũng như các địa phương trong cả nước (văn bản số 5631/BXD-QLN ngày 24/11/2020 và văn bản số 1191/BXD-QLN ngày 09/4/2021). Đồng thời, Bộ Xây dựng cũng đã đăng tải toàn văn dự thảo lên Cổng thông tin điện tử của Bộ để lấy ý kiến đóng góp của các tổ chức, cá nhân có liên quan. Đến nay, Bộ Xây dựng đã nhận được ý kiến góp ý của 16 Bộ, ngành liên quan, 45/63 địa phương và một số Hiệp hội, doanh nghiệp.

Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu ý kiến góp ý của các Bộ, ngành liên quan, tổ chức, cá nhân, Bộ Xây dựng đã chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo và báo cáo Chính phủ các nội dung chủ yếu của dự thảo như sau:

### **IV. VỀ BỐ CỤC VÀ ĐỀ XUẤT NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

#### **1. Về bố cục của dự thảo**

Dự thảo Nghị định 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 bao gồm 4 Chương, 21 Điều, với các nội dung chính sửa đổi, bổ sung như: về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc kiểm định chất lượng nhà chung cư, yêu cầu về quy hoạch của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, lựa chọn chủ đầu tư dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư và bổ sung một số cơ chế, chính sách ưu đãi trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Một số nội dung còn lại của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP chỉ sửa đổi, bổ sung câu chữ để dễ hiểu hơn hoặc để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

- Chương I Những quy định chung, gồm 05 Điều (Điều 1 – 5) quy định về (Điều 1) Phạm vi điều chỉnh, (Điều 2) Đối tượng áp dụng, (Điều 3) Giải thích từ ngữ, (Điều 4) Nguyên tắc thực hiện và (Điều 5) Các hình thức thực hiện;

- 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, gồm 10 Điều (Điều 6 – 15) quy định về: (Điều 6) Tổ chức, điều tra khảo sát và kiểm định chất lượng nhà chung cư, (Điều 7) Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, (Điều 8) Yêu cầu về quy hoạch của khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư, (Điều 9, 10, 11) Lựa chọn chủ đầu tư dự án, (Điều 12,13) Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu và (Điều 15) Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư;

- Chương III Một số cơ chế, chính sách áp dụng đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, gồm 3 Điều (Điều 16 – 18) quy định về: (Điều 16) Cơ chế, chính sách về đất đai, (Điều 17) cơ chế chính sách về huy động vốn và (Điều 18) các cơ chế, chính sách ưu đãi khác;

- Chương IV Điều khoản thi hành, gồm 3 Điều (Điều 19 – 21) quy định chuyển tiếp, trách nhiệm thi hành và hiệu lực thi hành.

## **2. Về nội dung cơ bản của dự thảo**

Trên cơ sở đánh giá các khó khăn, vướng mắc của Nghị định 101/2015/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đề xuất sửa đổi, bổ sung một số Điều khoản, cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung để làm rõ hơn các khái niệm về nhà chung cư độc lập, khu chung cư và dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại Điều 3 để phù hợp với điều kiện và tình hình thực tế tại địa phương.

2. Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sửa đổi toàn bộ Điều 4) bao gồm: bổ sung quy định cho phép thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khi chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp khẩn cấp do thiên tai, cháy nổ; bổ sung quy định chủ đầu tư được phân kỳ đầu tư khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại khu chung cư; đồng thời bổ sung nguyên tắc không phải dành diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Các quy định này nhằm tháo gỡ khó khăn trong thực tiễn và để các địa phương có cơ sở rõ ràng trong triển khai thực hiện.

3. Bổ sung quy định về kiểm định chất lượng nhà chung cư (Khoản 1 Điều 6) theo hướng ngoài việc đánh giá chất lượng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng, còn phải xác định các tiêu chí 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 để xác định danh mục nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại. Quy định này nhằm giải quyết thực tế hiện nay rất nhiều nhà chung cư đã bị hư hỏng một phần, mặc dù vẫn có thể tiếp tục sử dụng nhưng chung cư đã bị xuống cấp nghiêm trọng, không còn đảm bảo môi trường, cảnh quan đô thị thì cũng cần phải đưa vào danh mục nhà chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại.

4. Sửa đổi, bổ sung quy định về việc lập, phê duyệt và ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (toàn bộ Điều 7) theo hướng bãi bỏ quy định phải hoàn thành việc kiểm định toàn bộ nhà chung cư rồi mới ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Theo đó, các địa phương thực hiện lập, phê duyệt kế hoạch đối với các nhà chung cư đã thực hiện xong việc kiểm định, các nhà chung cư chưa thực hiện kiểm định thì định kỳ 06 tháng, Sở Xây dựng phải tổ chức rà soát bổ sung vào kế hoạch các nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại. Quy định này sẽ giúp các địa phương đẩy nhanh việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên cơ sở kiểm định đến đâu ban hành kế hoạch đến đó. Đồng thời, bổ sung quy định định kỳ thực hiện rà soát để cập nhật vào kế hoạch các nhà chung cư phải thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại để các địa phương có lộ trình kiểm định phù hợp với tình hình thực tế.

5. Sửa đổi, bổ sung về quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (toàn bộ Điều 8) theo hướng:

- Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thực hiện công bố công khai quy hoạch này. Quy định này là để đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện, giúp cho nhà đầu tư có cơ sở để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư để các chủ sở hữu xem xét, lựa chọn chủ đầu tư dự án.

- Bổ sung quy định khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu tại khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà theo quy hoạch chung yêu cầu phải hạn chế phát triển các công trình cao tầng, giảm mật xây dựng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ưu tiên một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình) và bảo đảm quy mô dân số để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Ngoài ra, khi lập, phê duyệt quy hoạch khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện 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 theo hướng bố trí tái định cư, nhà ở thương mại, các công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng,

giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao và hạ tầng xã hội khác trong phạm vi dự án để đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với chỉnh trang đô thị.

Quy định này nhằm đảm bảo các địa phương khi lập, thẩm định quy hoạch phân khu phải cân nhắc, bố trí các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp tại các khu vực có nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại; đồng thời, giải pháp quy hoạch là cơ sở thực hiện chỉnh trang đô thị, đảm bảo sử dụng tối ưu quỹ đất và cân bằng lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

- Bổ sung quy định trong quá trình lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt mà không đảm bảo hiệu quả tài chính thì các nhà đầu tư đề xuất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận điều chỉnh tăng 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 thương mại, dịch vụ, văn phòng, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao. Trường hợp các đề xuất điều chỉnh của nhà đầu tư vượt quá các chỉ tiêu quy hoạch chung do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Trên cơ sở văn bản đồng ý cho phép điều chỉnh, nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án và thực hiện quy trình điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch sau khi đã được lựa chọn chủ đầu tư.

6. Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án (sửa đổi toàn bộ Điều 9, bổ sung mới nội dung Điều 10 và Điều 11) theo hướng:

- Bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xây dựng và ban hành tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án và chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để lựa chọn chủ đầu tư đối với trường hợp chủ sở hữu và doanh nghiệp thỏa thuận để thực hiện dự án tại Điều 9.

- Bổ sung mới nội dung Điều 10 về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án trong trường hợp hết thời hạn quy định tại Điều 9 mà các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư; đồng thời bổ sung mới nội dung Điều 11 về việc Nhà nước trực tiếp thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở trong trường hợp không lựa chọn được chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu quy định tại Điều 10. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án nhà ở tái định cư kết hợp nhà ở thương mại, do đó theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 1 và Điều 16 của Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 108 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 28/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư 2020), vì vậy Điều 10 quy định về việc thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đây là quy định hết sức cần



thiết để đảm bảo tính cấp thiết cũng như tính thực tế trong quá trình triển khai thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

7. Sửa đổi, bổ sung toàn bộ Điều 14 về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nay là Điều 15 của dự thảo Nghị định thay thế) theo hướng:

- Quy định cụ thể hệ số bồi thường đối với các chủ sở hữu theo hệ số k từ 1 đến 2 lần diện tích căn hộ cũ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; đối với căn hộ tầng 1 có diện tích dành để kinh doanh thì ngoài việc được bồi thường theo quy định thì còn được mua thêm 1 phần diện tích sàn thương mại dịch vụ phục vụ kinh doanh nếu theo quy hoạch có bố trí sàn thương mại để kinh doanh. Đồng thời, bổ sung hệ số đền bù tái định cư đối với nhà ở riêng lẻ, trụ sở cơ quan nằm xen kẹt trong khu vực dự án và quy định xử lý các công trình xã hội thuộc sở hữu Nhà nước nằm trong khu vực dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để chủ đầu tư cũng như các địa phương có cơ sở thực hiện.

Quy định này sẽ hạn chế được tình trạng đòi hỏi, chống đối, không đồng thuận với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của người dân như đã xảy ra ở một số khu vực khu chung cư hiện nay. Hệ số bồi thường này được lựa chọn trên cơ sở điều tra xã hội học tại một số khu vực có nhà chung cư cũ và đảm bảo cân bằng được lợi ích của doanh nghiệp và người dân. Mặt khác, do quy định hiện hành chưa xử lý các trường hợp có nhà ở riêng lẻ, trụ sở cơ quan, công trình xã hội thuộc sở hữu nhà nước nằm trong khu vực dự án, do đó cần thiết phải bổ sung các quy định này để có cơ sở bồi thường, hỗ trợ, tái định cư rõ ràng khi triển khai thực hiện dự án.

- Bổ sung quy định trường hợp chủ sở hữu không thể tự lo chỗ ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phối hợp với chủ đầu tư bố trí quỹ nhà tạm cư theo hình thức mua nhà ở thương mại, sử dụng nhà ở xã hội, sử dụng nhà ở tái định cư hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà tạm cư bằng vốn ngân sách hoặc vốn vay từ Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) đảm bảo thuận tiện trong sinh hoạt của người dân; trường hợp nhà ở bố trí tạm cư thuộc diện được bán nếu các chủ sở hữu có nhu cầu mua thì thực hiện bố trí tái định cư tại các dự án nhà ở này thay cho việc tái định cư tại chỗ.

Việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thường mất khá nhiều thời gian do nằm trong khu vực nội đô (hạn chế xe chuyên chở đi lại, giờ giấc thực hiện,...), do đó phải bố trí tạm cư đảm bảo tạo thuận lợi tối đa cho đời sống sinh hoạt cũng như công việc của các chủ sở hữu trong thời gian thực hiện dự án.

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 (nay là Điều 16 của dự thảo Nghị định thay thế) về cơ chế, chính sách về đất đai để quy định rõ về thời điểm thực hiện thu

hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do quy trình thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có tính chất đặc thù, không giống với quy trình thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại thông thường nên không thể áp dụng thời điểm như quy định của pháp luật về đất đai.

Đồng thời, bổ sung để làm rõ hơn quy định về miễn tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao trong phạm vi dự án. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án nhà ở tái định cư kết hợp một phần nhà ở thương mại để tạo lợi nhuận cho chủ đầu tư, do đó việc quy định miễn tiền sử dụng đất là phù hợp quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 110 của Luật Đất đai và Điều 11 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất. Hiện nay, theo thống kê điều tra xã hội học của một số địa phương như thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh tại một số dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho thấy, do hệ số bồi thường thỏa thuận với người dân quá cao, trong khi đó hệ số sử dụng đất và chiều cao công trình lại bị hạn chế ở một số khu vực nội đô dẫn đến không bảo đảm được hiệu quả tài chính của dự án. Do đó, quy định về việc miễn tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao trong phạm vi dự án là hết sức cần thiết để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định 101 cũng quy định trường hợp chủ đầu tư dự án đề xuất điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất sau khi đã được lựa chọn chủ đầu tư thì phải nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần được tăng thêm này.

9. Bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các dự án BT đang thực hiện theo Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 101/2015/NĐ-CP, chuyển tiếp đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án và có phương án đền bù, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt và chuyển tiếp đối với kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

## **V. VỀ ĐÁNH GIÁ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VÀ LÒNG GHÉP BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Qua rà soát cho thấy, dự thảo Nghị định lần này có quy định một số thủ tục hành chính nhưng đây chỉ là thủ tục hành chính giữa các cơ quan nhà nước với nhau, không phát sinh thủ tục đối với người dân hay doanh nghiệp. Đồng thời, dự thảo Nghị định cũng không có nội dung liên quan đến bình đẳng giới nên không cần thiết phải đánh giá về hai nội dung này.

## **VI. VỀ RÀ SOÁT CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Qua rà soát cho thấy, dự thảo Nghị định đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, đất đai, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan. Riêng đối với nội dung tại Khoản 3 Điều 21 của dự thảo Nghị định

sửa đổi, bổ sung Khoản 5 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 là để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật trong việc lập quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình và đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai thực hiện.

## VII. VỀ Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP

.....

Trên đây là Tờ trình về đề nghị ban hành Nghị định 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, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành.

*(Kèm theo Tờ trình này là Dự thảo Nghị định của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP, PC, QLN (2b).

**BỘ TRƯỞNG**

**Nguyễn Thanh Nghị**