

Số: **1469**/BXD-QLNHà Nội, ngày **28** tháng 4 năm 2022

V/v giải quyết vướng mắc trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ 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 1058/UBND-ĐT ngày 08/4/2022 của UBND TP. Hồ Chí Minh về việc giải quyết các vướng mắc, khó khăn trong công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn thành phố. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về bồi thường các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước tại các dự án thực hiện trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) có hiệu lực thi hành

Theo báo cáo nêu tại điểm 1 công văn số 1058/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh thì Thành phố đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với một số dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trước thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (theo Quyết định số 73/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND thành phố). Theo đó, chủ đầu tư dự án đã thực hiện hỗ trợ 60% giá trị nhà, đất căn hộ cho người đang thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; phần 40% giá trị nhà, đất còn lại chủ đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước (phương án bồi thường này không đề cập nội dung chủ đầu tư phải bồi thường lại căn hộ thuộc sở hữu nhà nước cho thành phố). Hiện nay, chủ đầu tư đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng nhưng vẫn chưa triển khai thực hiện được dự án nên chưa nộp 40% còn lại vào ngân sách nhà nước. UBND TP. Hồ Chí Minh cho rằng, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (gọi tắt là Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) không có quy định về xử lý đối với trường hợp này. Do vậy, đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xử lý 40% giá trị nhà, đất còn lại nêu trên.

Về vấn đề này, ngày 28/02/2022, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 596/BXD-QLN đề nghị UBND TP. Hồ Chí Minh đối chiếu từng trường hợp dự án cụ thể với quy định pháp luật tại các thời điểm thực hiện dự án để xử lý (đối với trường hợp thực hiện trước Nghị định số 101/2015/NĐ-CP thì xử lý theo 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 (gọi tắt là Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP).

Theo quy định tại điểm b khoản 5 Mục II của Nghị quyết 34/2007/NQ-CP thì chủ đầu tư và các chủ sở hữu (trong đó có Nhà nước là chủ sở hữu các căn hộ thuộc sở hữu nhà nước) được thỏa thuận về việc bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng nhà ở khi thực hiện phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư.

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.*

Như vậy, theo quy định nêu trên, trường hợp phần diện tích căn hộ thuộc sở hữu nhà nước mà trước đây Nhà nước chưa đưa vào phương án bồi thường thì nay phải lập phương án bồi thường bổ sung theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Tại Điều 20, Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về việc bồi thường phần diện tích nhà, đất cho chủ sở hữu (trong đó có chủ sở hữu nhà là Nhà nước). Theo đó, các bên có thể thỏa thuận việc bồi thường bằng tiền hoặc bằng nhà ở. Nếu bồi thường bằng tiền thì tại khoản 1 và khoản 3 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định về cách tính tiền nhà và tiền sử dụng đất để xác định giá trị bồi thường.

Tuy nhiên, tại điểm b khoản 3 mục II của Nghị quyết 34/2007/NQ-CP trước đây và 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 vậy, chủ đầu tư chỉ phải bồi thường cho Nhà nước đối với phần diện tích nhà, còn phần bồi thường tiền đất thì chủ đầu tư được miễn theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

2. Về bồi thường căn hộ thuộc sở hữu nhà nước tại các dự án được thực hiện theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP

Theo báo cáo tại điểm 2 công văn số 1058/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh thì trong phương án bồi thường được duyệt sau thời điểm Nghị định số 101/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành có nội dung yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao lại cho Nhà nước một số căn hộ sau khi đã hoàn thành việc xây dựng (phương án này cũng đã được Hội nghị nhà chung cư đồng tình thống nhất). UBND TP. Hồ Chí Minh đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc Nhà nước hoàn trả lại cho chủ đầu tư các chi phí đầu tư xây dựng căn hộ mới sau khi bàn giao lại cho Nhà nước (áp dụng cho cả trường hợp thực hiện dự án theo Nghị định số 101/2015/NĐ-CP và theo Nghị định số 69/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) để thành phố có cơ sở triển khai thực hiện.

Về nội dung này, tại khoản 5 Điều 27 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định: *trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã có phương án bồi thường được duyệt nhưng chưa thực hiện bồi thường thì các bên thống nhất lại phương án bồi thường theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các bên vẫn thống nhất thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.*

Như vậy, căn cứ vào quy định nêu trên, nếu các bên vẫn thống nhất tiếp tục thực hiện phương án bồi thường trước đây (có đề cập hoặc không đề cập đến việc Nhà nước hoàn trả giá trị chênh lệch giữa căn hộ cũ và căn hộ mới) thì sau khi bàn giao lại căn hộ mới cho Nhà nước, các bên phải thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt; trường hợp Nhà nước và chủ đầu tư không thống nhất thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt trước đây thì nay thực hiện bồi thường theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

Tại Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về cách xác định giá trị căn hộ cũ, căn hộ mới và xác định khoản tiền chênh lệch mà các bên phải thanh toán cho nhau (nếu có). Đối với phần tiền sử dụng đất khi xác định giá trị chênh lệch thì 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 trong phạm vi dự án (không đưa tiền sử dụng đất vào xác định giá trị chênh lệch). Do đó, đề nghị Thành phố đối chiếu trường hợp nêu trên với quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP để thống nhất với chủ đầu tư về phương án thực hiện.

3. Về bồi thường phần diện tích nhà thuộc sở hữu chung, diện tích đất sử dụng trong nhà chung cư

Tại điểm 3 công văn số 1058/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh có nêu trước khi Nghị định số 69/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì Nhà nước chưa có quy định về việc bồi thường các phần diện tích nhà, đất sử dụng chung trong nhà chung cư (như: hành lang, cầu thang, đất khuôn viên, sân chung...). Hiện nay, theo Nghị định số 69/2021/NĐ-CP thì phải lập phương án bồi thường bổ sung đối với các phần diện tích này. Tuy nhiên, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP lại chưa quy định về thời điểm xác định đơn giá bồi thường là theo thời điểm lập phương án bồi thường trước đây hay tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường bổ sung hiện nay. Do vậy, đề nghị Bộ Xây dựng có trả lời cụ thể về trường hợp này và cách tính hệ số k điều chỉnh (nếu có).

Về vấn đề 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 phải thực hiện bồi thường phần diện tích này theo quy định của Nghị định này*. Giá trị nhà, đất thuộc sở hữu, sử dụng chung được xác định tại thời điểm lập phương án bồi thường.

Do đó, nếu diện tích nhà, đất nêu trên chưa đưa vào phương án bồi thường trước đây thì nay phải đưa vào phương án bồi thường theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (xác định tại thời điểm lập phương án bồi thường bổ sung).

Tại điểm c khoản 1 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định về hệ số k điều chỉnh giá đất áp dụng khi xác định vị trí các dự án cụ thể, không quy định áp dụng hệ số k theo pháp luật về nhà ở. Do vậy, đề nghị UBND TP. Hồ Chí Minh đối chiếu quy định hiện hành để thực hiện.

4. Về việc bồi thường phần nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước và việc miễn tiền sử dụng đất cho chủ đầu tư

Tại điểm 4 công văn số 1058/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh có nêu theo Nghị định số 69/2021/NĐ-CP thì chủ đầu tư phải bồi thường cho Nhà nước phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà chung cư. Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc nộp tiền bồi thường đối với diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà chung cư và thủ tục miễn tiền sử dụng đất khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Về nội dung này, tại điểm c khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã có quy định cụ thể về việc chủ đầu tư phải bồi thường phần diện tích nhà sử dụng chung (hành lang, cầu thang) và phần diện tích đất sử dụng chung (sân chung, đất khuôn viên).

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 trong phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do đó, căn cứ quy định nêu trên thì chủ đầu tư phải bồi thường cho Nhà nước phần diện tích nhà sử dụng chung và được miễn tiền bồi thường tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng chung. Thủ tục miễn tiền sử dụng đất trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật về miễn, giảm tiền sử dụng đất. Đề nghị UBND thành phố đối chiếu với quy định nêu trên để thực hiện.

5. Về việc dành quỹ nhà để bán theo cơ chế nhà ở xã hội tại các dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư

Tại điểm 5 công văn số 1058/UBND-ĐT của UBND TP. Hồ Chí Minh có nêu trước đây tại một số dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, Thành phố đã yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần quỹ nhà xây dựng mới trong dự án để bán theo cơ chế nhà ở xã hội nhưng đến nay do chưa hoàn thành việc xây dựng nhà ở nên chủ đầu tư chưa thực hiện nội dung này. Hiện nay, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư không phải thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội. Do đó, đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp nêu trên.

Về nội dung này, tại khoản 5 Điều 27 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định: *trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành đã có phương án bồi thường được duyệt nhưng chưa thực hiện bồi thường thì các bên thống nhất lại phương án bồi thường theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp các bên vẫn thống nhất thực hiện theo phương án bồi thường đã được phê duyệt.*

Tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đã quy định 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. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 16 của Luật Nhà ở 2014, Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP) cũng quy định chỉ các

chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị tại các đô thị từ loại 3 trở lên mới phải thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

Do đó, trường hợp trong phương án được phê duyệt trước đây có nội dung về việc dành một phần diện tích nhà để bán theo cơ chế nhà ở xã hội nhưng đến nay chưa thực hiện thì các bên thực hiện theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (chủ đầu tư không phải dành một phần diện tích nhà xây dựng mới để bán theo cơ chế nhà ở xã hội), trừ trường hợp các bên thống nhất vẫn tiếp tục thực hiện theo phương án đã được duyệt trước đây.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 1058/UBND-ĐT ngày 08/4/2022 của UBND TP. Hồ Chí Minh, đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

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

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh