

Số: **596**/BXD-QLNHà Nội, ngày **28** tháng 02 năm 2022

V/v khó khăn vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

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

Bộ Xây dựng nhận được công văn số 118/UBND-ĐT ngày 12/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cho ý kiến hướng dẫn về một số khó khăn, vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về nội dung nêu tại điểm 1 của công văn số 118/UBND-ĐT

Tại điểm 1 của công văn số 118/UBND-ĐT, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất Bộ Xây dựng thống nhất cho phép áp dụng điều khoản chuyển tiếp của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (sau đây gọi chung là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) để tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tạm cư đã được chấp thuận của dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước mà Thành phố đã triển khai thực hiện trước đây, đó là: *bồi thường cho người thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước tự lo chỗ ở mới bằng 60% giá trị đất và 60% giá trị nhà, chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục nộp 40% phần giá trị nhà, đất còn lại cho Nhà nước.*

Về nội dung này, Bộ Xây dựng nhận thấy, hiện nay việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Trong Nghị định này không có quy định về vấn đề mà Thành phố đề xuất nêu trên, vì vậy không có cơ sở để thực hiện theo đề xuất này.

Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại dự án cải tạo xây dựng chung cư cũ trước thời điểm Nghị định số 69/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành được thực hiện theo các giai đoạn khác nhau: giai đoạn thực hiện theo quy định tại Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp và pháp luật về đất đai; giai đoạn thực hiện theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/20/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, đề nghị UBND Thành phố rà soát, thống kê các trường hợp đã thực hiện bồi thường khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn và đối chiếu với các quy định của pháp luật tại các thời điểm nêu trên để thực hiện theo quy định.

2. Về nội dung nêu tại điểm 2 của công văn số 118/UBND-ĐT

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hiện nay, theo quy định tại khoản 9 Điều 14 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP thì sau khi có phương án bồi thường được phê duyệt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được các chủ sở hữu lựa chọn làm chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở và quy định tại Nghị định này. Trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời chấp thuận doanh nghiệp đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP có quy định về trách nhiệm của các Bộ, ngành liên quan trong việc triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này. Do đó, đối với nội dung liên quan đến thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, vì vậy đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn, làm rõ hơn theo thẩm quyền.

3. Về xử lý các dự án không thể xây dựng lại nhà chung cư để bố trí tái định cư (theo hình thức quy gom)

Tại Khoản 4 Điều 13 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định cho phép các địa phương thực hiện quy gom các nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã hoặc cấp huyện khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để đảm bảo hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường và gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Việc quy gom các nhà chung cư được áp dụng trong trường hợp địa điểm có nhà chung cư thuộc diện quy gom nhưng không xây dựng lại nhà ở mà xây dựng các công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại công cộng. Mặt khác, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (tại các Điều 20, 21, 22 và 25) cũng đã có quy định cụ thể về cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu cũng như cơ chế về đất đai cho chủ đầu tư dự án đối với trường hợp quy gom nhà chung cư.

Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu các quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP để áp dụng thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 118/UBND-ĐT ngày 12/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về một số vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QL.N.

