

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **2586**/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 2022

V/v giải quyết vướng mắc trong việc bồi thường cho Nhà nước khi thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2076/UBND-ĐT ngày 23/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn việc bồi thường đối với các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước tại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư được thực hiện trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 10/10/2015 của Chính phủ (gọi chung là Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về phương án bồi thường các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước tại các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành

Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung: trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ được thực hiện trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng thành phố chưa đưa vào phương án bồi thường phần diện tích căn hộ thuộc sở hữu nhà nước và nay phải bổ sung phần diện tích này vào phương án bồi thường thì có được thực hiện bồi thường bằng tiền thay cho việc bồi thường bằng căn hộ hay không?

Về vấn đề này, tại khoản 6 Điều 3 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (gọi chung là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) đã quy định: *chủ sở hữu nhà chung cư là các tổ chức, cá nhân (trong đó có chủ sở hữu là Nhà nước)*; đồng thời tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định này cũng quy định chủ sở hữu nhà ở, công trình khác thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều này (trong đó có quyền được lựa chọn hình thức bồi thường theo quy định của Nghị định này).

Tại khoản 4 Điều 27 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định: *trường hợp có diện tích nhà, đất chưa đưa vào phương án bồi thường thì thực hiện bồi thường phần diện tích này theo quy định của Nghị định này.*

Tại điểm b khoản 1 Điều 20 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định trong phương án bồi thường phải có các nội dung được quy định tại khoản

2 Điều này như: *tên chủ sở hữu; giá tính để bồi thường nhà ở, công trình xây dựng khác (nếu có); các nội dung quy định tại các Điều 21, 22 và Điều 23 của Nghị định này.*

Tại khoản 3 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư thì được bồi thường bằng tiền theo giá trị căn hộ được bồi thường sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên, đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay phải bổ sung phần diện tích căn hộ thuộc sở hữu nhà nước vào phương án bồi thường thì chủ đầu tư và chủ sở hữu (trong đó có chủ sở hữu là Nhà nước) được thỏa thuận hình thức bồi thường bằng tiền thay cho việc bồi thường bằng căn hộ.

2. Về cách tính tiền bồi thường đối với phần diện tích căn hộ thuộc sở hữu nhà nước

Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến, nếu được bồi thường bằng tiền đối với các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước thì đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn cách tính tiền cụ thể để thành phố có cơ sở triển khai thực hiện.

Về nội dung này, tại khoản 3 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định: *trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư không có nhu cầu tái định cư thì được bồi thường bằng tiền theo giá trị căn hộ được bồi thường sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.*

Tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã xác định hệ số k bồi thường từ 1 đến 2 lần do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 25 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, căn cứ vào quy định này thì chủ đầu tư chỉ thực hiện bồi thường đối với phần diện tích nhà và được miễn tiền bồi thường đối với phần diện tích đất.


Về việc bồi thường đối với phần diện tích nhà: tại điểm c khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định về cách tính tiền bồi thường đối với diện tích nhà thuộc sở hữu nhà nước. Do đó, diện tích căn hộ sau khi quy đổi theo hệ số k quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP thì sẽ được tính tiền bồi thường theo quy định nêu trên.

Như vậy, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về cách tính tiền bồi thường đối với các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước. Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào các quy định nêu trên để triển khai thực hiện.

3. Đối với các nội dung khác liên quan đến việc thực hiện chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố, Bộ Xây dựng đã có

văn bản trả lời số 1469/BXD-QLN ngày 28/4/2022, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu và khẩn trương chỉ đạo thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời công văn số 2076/UBND-ĐT ngày 23/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/cáo);
- Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh (để th/hiện);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh