

LUẬT THỦ ĐÔ VÀ MỘT SỐ LUẬT VỚI VIỆC THỰC HIỆN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN VĂN LUYẾN*

Nội dung bài viết tập trung đánh giá một số hạn chế của Luật Thủ đô năm 2012, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014 với việc cải tạo xây dựng lại chung cư cũ tại thành phố Hà Nội. Đồng thời, phân tích một số điểm mới của Luật Thủ đô năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 tác động tới việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại thành phố Hà Nội và nêu một số đề xuất, kiến nghị, nhằm thực hiện tốt công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội.

Từ khóa: Luật Thủ đô; Luật Đất đai; Luật Nhà ở; cải tạo, xây dựng; chung cư cũ; thành phố Hà Nội.

This article evaluates the limitations of the 2012 Capital Law, the 2013 Land Law, and the 2014 Housing Law concerning the renovation and reconstruction of old apartment buildings in Hanoi. Additionally, it analyzes the new provisions of the 2024 Capital Law, the 2023 Housing Law, and the 2024 Land Law, examining their impact on the renovation and reconstruction of old apartment buildings in the city. The article also proposes recommendations and solutions to implement effectively these projects in Hanoi

Keywords: Capital Law; Land Law; Housing Law; renovation; reconstruction; old apartment buildings; Hanoi.

NGÀY NHẬN: 16/9/2024 NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 21/11/2024 NGÀY DUYỆT: 16/12/2024

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.347.2024.1042>

1. Đánh giá một số hạn chế của Luật Thủ đô năm 2012, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2014 với việc, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ tại thành phố Hà Nội trong thời gian qua

Khoản 2 Điều 16 Luật Thủ đô năm 2012 quy định về cải tạo, xây dựng lại chung cư phải bảo đảm an toàn, đồng bộ với quy hoạch; cụm từ “chung cư” hoặc “chung cư cũ” được nhắc rất ít trong Luật này; đồng

thời, cũng chưa có cơ chế, chính sách cụ thể để thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ để áp dụng xử lý các vấn đề đặt ra trong quá trình phát triển Thủ đô.

Luật Đất đai năm 2013 tại điểm a khoản 1 Điều 110 quy định việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho dự án nhà ở xã

* Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC

hội “trừ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại” mà dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư lại không phải là dự án nhà ở xã hội. Về trình tự, thủ tục thực hiện quyết định giao đất và thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hiện nay cũng thiếu đồng bộ giữa *Luật Đất đai* năm 2013, *Luật Đầu tư* năm 2020 với Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành chi tiết *Luật Đầu tư*, Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 25/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Luật Nhà ở năm 2014 đã dành 1 mục quy định việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại (từ Điều 110 - 116). Tuy nhiên, những vướng mắc, bất cập khi triển khai *Luật Nhà ở* năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành đã bộc lộ những hạn chế, như: theo khoản 3 Điều 110 của *Luật Nhà ở*, đối với các chung cư cũ không phải nguy hiểm cấp D phải nhận được sự đồng thuận của 100% các hộ dân thì Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hà Nội mới được tiến hành cải tạo xây dựng lại. Một số chính sách ưu đãi sau khi *Luật Nhà ở* năm 2014 có hiệu lực đã không còn được quy định (chỉ còn chính sách về miễn tiền đất được tiếp tục thực hiện), hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ không quy định cụ thể, các quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 có nhiều nội dung thiếu tính khả thi trong thực tiễn, quy trình lựa chọn chủ đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư khó thực hiện. Bên cạnh đó, các dự án bị khống chế về dân số, tăng cao theo quy hoạch đã làm khó việc phát triển các diện tích sàn thương mại dẫn đến khó khăn về cân đối hiệu quả tài chính dự án, tính khả thi không cao, khó thu hút các doanh nghiệp tham gia.

Như vậy, theo *Luật Thủ đô* năm 2012, *Luật Đất đai* năm 2013, *Luật Nhà ở* năm 2014 thì việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội gặp một số vướng mắc. Cụ thể: (1) Về

pháp lý, quy trình phức tạp, thiếu đồng bộ giữa các *luật* khiến thời gian thực hiện dự án kéo dài. (2) Về cơ chế, chính sách, chưa có chính sách ưu đãi đủ hấp dẫn để thu hút các doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng chung cư cũ. (3) Khó khăn trong việc đạt được sự đồng thuận của người dân, việc đạt được sự đồng thuận 100% từ cư dân là một thách thức lớn.

2. Phân tích một số điểm mới của *Luật Thủ đô* năm 2024, *Luật Nhà ở* năm 2023, *Luật Đất đai* năm 2024 tác động tới việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội

Một là, tác động của Luật Thủ đô năm 2024.

Luật Thủ đô được Quốc hội khóa XV ban hành ngày 28/6/2024 và có hiệu lực vào ngày 01/01/2025. Trong *Luật*, cụm từ “chung cư” được nhắc tới 7 lần, cụm từ “chung cư cũ” được nhắc tới 2 lần tại Điều 19 (quy định về quản lý, sử dụng không gian ngầm); Điều 20 (cải tạo, chỉnh trang đô thị); Điều 29 (về phát triển nhà ở). Quy định về lựa chọn nhà đầu tư (chủ đầu tư) được quy định tại các Điều 20, 29, 40.

Theo *Luật Thủ đô* năm 2024, thành phố Hà Nội cũng được trao quyền điều chỉnh chỉ tiêu, hệ số đền bù, điều chỉnh quy hoạch đã duyệt cho phù hợp. Đây là một yếu tố rất thuận lợi trong cải tạo các khu tập thể, khu chung cư cũ. Đặc biệt, tại khoản 3 Điều 29 cho phép, trong trường hợp không chọn được chủ đầu tư cải tạo các khu chung cư cũ, UBND thành phố sẽ vào cuộc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất các khu tập thể cũ, tiền đấu giá đất sẽ dùng để giải phóng mặt bằng, tái định cư, tạo điều kiện cho người dân có chỗ ở thích hợp. Đồng thời, theo quy định về phát triển nhà ở tại Điều 29, *Luật Thủ đô* năm 2024 cũng đã giao cho Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định chi tiết điều này. Đây là quy định mới, được đánh giá là thông thoáng khi giao cho cơ quan quyền lực tại địa phương quy định chi tiết.

Hai là, tác động của Luật Nhà ở năm 2023.

Luật Nhà ở có hiệu lực kể từ ngày

01/8/2024 (sớm hơn 5 tháng so với quy định ban đầu), đã luật hóa một số nội dung trước đây đã được quy định tại Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021. Chương V (từ Điều 58 - 75) của Luật quy định về vấn đề cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Theo đó, nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

Luật cũng bổ sung một loạt cơ chế ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án cải tạo chung cư cũ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kinh doanh diện tích nhà ở còn lại sau khi bố trí tái định cư, kinh doanh dịch vụ thương mại trong phạm vi dự án, vay vốn ưu đãi; được địa phương hỗ trợ ngân sách để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án và hưởng ưu đãi về thuế... Do đó, sẽ gỡ khó trong việc lựa chọn chủ đầu tư.

Cùng với đó, Chính phủ ban hành Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Theo đó, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định cụ thể hơn so với Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ở chỗ, các hộ tầng 1 được hưởng hệ số bồi thường $K = 1 - 2$ lần, các hộ tầng 2 trở lên hưởng hệ số bồi thường $K = 1 - 1,5$ lần.

Những điểm mới của Luật Nhà ở năm 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành sẽ giúp thành phố Hà Nội tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trong việc xác định hệ số bồi thường (hệ số K) lâu nay được xác định là trở ngại khi xây dựng phương án bồi thường; việc miễn tiền sử dụng đất và không phải làm thủ tục xác định giá đất, tiền sử dụng đất sẽ làm giảm bớt thủ tục hành chính, cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp sẽ không mất thời gian cho các thủ tục này.

Ba là, tác động của Luật Đất đai năm 2024.

Luật Đất đai năm 2024 (thay thế Luật Đất đai năm 2013) đã có những quy định cụ thể về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tại điểm a khoản 3 Điều 33 có quy định về miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất; khoản 21 Điều 79 liên quan đến thu hồi đất khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; khoản 9 Điều 111 về tái định cư; điểm b khoản 1 Điều 157 về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Với những quy định cụ thể, Luật Đất đai năm 2024 sẽ giúp thành phố Hà Nội có cơ sở pháp lý rõ ràng khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, bao gồm việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất đã được khẳng định rõ để tạo cơ sở trong việc thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư.

3. Một số đề xuất và kiến nghị

Thứ nhất, triển khai Luật Thủ đô năm 2024 gắn với việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Rà soát, điều chỉnh các quy định hiện hành bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Luật Thủ đô năm 2024 và các văn bản pháp luật liên quan đến cải tạo chung cư cũ, đặc biệt là về quy hoạch, đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư. Xây dựng cơ chế, chính sách hỗ trợ, cụ thể hóa các quy định của Luật Thủ đô năm 2024 về hỗ trợ tài chính, kỹ thuật cho các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư và người dân tham gia.

Đối với các cơ quan chức năng của thành phố, cần thực hiện nghiêm túc và có hiệu quả Kế hoạch số 264/KH-UBND ngày 04/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội về soạn thảo, ban hành văn bản triển khai thi hành Luật Thủ đô nhằm xây dựng các văn bản hướng dẫn Luật Thủ đô theo Quyết định số 717/QĐ-TTg và Quyết định số 4582/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND thành phố

Hà Nội về danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản triển khai thi hành *Luật Thủ đô*.

Tuyên truyền, phổ biến về *Luật Thủ đô* năm 2024, các chính sách, quy định liên quan đến cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, nâng cao nhận thức cộng đồng, tạo sự đồng thuận và ủng hộ từ người dân. Khuyến khích các chủ đầu tư và người dân tham gia. Cùng với đó, thực hiện ủy quyền, phân cấp mạnh mẽ trong việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Thứ hai, triển khai Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 gắn với việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Cần thường xuyên tổ chức các hội thảo, tọa đàm để giải thích rõ các quy định mới trong *Luật Nhà ở* năm 2023, *Luật Đất đai* năm 2024, đặc biệt là những điểm liên quan trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của người dân trong quá trình cải tạo chung cư cũ. Trong đó, sử dụng các kênh truyền thông đại chúng, như: báo chí, truyền hình, mạng xã hội để phổ biến rộng rãi thông tin về các luật này.

Xây dựng và hoàn thiện các chính sách hỗ trợ. Rà soát, cụ thể hóa các quy định về hỗ trợ tài chính, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời cho người dân trong quá trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; rà soát và đề xuất các cơ chế ưu đãi về thuế, phí, tiền sử dụng đất để tạo sức hấp dẫn cho các doanh nghiệp tham gia; xem xét cắt bỏ một số thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện các dự án.

Thứ ba, tổ chức triển khai các quy hoạch của Thủ đô Hà Nội sớm, đồng bộ.

Đối với quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, sau khi được Quốc hội cho ý kiến và cấp có thẩm quyền phê duyệt, thành phố Hà Nội cần tổ chức việc triển khai ngay các quy

hoạch này. Cùng với đó, những điểm mới, tác động tích cực của *Luật Thủ đô* năm 2024, *Luật Nhà ở* năm 2023, *Luật Đất đai* năm 2024, nhất là khi hai quy hoạch Thủ đô Hà Nội được cấp có thẩm quyền thông qua sẽ tạo ra động lực lan tỏa mạnh mẽ trong việc triển khai cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Đồng thời, cần thực hiện có hiệu quả Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội sau khi được UBND thành phố Hà Nội ban hành, đây cũng là cơ sở quan trọng khi thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

4. Kết luận

Luật Thủ đô năm 2024, *Luật Nhà ở* năm 2023 và *Luật Đất đai* năm 2023 đã tạo ra những thay đổi tích cực, mở ra cơ hội mới cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội. Những *Luật* này đã tạo ra tiền đề pháp lý quan trọng để giải quyết bài toán khó. Do đó, để đạt được mục tiêu cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ một cách hiệu quả, bền vững, cần có sự phối hợp chặt chẽ, đồng bộ giữa các bên liên quan. Trong đó, thành phố Hà Nội cần cụ thể hóa những cơ chế, chính sách mới của các luật trên vào cơ chế thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, tạo động lực thúc đẩy mạnh mẽ công cuộc này; cùng với đó là sự giám sát chặt chẽ của các cơ quan chức năng và sự tham gia tích cực của cộng đồng.

Tài liệu tham khảo:

1. Chính phủ (2024). *Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*
2. Quốc hội (2012, 2013, 2014, 2023, 2024). *Luật Thủ đô* năm 2012, 2024, *Luật Đất đai* năm 2013, 2024, *Luật Nhà ở* năm 2014, 2023.
3. Văn phòng Chính phủ (2024). *Thông báo số 414/TB- VPCP ngày 12/9/2024 về kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Hà Nội.*