

GIẢI QUYẾT HÀI HÒA LỢI ÍCH BA BÊN TRONG VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NGUYỄN VĂN LUYẾN*

Việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội đã tiến hành trong hơn 20 năm qua, tuy đã đạt được một số kết quả, song còn khiêm tốn, chưa đáp ứng các mục tiêu đặt ra. Một trong những nguyên nhân vướng mắc đó là chưa tìm được tiếng nói chung giữa người dân - doanh nghiệp và Nhà nước. Chính vì vậy, hài hòa lợi ích là chìa khóa để giải bài toán vướng mắc trong cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Bài viết tập trung đánh giá thực trạng ở góc độ lợi ích mỗi bên; phân tích những khó khăn liên quan đến triển khai việc lựa chọn chủ đầu tư và một số đề xuất về chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại thành phố Hà Nội hiện nay.

Từ khóa: Chung cư cũ; hài hòa lợi ích; cải tạo, xây dựng; thành phố Hà Nội.

The renovation and reconstruction of old apartments in Hanoi has been carried out for over 20 years. Although some progress has been made, it remains modest and has not yet met the set objectives. One of the reasons of that difficulty is the lack of common voice between the people - businesses and the State. Therefore, harmonizing interests is the key to solving problems in renovating and rebuilding old apartment buildings in Hanoi. The article focuses on assessing the current situation from the perspective of the interests of each party; analyzing the difficulties related to the selection of investors and making some proposals for the renovation and reconstruction policy of old apartment buildings in Hanoi.

Keywords: Old apartment buildings; harmonizing interests; renovation, construction; Hanoi.

NGÀY NHẬN: 11/6/2024

NGÀY PHẢN BIỆN, ĐÁNH GIÁ: 19/7/2024

NGÀY DUYỆT: 19/8/2024

DOI: <https://doi.org/10.59394/qlnn.343.2024.936>

1. Tiếp cận góc độ lợi ích của mỗi bên trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội trong thời gian qua

Thông thường có ba chủ thể hay còn gọi là ba bên tham gia vào quá trình thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đó là: Nhà nước, doanh nghiệp (nhà đầu tư) và người dân. Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của

Chính phủ quy định về cải tạo xây dựng lại chung cư cũ có nêu yếu tố hài hòa khi thực hiện chính sách. Điều này cho thấy, ngay từ năm 2007, Chính phủ đã đặt ra nguyên tắc giải quyết hài hòa giữa các bên, trong đó

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

quan tâm tới lợi ích của người dân, doanh nghiệp, còn Nhà nước lấy lợi ích chung của cộng đồng cư dân.

Trong Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội cũng đã đề cập nguyên tắc giải quyết hài hòa: “Phương án cải tạo, xây dựng lại phải kết hợp hài hòa lợi ích của Nhà nước, lợi ích chính đáng của tổ chức, công dân có liên quan và lợi ích của nhà đầu tư, trong đó Nhà nước lấy lợi ích của đa số cộng đồng dân cư với các mục tiêu xã hội làm chủ đạo...”.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, về phía Nhà nước, vẫn chưa có chính sách ưu đãi thu hút doanh nghiệp tham gia vào công tác cải tạo chung cư cũ. Việc triển khai các ưu đãi cho nhà đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng gặp nhiều khó khăn do xung đột giữa pháp luật nhà ở về các ưu đãi và pháp luật về thuế, đất đai, như: thực hiện nghĩa vụ tài chính từ việc tăng chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, về tính toán miễn tiền sử dụng đất trong phạm vi dự án..., dẫn đến một số dự án cải tạo lại nhà chung cư không hấp dẫn nhà đầu tư tham gia. Việc triển khai đầu tư xây dựng còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong các thủ tục chấp thuận đầu tư, thu hồi đất, giao đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do việc áp dụng pháp luật về nhà ở, pháp luật đất đai và pháp luật đầu tư còn chồng chéo, chưa đồng bộ.

Về phía doanh nghiệp thì không mặn mà do lợi ích từ việc cải tạo chung cư cũ không hấp dẫn. Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong việc huy động vốn, giải phóng mặt bằng và thỏa thuận với người dân. Lợi nhuận từ việc cải tạo chung cư cũ thường thấp so với các dự án bất động sản khác.

Về phía người dân còn lo ngại về việc di dời trong thời gian thi công, giá bồi thường thấp và chất lượng nhà mới không bảo đảm; một số dự án gặp nhiều khó khăn trong thỏa thuận về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư với chủ sở hữu do chủ sở hữu thường yêu cầu hệ số bồi thường tái định cư tại chỗ quá lớn. Một số khu chung cư cũ có quy mô diện tích khoảng 20 - 30ha và số hộ dân lớn, khoảng trên 1.000 hộ dân (khu Giảng Võ, Ngọc Khánh, Thành Công, Trung Tự, Kim Liên...), nếu triển khai thực hiện dự án trên quy mô toàn khu sẽ mất nhiều thời gian do phải thỏa thuận với tất cả các hộ dân.

Theo Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ của UBND thành phố Hà Nội, qua khảo sát điều tra xã hội một số khu chung cư cũ cho thấy, phần lớn ý kiến đồng thuận của các hộ dân (chủ sở hữu nhà chung cư) đối với chủ trương cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ đạt tỷ lệ từ 63 - 95%. Tuy nhiên, kiến nghị về hệ số bồi thường diện tích tái định cư tại chỗ (hệ số k) lớn, đa số các hộ dân khi được hỏi ý kiến đều yêu cầu hệ số bồi thường diện tích căn hộ tái định cư tại chỗ (hệ số k) lớn (từ $k \geq 1,3$ đến $k \geq 2$) (xem Bảng cuối bài).

2. Nguyên nhân trong việc chưa hài hòa lợi ích ba bên

Thứ nhất, khung pháp lý chưa hoàn thiện: Hà Nội đã khởi động chương trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ từ năm 1999, qua thời gian, nhiều văn bản pháp luật, chính sách đã thay đổi tác động tới người dân và doanh nghiệp, từ cơ chế lựa chọn chủ đầu tư, cơ chế (tính hệ số đền bù k), cơ chế ưu đãi... Tuy nhiên, Luật Nhà ở năm 2014 chưa có các quy định cụ thể về việc bồi thường đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung (hành lang, cầu thang...) cũng như diện tích thuộc sở hữu nhà nước nên trên thực tế không có căn cứ, cơ sở để thỏa thuận bồi thường, dẫn đến làm chậm quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hiện nay, các quận, huyện của thành phố Hà Nội đang triển khai thực hiện kiểm định theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP (trong đó quy định đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật), song lại chưa có quy định cụ thể về các tiêu chí đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật, như: phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước

thải, cấp điện, giao thông nội bộ và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị, dẫn đến khó khăn thực hiện đánh giá kiểm định.

Thứ hai, không tìm được tiếng nói chung về lợi ích: Nhà nước mong muốn bảo đảm an toàn cho người dân và phát triển đô thị; doanh nghiệp mong muốn đầu tư có được lợi nhuận như kỳ vọng; người dân mong muốn có được nơi ở mới khang trang với giá cả hợp lý. Do vậy, việc đạt được sự đồng thuận giữa ba bên là một thách thức lớn do nhiều yếu tố, như: bồi thường, tái định cư, chia sẻ lợi ích... cần được chú trọng nhiều hơn.

3. Một số gợi mở về giải pháp hài hòa lợi ích ba bên trong việc thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ ở Hà Nội

Một là, cần triển khai đồng bộ khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực (ngày 01/7/2024) sẽ có tác động tích cực nhiều mặt tới thị trường bất động sản nói chung và việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nói riêng.

Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, bởi đây là loại dự án đặc thù nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia đầu tư, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư, gia tăng các cơ chế, chính sách ưu đãi dành cho các chủ đầu tư tham gia đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Từ đó, kiến nghị Chính phủ cần sớm ban hành nghị định mới về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Đồng thời, Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối cần ban hành văn bản hướng dẫn kịp thời, có các chương trình tập huấn, phổ biến về các chính sách mới này.

Hai là, các cấp chính quyền thành phố Hà Nội cần tích cực chủ động triển khai khi Luật Thủ đô sửa đổi đã được thông qua, triển khai Kết luận số 80-KL/TW ngày 24/5/2024 của Bộ Chính trị về 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. Vì vậy, Luật Thủ đô (sửa đổi) nhấn mạnh đến việc cân bằng lợi ích giữa Nhà nước - người dân - doanh nghiệp với các giải pháp cho từng chủ thể, trong đó cần tạo cơ chế để người dân được góp vốn cùng nhà đầu tư, vừa giảm bớt gánh nặng nguồn vốn cho doanh nghiệp và người dân vừa có thêm cơ hội lựa chọn căn hộ sau cải tạo...

Ba là, tăng cường công tác truyền thông về chính sách cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Ban Chỉ đạo các quận, huyện tiếp tục đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến pháp luật và chính sách về công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nâng cao nhận thức, vai trò trách nhiệm của các cấp chính quyền, người đứng đầu cơ quan, tổ chức, chủ sở hữu, chủ sử dụng chung cư, các hộ gia đình, cá nhân có liên quan đối với việc chấp hành các quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ...

Bốn là, coi trọng quyền lợi của người dân, tạo sự đồng thuận cao nhất của người dân trong quá trình tiến hành cải tạo và xây mới các chung cư cũ, xuống cấp nghiêm trọng trên địa bàn; bảo đảm những lợi ích hợp pháp của người dân và coi đây là ưu tiên cao nhất. Đồng thời, người dân và chính quyền thành phố Hà Nội cùng thống nhất, đồng thuận để việc triển khai đề án cải tạo, xây mới các chung cư đã xuống cấp trên địa bàn hoàn thành đúng tiến độ.

Năm là, tạo điều kiện thuận lợi, thu hút doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Chính quyền thành phố Hà Nội cần có thông điệp về cơ chế để doanh nghiệp muốn sẵn sàng tham gia lâu dài thực hiện Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Bên cạnh đó, giảm bớt các thủ tục hành chính, điều kiện lựa chọn chủ đầu tư, các cơ chế ưu đãi về tiền sử dụng đất và các cơ chế tài chính khác để thu hút doanh nghiệp tham gia. Nhất quán trong chính sách chủ đầu tư được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực

hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án.

4. Kết luận

Việc thông qua và có hiệu lực sớm đối với Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 sẽ khơi thông thị trường bất động sản nói chung và triển khai việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nói riêng; điều này đang được cộng đồng doanh nghiệp và người dân kỳ vọng vào những chính sách mới này. Đặc biệt, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội là cần thiết và cấp bách hiện nay. Do vậy, giải quyết hài hòa lợi ích ba bên (Nhà nước, doanh nghiệp và người dân) đóng vai trò then chốt trong việc đẩy nhanh tiến độ

thực hiện công cuộc chỉnh trang đô thị, góp phần xây dựng Thủ đô Hà Nội văn minh - hiện đại

Tài liệu tham khảo:

1. Chính phủ (2007). Nghị quyết số 34/2007/NĐ-CP ngày 03/7/2007 về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.
2. Chính phủ (2021). Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
3. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2021). Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 về việc ban hành Đề án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố Hà Nội.
4. Quốc hội (2024). Luật Đất đai năm 2024.
5. Quốc hội (2023). Luật Nhà ở năm 2023.

Bảng: Khảo sát hệ số bồi thường diện tích tái định cư tại chỗ

TT	Khu chung cư	Kết quả khảo sát
1	Khu tập thể Thành Công	Tỷ lệ đồng thuận 95%. Yêu cầu hệ số k>2, chiếm từ 89% - 92%
2	Khu tập thể Đại học Bách Khoa	Tỷ lệ đồng thuận 62%. Yêu cầu hệ số k tầng 1: k>1,5 chiếm 64%. Tầng 2 trở lên: k>1,3 chiếm 73%
3	Khu tập thể Đại học Thủy Lợi	Tỷ lệ đồng thuận đạt 65%. Yêu cầu hệ số k tầng 1: k≥1,5 - k≥3 chiếm 78,47%. Tầng 2 trở lên: k≥1,3 - k≥3, chiếm 88,15%
4	Khu tập thể Ngọc Khánh	Tỷ lệ đồng thuận 70%. Yêu cầu hệ số k tầng 1: k≥1,5 - k≥2,5 chiếm 96,2%. Tầng 2 trở lên: k≥1,5 - k≥2,5 chiếm 96,2%
5	Khu tập thể Giảng Võ	
6	Khu tập thể Thanh Xuân Bắc	Tỷ lệ đồng thuận 70%. Yêu cầu hệ số k: k=1,5 - 2 chiếm 9%; k>2,5 chiếm 4%. Yêu cầu thương thảo chiếm 10%; yêu cầu bồi thường theo giá thị trường: 13%; tái định cư như căn hộ cũ: 18%
7	Khu tập thể Thanh Xuân Nam	Tỷ lệ đồng thuận 74,3%. Yêu cầu hệ số k: hầu hết các hộ dân không có ý kiến trả lời
8	Khu tập thể Thuốc lá Thăng Long	Tỷ lệ đồng thuận 62,87%. Yêu cầu hệ số k: k>2,5 chiếm 1,2%; ý kiến khác: 57,8%; không trả lời: 41%
9	Khu tập thể 3 tầng Hà Đông	Tỷ lệ đồng thuận 80%. Yêu cầu hệ số k: 100% các hộ yêu cầu hệ số k>2
10	Khu tập thể Văn Chương	Tỷ lệ đồng thuận 85%. Yêu cầu hệ số k=2-5 lần; phần còn lại không cho ý kiến
11	Khu tập thể Quỳnh Mai	Tỷ lệ đồng thuận 72,31%. Yêu cầu hệ số k: không có số liệu
12	Khu tập thể Trung Tự	Tỷ lệ đồng thuận 72,9%. Yêu cầu hệ số k: k=1,5 - k>3 chiếm 8,1%; thỏa thuận trực tiếp: 12%; không có ý kiến: 74,6%
13	Khu tập thể C86 Kim Mã Thượng	Tỷ lệ đồng thuận 88,4%; hệ số k>2 chiếm 51%
14	Khu tập thể Khương Thượng	Tỷ lệ đồng thuận 81,7%. Yêu cầu hệ số k>2 chiếm 79,1%

Nguồn: Quyết định số 5289/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND thành phố Hà Nội.