

Một vài đánh giá về khung chính sách hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Nguyễn Quốc Thiều, Trịnh Tuấn Anh, Phan Thị Nhật Tài

Tóm tắt—Hiện nay, đa phần các chung cư, khu tập thể cũ đều được xây dựng từ trước những năm 1980. Theo đó, kết quả kiểm tra, rà soát của Bộ Xây Dựng cho thấy, tại TP Hà Nội và Hồ Chí Minh có trên 90% công trình chung cư cũ đã quá niên hạn sử dụng, lún nghiêng, nứt vỡ bê tông ở mức độ lớn, nguy cơ sập sập. Trong đó có gần 25% các chung cư, khu tập thể cũ rơi vào “báo động đỏ”¹. Mặc dù đã có nhiều quy chế “thông thoáng” trong việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư như việc ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP (thay thế Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP) về việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhưng thực tiễn việc cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ vẫn “ì ạch” do nhiều nguyên nhân khác nhau. Bài viết tập trung đi vào phân tích ba vấn đề chính: (1) Khung chính sách hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; (2) Thực tiễn triển khai khung chính sách hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; (3) Một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả triển khai thực hiện khung chính sách hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Từ khóa—Pháp luật, hỗ trợ tái định cư; cải tạo, xây dựng lại, chung cư cũ...

1 GIỚI THIỆU

Trong những năm gần đây, các chung cư, khu tập thể cũ trên địa bàn các thành phố lớn, mà chủ yếu tập trung ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh đều xảy ra tình trạng quá tải. Các căn hộ bị đực phá, thêm người ở, rò rỉ nước ở bể nước trên mái làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến độ bền của

các căn hộ. Các khu nhà ở này đang trong tình trạng điều kiện môi trường, cảnh quan tồi tệ. Những khu nhà chung cư xuống cấp dễ dàng bị đổ sập trước tác động của thiên tai như động đất hay bão tố. Qua khảo sát, đánh giá và kiểm tra chất lượng hiện nay đã có rất nhiều chung cư được xếp vào loại D (loại xuống cấp đặc biệt nghiêm trọng) tiềm ẩn nguy cơ sụp đổ cao như: khu Giảng Võ, Thành Công, Trung Tự, Nguyễn Công Trứ... Các khu chung cư này là đều đã quá niên hạn sử dụng, thậm chí lún nghiêng, nứt vỡ bê tông ở mức độ lớn, tiềm ẩn rất nhiều nguy hiểm đối với những người dân trực tiếp sinh sống tại đây cũng như những hộ dân sinh sống, buôn bán xung quanh [1]. Hiện tại Hà Nội và TP.HCM đã phê duyệt dự án đầu tư nâng cấp các chung cư cũ ngoài nội dung của kế hoạch tổng thể quốc gia. Các địa phương, đặc biệt là Hà Nội và TP.HCM đã lập chương trình, kế hoạch để cải tạo các khu chung cư cũ nhằm cải thiện bộ mặt mỹ quan đô thị và giảm thiểu tác động xấu đến môi trường. Tuy nhiên, phần lớn các dự án liên quan đến tái thiết chung cư cũ đều đang dậm chân tại chỗ. Nút thắt trong vấn đề này là chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ còn nhiều điểm xung đột trong lợi ích giữa các chủ sở hữu chung cư cũ và chủ đầu tư tham gia cải tạo chung cư cũ.

2 PHÁP LUẬT VỀ HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

Trên địa bàn Thành phố Hà Nội có tổng số 1.500 chung cư cũ có quy mô từ 2 đến 5 tầng, chủ yếu được xây dựng từ năm 1960 đến cuối những năm 1990, ngoài ra còn một số nhà được xây dựng từ trước năm 1954 [2]. Trong khi đó tại Thành phố Hồ Chí Minh hiện có hơn 470 chung cư cũ, có tuổi đời trên 40 năm toạ lạc tại 15 quận/huyện, chiếm khoảng 1/3 số lượng chung cư tại thành phố. Hiện có khoảng 27.000 hộ gia đình đang sinh sống trong các căn hộ thuộc các chung cư cũ, trong đó có

Bài nhận ngày 04 tháng 11 năm 2017, hoàn chỉnh sửa chữa ngày 21 tháng 01 năm 2018.

Tác giả Nguyễn Quốc Thiều học viên cao học Luật dân sự, Trường ĐH Kinh tế - Luật, ĐHQG-HCM và ĐH Paris 1 Panthéon-Sorbonne (Pháp).

Tác giả Trịnh Tuấn Anh, Trường Đại học Duy Tân (e-mail: ttanh.uel@gmail.com).

Tác giả Phan Thị Nhật Tài, Trường Đại học Duy Tân, Đà Nẵng.

¹ Báo Anh, *Gần 25% chung cư cũ ở tình trạng nguy hiểm*, (<http://vneconomy.vn/dia-oc/gan-25-chung-cu-cu-o-tinh-trang-nguy-hiem-20111026114655187.htm>), truy cập ngày 1/9/2017.

1.440 căn hộ thuộc sở hữu nhà nước [3]. Về cơ bản, pháp luật về cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ đã được thiết kế, tạo được môi trường và cơ sở pháp lý cho quá trình triển khai thực tiễn. Đáng chú ý, luật thực định đã đưa ra được những nội dung cơ bản để triển khai thực hiện việc hỗ trợ tái định cư khi tiến hành cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ, cụ thể:

Thứ nhất, pháp luật đã khoanh vùng loại chung cư cũ khi rơi vào tình trạng: (1) *nhà chung cư bị hư hỏng nặng*; (2) *nhà chung cư nguy hiểm* thì cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan phải có những biện pháp nhằm phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư cũ và công trình hiện trạng để cải tạo hoặc xây mới theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ hai, phương thức thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư cũ theo phương thức xã hội hóa. Khuyến khích doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (chủ đầu tư) và các chủ sở hữu căn hộ hợp pháp thỏa thuận thực hiện dự án bằng phương thức hợp tác kinh doanh. Trường hợp các chủ sở hữu không lựa chọn được chủ đầu tư thì Nhà nước thực hiện việc cưỡng chế phá dỡ để trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, trái phiếu chính phủ...hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức BT (Buiding – Transfer).

Thứ ba, Khi thực hiện cải tạo, xây dựng mới các khu chung cư phải đảm bảo kết hợp hài hòa được lợi ích của Nhà nước - người dân - chủ đầu tư.

(i) Cơ quan nhà nước với vai trò kiến tạo hành lang pháp lý, cơ chế, duyệt quy hoạch khu vực chính trang với quy mô hợp lý, thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư, hỗ trợ tín dụng ưu đãi, điều phối chung, trong đó có vai trò rất lớn của hệ thống chính quyền cấp huyện và xã trong việc vận động, thuyết phục người dân đồng thuận.

(ii) Chủ đầu tư: Chủ đầu tư là những người bỏ vốn ra để thực hiện dự án. Tùy vào từng mục tiêu của dự án mà chủ đầu tư có thể là Nhà nước, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phi nhà nước hay các loại hình thương nhân... Trong đa số các trường hợp, mục tiêu đầu tiên mà một tổ chức kinh tế muốn trở thành chủ đầu tư cho dự án là vấn đề “*lợi ích*”, “*sinh lời*”. Nói cách khác, chủ đầu tư tìm thấy những điểm chung nhất định về lợi ích

giữa dự án đã được xét duyệt tại một phạm vi địa bàn nhất định với dự án đầu tư mà mình dự kiến triển khai [4].

(iii) Người dân: Cộng đồng dân cư trong khu vực dự án vừa là chủ thể tham gia vừa là người thụ hưởng, cần đạt được sự đồng thuận cùng với cơ quan nhà nước và chủ đầu tư để thực hiện dự án; Nếu một dự án thực hiện mà không mang lại bất kỳ lợi ích nào cho người dân với tư cách cộng đồng thì không còn là một dự án mang tính chất an sinh-xã hội đúng nghĩa nữa. Trực tiếp hay gián tiếp, một bộ phận lớn người dân phải được hưởng lợi nhất định từ dự án.

Thứ tư, theo Điều 14, Điều 3 Luật đất đai 2013 thì hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất là việc nhà nước trợ giúp cho người có đất bị thu hồi ổn định đời sống, sản xuất và phát triển [5]. Như vậy bản chất của hỗ trợ là giúp đỡ, mang tính xã hội. Luật đất đai không định nghĩa về thuật ngữ tái định cư, theo chúng tôi tái định cư được hiểu là những ảnh hưởng tác động đến đời sống của người dân do bị mất tài sản và nguồn thu nhập trong quá trình phát triển dự án gây ra, bất kể có phải di chuyển hay không và các chương trình nhằm khôi phục cuộc sống của họ. Như vậy, nếu được hiểu theo nghĩa rộng thì thuật ngữ tái định cư bao hàm cả việc thực hiện chính sách bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất. Theo Luật đất đai 2013 công tác bố trí tái định cư phải được thực hiện theo các nguyên tắc: (i) phải công khai hóa các phương án tái định cư; (ii) người có tài sản thu hồi được ưu tiên bố trí tái định cư nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư; (iii) ưu tiên vị trí thuận lợi cho người bị thu hồi sớm được bàn giao mặt bằng, việc lập và phê duyệt dự án tái định cư phải độc lập với phương án thu hồi, bồi thường với mục tiêu là phải đảm bảo có đất, nhà ở tái định cư trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi.; (iv) được nhà nước hỗ trợ tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu nếu tiền bồi thường, hỗ trợ không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu [6, tr.202]. Theo Nghị định 101/2015/NĐ-CP về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được triển khai thực hiện theo dự án, không thực hiện việc xây dựng lại đơn lẻ từng nhà bảo đảm phù hợp với yêu cầu theo dự án, trên cơ sở quy hoạch chi tiết, cải tạo đồng bộ, tổng thể, theo tiêu chuẩn quy chuẩn về xây dựng [7]. Tuy nhiên, căn cứ tình hình cụ thể của khu vực triển khai thực hiện dự án, UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chủ đầu tư dự án xây dựng lại nhà chung

cur được phép điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất tối thiểu gấp 3 lần hệ số sử dụng đất theo quy hoạch cũ của khu vực dự án; không hạn chế chiều cao công trình nếu quy hoạch của khu vực dự án cho phép. Quy định này được xem là cơ chế “mở” cho các doanh nghiệp đầu tư xây dựng lại chung cư cũ bởi vì trước đây, việc cải tạo chung cư cũ bị vướng khi hệ số sử dụng đất và số tầng bị hạn chế do đa phần các chung cư cũ nằm ở khu vực nội đô, điều này ảnh hưởng đến khả năng hoàn vốn, khiến các doanh nghiệp không mặn mà.

Thứ năm, về phương án hỗ trợ tái định cư đối với từng chủ sở hữu nhà chung cư. Theo Nghị định 101/2015 thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập phương án gửi Sở Xây dựng thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt [7]. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc bố trí tái định cư thực hiện theo các hình thức như: a) mua nhà ở thương mại; b) Sử dụng nhà ở xã hội [8]. Việc bố trí nhà ở tái định cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng. Việc ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư phải căn cứ vào phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt [9]. Nếu chủ sở hữu nhà chung cư nhận bồi thường bằng tiền mà có nhu cầu mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì được giải quyết theo Khoản 2, Điều 30 Nghị định 47/2014 như sau: a) Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó; b) Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà phải di chuyển chỗ ở thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất [10]. Chi phí phục vụ cho việc bố trí nhà ở tạm cư được hạch toán vào chi phí thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Thứ sáu, về việc tổ chức thực hiện việc hỗ trợ tái định cư đối với từng chủ sở hữu nhà chung cư. Theo quy định của Nghị định 47/2014 thì kinh phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng được trích không quá 2% tổng số kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án, trừ các dự án thực hiện trên các địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn. Song song với các quy định về thời hạn chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái

định cư và quy định về chế tài nếu chi trả chậm, Luật đất đai 2013 cũng quy định rõ trách nhiệm của từng chủ thể đối với từng loại dự án và kinh phí đầu tư. Giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Trường hợp cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường chậm chi trả thì khi thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi, ngoài tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì người có đất thu hồi còn được thanh toán thêm một khoản tiền bằng mức tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế tính trên số tiền chậm trả và thời gian chậm trả [11].

3 THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN TRIỂN KHAI PHÁP LUẬT VỀ HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

3.1 Bất cập trong triển khai thực thi pháp luật về hỗ trợ tái định cư khi cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Thứ nhất, thiếu quỹ đất để tái định cư. Theo một thống kê của Bộ Tài nguyên và Môi trường, hiện quỹ đất tái định cư của các địa phương mới chỉ đáp ứng được trên 50% nhu cầu tái định cư của người dân. Điều đó có nghĩa là, một nửa còn lại sẽ phải tạm cư chờ bố trí tái định cư hoặc nhận thêm phần hỗ trợ để tự lo chỗ ở mới. Cũng theo tính toán của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quỹ nhà đất tái định cư sắp tới vẫn sẽ thiếu trầm trọng. Tại Hà Nội, đến năm 2010, quỹ nhà đất tái định cư cần khoảng 25.000 lô đất căn hộ và khoảng 1.000 căn hộ chung cư để làm dự trữ cho nhu cầu giải phóng mặt bằng các dự án đột xuất [12].

Thứ hai, hạ tầng cơ bản cho các khu tái định cư không đáp ứng nhu cầu tối thiểu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai năm 2013 “*Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư*”, và khoản 2: “*Khu tái định cư tập trung phải xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, bảo đảm tiêu chuẩn,...*”, quy định này nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong việc người dân bị thu hồi đất, được yêu cầu rời nơi ở cũ để giải phóng mặt bằng nhưng chưa thể vào nơi mới định cư vì việc xây dựng khu tái định cư chưa hoàn thành [6, tr.200]. Tuy nhiên để thực hiện việc xây dựng cơ sở hạ tầng (điện, đường, trường, trạm...) cần một nguồn kinh phí lớn mà không phải chính quyền địa

phương nào cũng đáp ứng được. Theo tiêu chuẩn các khu tái định cư phải đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có cả nhà chung cư cao tầng lẫn nhà thấp tầng, có cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ tạo việc làm cho các đối tượng phải di chuyển... Tuy nhiên đa số các khu tái định cư mới chỉ đáp ứng được điều kiện tối thiểu về cấp điện, cấp nước. Dẫn đến bất cập trên thực tế là các chung cư tái định cư được hoàn thành, nhưng đường xá, điện, nước vẫn chưa làm xong gây ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân.

Thứ ba, tình trạng pháp lý phức tạp của chung cư cũ. Những chung cư cũ xây dựng từ những năm 1960 - 1990 nên sổ sách giấy tờ liên quan từ những năm 50 - 60 của thế kỷ trước có thể không đầy đủ, bên cạnh đó là việc người dân chuyển nhượng, sang tên nhiều lần (có trường hợp bằng giấy viết tay) gây khó khăn trong việc xác định đối tượng được đền bù. Trên thực tế khi cơ quan chức năng tiến hành đo đạc lại diện tích trên sổ đỏ của chủ sở hữu và diện tích thực trên thực tế thì diện tích thực tế của căn hộ thường lớn hơn trên giấy tờ do chủ sở hữu coi nói trong quá trình sinh sống nên không xác định được diện tích chính xác của căn hộ được hỗ trợ tái định cư nên về nguyên tắc thì phần diện tích thừa sẽ không được công nhận. Việc không khớp số liệu cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro trong trường hợp xảy ra tranh chấp, đền bù.

3.2 Đối với nhà đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Trên thực tế cũng có nhiều nhà đầu tư muốn thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhưng ngoài vấp phải những trở ngại nhất định, cụ thể là:

Thứ nhất, khả năng sinh lợi từ các dự án không nhiều. Nguyên nhân đến từ diện tích mặt bằng của các chung cư cũ thường nhỏ, hạ tầng xung quanh còn hạn chế (thiếu công viên, khu vui chơi, thậm chí có những chung cư cũ nằm trong hẻm sâu, khó khăn trong việc di chuyển). Do đó, những chung cư được xây dựng lại trên nền chung cư cũ chưa chắc đem lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, thậm chí có thể gây lỗ vốn. Bên cạnh đó, cơ chế xã hội hóa dựa vào doanh nghiệp bỏ vốn để đầu tư xây dựng các tòa nhà mới trên không gian các khu chung cư cũ, sau khi hoàn trả lại diện tích nhà ở cho người dân, phần diện tích còn lại được đưa vào kinh doanh để thu hồi vốn đầu tư nhưng phải tuân thủ quy hoạch về chiều cao, mật độ xây dựng để không tăng thêm áp lực dân số vào các khu trung tâm thành phố. Rõ

ràng, các doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư cải tạo các khu chung cư cũ phải nhằm mục tiêu thu về lợi nhuận. Theo tính toán của các nhà đầu tư, để bù đắp được tiền vốn đã bỏ ra và có lãi sau khi đã hoàn trả diện tích nhà ở cho người dân sở tại, việc đầu tư các tòa nhà mới phải thỏa mãn 2 điều kiện:

a) Tòa nhà mới xây dựng phải có tổng diện tích xây dựng gấp tối thiểu 3 lần diện tích của các tòa nhà chung cư cũ, tương đương với chiều cao mới phải đạt từ 15 - 18 tầng, nhưng điều này vi phạm quy định khống chế quy hoạch chiều cao xây dựng của khu vực trung tâm;

b) Chủ đầu tư phải được sử dụng toàn bộ diện tích mặt bằng tầng 1 vào kinh doanh thương mại – điều này gặp phải phản kháng của những hộ dân ở tầng 1 đang sinh sống bằng hoạt động kinh doanh tại chỗ. Vì vậy, các doanh nghiệp chỉ mẫn mà lựa chọn một số ít các tòa nhà chung cư cũ có vị trí thực sự đắc địa với lợi thế thương mại cao mới khắc phục được 2 ràng buộc nêu trên [13]. Có ý kiến nhận định rằng: “*Cùng một số vốn, đầu tư chung cư cũ không hiệu quả bằng triển khai dự án mới mà còn phải đối mặt với rất nhiều rủi ro. Chi phí đầu tư vào đất không đổi, khâu có thể giải quyết được giảm thủ tục hành chính và rút ngắn thời gian giải phóng mặt bằng nhưng điều này cũng chưa cải thiện được bao nhiêu. Tăng hệ số sử dụng lên gấp 3-4 lần để doanh nghiệp có lãi khi cải tạo chung cư cũ là không khả thi vì gây áp lực lên hạ tầng*” [14].

Thứ hai, việc giải phóng mặt bằng, phá dỡ những nhà chung cư cũ còn nhiều bất cập, gây ảnh hưởng cho quá trình thực hiện dự án. Theo quy định ở luật nhà ở và nghị định 101/201/NĐ-CP thì các chủ căn hộ thuộc nhà chung cư cũ có thời gian tối đa mười hai (12) tháng để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, việc cải tạo chung cư cũ đã được các cơ quan chức năng có chức năng xem xét bằng công tác tổ chức điều tra, khảo sát và kiểm định chất lượng, xây dựng và công bố kế hoạch cải tạo, xây dựng lại. Vì vậy, cần thêm thời gian chờ đợi các chủ nhà chung cư đồng thuận về việc thực hiện cải tạo là không cần thiết, không khả thi, làm giảm vai trò quản lý nhà nước đối với quy hoạch phát triển đô thị [15].

Thứ ba, theo quy định của nghị định 101/2015/NĐ-CP thì công tác lập quy hoạch cải tạo, xây dựng khu nhà ở cũ phải được tiến hành trước, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức lập (hoặc điều chỉnh) và phê duyệt quy hoạch chi tiết

xây dựng (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000) đối với các khu vực có chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp hoặc hết niên hạn sử dụng trên phạm vi địa bàn sau đó mới lựa chọn chủ đầu tư [16]. Tuy nhiên, trên thực tế do khó khăn về vốn, công tác điều tra, khảo sát các khu nhà ở cũ rất phức tạp, vì vậy các địa phương chủ yếu thực hiện việc chọn chủ đầu tư trước và giao các chủ đầu tư tiến hành khảo sát, điều tra xã hội học và thực hiện lập quy hoạch chi tiết khu vực cần cải tạo. Đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn tới các chủ sở hữu căn hộ thiếu tin tưởng về tính công khai, minh bạch trong lựa chọn nhà đầu tư, không đồng thuận về phương án cân đối tài chính dự án của chủ đầu tư; các chủ đầu tư thì mong muốn có lợi nhuận tối đa nên khi lập quy hoạch thường vượt quy chuẩn về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, dẫn đến quy hoạch khu vực cần cải tạo chậm được phê duyệt.

Thứ tư, Nghị định 101/2015 cũng quy định công tác cải tạo, xây dựng lại các chung cư bị hư hỏng, xuống cấp phải được thực hiện đồng bộ theo dự án tổng thể, có phương án quy hoạch - kiến trúc hợp lý, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ cho toàn bộ khu vực cần cải tạo, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành nhằm đáp ứng nhu cầu của cuộc sống đô thị hiện tại và tương lai, tránh tình trạng triển khai manh mún, cục bộ và nhỏ lẻ. Nhưng thực tế các doanh nghiệp thường chỉ quan tâm thực hiện cải tạo riêng lẻ từng khối nhà chung cư cũ nằm ở các vị trí có khả năng sinh lợi cao mà chưa triển khai cải tạo theo mô hình dự án tổng thể, đồng bộ, do năng lực tài chính và kinh nghiệm của một số chủ đầu tư chưa đáp ứng các yêu cầu khi triển khai các dự án đồng bộ có quy mô lớn.

Thứ năm, có nhiều nhà đầu tư lớn dù điều kiện tài chính rất cao đã phải bỏ cuộc bởi vướng phải nhiều thủ tục rườm rà tiêu chí vượt xa khả năng của họ. Dù giá của những chung cư cũ không hề rẻ, nhưng kể cả đã trúng thầu, nhà đầu tư phải theo quy hoạch của thành phố chứ không được thực hiện dự án theo ý muốn. Thực tế cho thấy quá trình và giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn do nhiều hộ dân không đồng ý với phương án (thường là về giá cả) nên kéo dài thời gian thực hiện dự án, trong khi đó, chất lượng các nhà chung cư cũ đang xuống cấp từng ngày, đe dọa tới cuộc sống các hộ dân. Theo quy định các nhà đầu tư phải có trách nhiệm bố trí quỹ nhà ở tạm cư khi cải tạo chung cư cũ. Tuy nhiên, hầu hết các nhà đầu tư không bảo đảm được yêu cầu này. Trong khi đó, các địa

phương lại chưa có đủ quỹ nhà ở tái định cư hoặc chỉ mới cơ bản phục vụ nhu cầu tái định cư cho các dự án trọng điểm phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

3.3 Chủ sở hữu nhà chung cư cũ có tài sản là đối tượng thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Là bên có quyền lợi, nghĩa vụ cũng như bị ảnh hưởng trực tiếp, đối tượng này đóng vai trò chủ yếu trong việc xác định dự án có thể thực hiện một cách thuận lợi hay không. Tuy nhiên, vướng mắc chủ yếu cũng đến từ chủ các căn hộ bởi các lý do sau:

Thứ nhất, phương án thường không nhận được sự đồng thuận từ phía các chủ sở hữu nhà chung cư. Như đã đề cập, quyền lợi của nhà đầu tư và chủ sở hữu nhà chung cư thường có sự “*mâu thuẫn quyền lợi*”. Trên thực tế một số nhà đầu tư thường tìm cách để giảm chi phí cho chủ sở hữu chung cư, từ đó kiếm lời nhiều hơn nhờ chi phí đầu tư giảm. Bên phía chủ sở hữu chung cư cũng biết được giá trị của đất nơi họ đang sinh sống (thường các vị trí đẹp, trung tâm thành phố) nên yêu cầu một số tiền khá cao, bên cạnh đó là các điều kiện đi kèm. Ngoài ra, đối với những hộ dân sở hữu căn hộ ở tầng trệt thì cách và tái định cư cũng rắc rối vì đa phần những căn hộ này vừa được sử dụng làm nơi ở, vừa làm nơi kinh doanh mưu sinh. Nên đa phần các hộ trên đều yêu cầu nhiều hơn vì sợ rằng sẽ không thể kinh doanh mưu sinh trở lại sau khi được tái định cư.

Thứ hai, những căn hộ trong các khu nhà chung cư cũ thường có diện tích nhỏ, trong khi đó các khu chung cư, khu tập thể mới được xây dựng phải đảm bảo tiêu chuẩn về diện tích tối thiểu luật định nên khi người dân được tái định cư tại chỗ phải trả thêm một khoản chênh lệch. Tuy nhiên, những đối tượng sống tại các khu nhà chung cư cũ thường là công nhân, người lao động thu nhập thấp nên khoản trả thêm có thể là một thách thức lớn với họ. Tương tự đối với những trường hợp nhiều hơn một hộ gia đình sinh sống trong một căn hộ thì khi tái định cư bắt buộc phải mua thêm. Ngoài ra, khi sống trong các chung cư mới xây, các hộ dân phải làm quen với các loại phí phát sinh như phí dịch vụ hằng năm, phí giữ xe, phí quản lý,.., mà trước đây khi ở các khu nhà chung cư cũ không phải trả, câu hỏi về tài chính một lần nữa lại được đặt ra.

Thứ ba, vẫn còn nhiều bất cập trong trường hợp

người dân được tái định cư tại địa điểm khác. Vẫn theo quy định của luật đất đai thì nơi tái định cư phải được xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, nghĩa là đường xá, điện nước đầy đủ. Tuy nhiên cái người dân quan tâm là nơi ở mới có gần chợ, trường học, và bệnh viện hay không. Trên thực tế khi chuyển đến nơi ở mới, việc khám chữa bệnh của người dân gặp khó khăn khi phải di chuyển xa để đến được cơ sở khám chữa bệnh. Việc chuyển nơi ở sang quận huyện khác cũng làm tốn thời gian của các hộ dân trong việc đăng ký, xác định lại hộ tịch vốn rắc rối, dẫn theo nhiều hệ lụy, điển hình là vấn đề trường học cho con cái. Con em của các gia đình trong khu tái định cư không thể tiếp tục học ở nơi cũ vì xa nhà cộng với chính sách nhà nước không cho phép học trái tuyến, mà trường học tại nơi tái định cư lại có chất lượng kém hơn. Ở khía cạnh khác là vấn đề liên quan tới an toàn khi cháy nổ, vệ sinh môi trường. Các chung cư tái định cư vẫn đem lại sự lo lắng cho người dân vì luôn tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ và thực tế cũng có nhiều trường hợp các chung cư tái định cư bị hoả hoạn, gây ra thiệt hại về người và của. Trong khi đó công tác phòng ngừa, hệ thống thoát hiểm còn nhiều hạn chế. Vấn đề vệ sinh môi trường cũng không thật sự được quan tâm, hệ quả là các khu nhà tái định cư, chung cư mới được xây dựng, đường xá hoàn thiện nhưng rác thải ngổn ngang bên đường và xung quanh khu vực sống.

4 MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ KHI CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ

Để thực hiện tốt việc giải phóng mặt bằng các khu nhà chung cư cũ nhằm chỉnh trang bộ mặt đô thị và giúp người dân được tái định cư cần phải có sự phối hợp giữa các bên liên quan một cách chặt chẽ, qua đó mới thực hiện một cách đồng bộ và nhanh chóng.

4.1 Cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Thứ nhất, cần thực hiện các công tác quy hoạch đô thị một cách hiện đại, khoa học nhằm tạo quỹ đất sạch để tái định cư cho người dân. Ví dụ như gộp chung nhiều khu nhà chung cư cũ để xây dựng lại, mặt bằng còn dư sẽ làm công viên, nơi sinh hoạt chung cho các hộ dân,... Bên cạnh đó là xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ và hợp lý, đảm bảo cuộc sống cho các hộ dân sau khi chuyển đến nơi ở

mới. UBND cấp tỉnh nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ và xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở chung của địa phương và được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh sau khi được phê duyệt.

- Yêu cầu đối với việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải đúng các trường hợp quy định, phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt. Trước khi thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án tái định cư để báo cáo UBND cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt.

- Phương án tái định cư phải được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án. Khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu Nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về quản lý nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Thứ hai, cần thực hiện các chương trình phát triển nhà ở, đảm bảo mọi người dân đều có nơi sinh sống. Bài học nhãn tiền có thể làm theo đó là học hỏi phương pháp quy hoạch đô thị và xây dựng nhà ở từ Singapore, một Quốc gia có quỹ đất hạn chế nhưng hầu như người dân nào cũng sở hữu nơi ở riêng cho mình.

Thứ ba, cần tích cực chủ động giữ vai trò là bên trọng tài trong quá trình đàm phán phương án giữa chủ sở hữu chung cư và chủ đầu tư. Kinh nghiệm của các nước phát triển cho thấy trong hoạt động thu hồi, hỗ trợ tái định cư đất đai Nhà nước đứng vai trò trung gian, Nhà nước không phải là người đứng ra thu hồi. Nhà nước khi thu hồi đất trên cơ sở các nguyên tắc sau:

a) Việc do chủ dự án thực hiện;

b) Chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ cho chủ đất và cá nhân liên quan trước khi tiến hành xây dựng các công trình công cộng;

c) Thực hiện cho chủ đất phải bằng tiền mặt, sau đó mới bằng đất hoặc nhà ở xã hội

d) Thực hiện áp dụng cho từng cá nhân. Việc xác định giá không phải do chủ dự án thực hiện mà giao cho ít nhất hai cơ quan định giá độc lập (hoạt động theo hình thức doanh nghiệp hoặc công ty cổ phần) thực hiện [17].

Thứ tư, tăng cường hỗ trợ nhà đầu tư khi thực hiện dự án thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đặc biệt là thuê TNDN. Theo quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, thì hoạt động cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ là hoạt động không được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Trên thực tế, trước tình trạng nhiều dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị đình trệ do hiệu quả đầu tư thấp, nhưng các nhà đầu tư lại vẫn phải chịu mức thuế suất theo luật định mặc dù thực hiện các dự án này với mục tiêu lợi nhuận kết hợp với an sinh-xã hội, vì vậy chính phủ nên áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi 10% cho các đơn vị thực hiện cải tạo, xây dựng lại chung cư.

4.2 Cân bằng lợi ích chủ đầu tư thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và Chủ sở hữu nhà chung cư cũ có tài sản là đối tượng thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Về nguyên tắc cần phải xây dựng cơ chế, chính sách theo hướng cân bằng, chia sẻ lợi ích. Nguyên tắc chia sẻ lợi ích cần được phân ra thành hai thành phần: chia sẻ lợi ích bằng tiền và chia sẻ lợi ích không bằng tiền và phải tính tới cơ chế chia sẻ những lợi ích lâu dài. Cơ chế chia sẻ lợi ích bằng tiền dài hạn được đưa ra với các mục tiêu: *thứ nhất* là tạo cơ chế bổ sung dài hạn cho dân cư bị thiệt hại; *thứ hai* tạo nên quan hệ đối tác dài hạn giữa nhà đầu tư và cộng đồng dân cư địa phương dựa trên việc chia sẻ tiền thuê tài nguyên của dự án [4]. Theo chúng tôi để tạo nên sự cân bằng, chia sẻ lợi ích giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu chung cư cần thực hiện một số biện pháp sau.

- *Tạo ra cơ chế đồng thuận trong việc cùng nhau góp vốn để cùng nhau đầu tư giữa chủ sở hữu và nhà đầu tư*: Hình thức cải tạo, xây dựng chung cư cũ, đối với trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sụp đổ và nhà chung cư được tất cả các chủ sở hữu thống nhất thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn

hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại.

- *Bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư*:

(i) Trước khi phá dỡ nhà chung cư, chủ đầu tư phải bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để các hộ gia đình, cá nhân tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm điều kiện sinh hoạt tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân bị di chuyển.

(ii) Khi dự án hoàn thành nếu có sự chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới được tái định cư thì chủ đầu tư nhà ở tái định cư và người được bố trí nhà ở tái định cư thỏa thuận thanh toán giá trị chênh lệch. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định, hộ gia đình, cá nhân được tái định cư còn được xem xét hỗ trợ theo quy định của pháp luật về hỗ trợ tái định cư.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo chúng tôi nút thắt chính tình trạng này là do bất đồng giữa người dân và chủ đầu tư về chế độ, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chính sách tạm cư, tái định cư. Người dân mong muốn được tái định cư với hệ số cao, trong khi phần lớn các chung cư cũ nằm trên địa bàn các quận trung tâm, phải hạn chế chiều cao công trình và hệ số sử dụng đất. Công tác giải phóng mặt bằng kéo dài, cho nên các dự án thường chậm tiến độ so với kế hoạch ban đầu đề ra. Chính vì vậy để doanh nghiệp mới nhanh chóng hoàn thành dự án, các hộ dân cũng được an cư lạc nghiệp thì cần phải tạo được sự thống nhất của các chủ sở hữu chung cư và nhà đầu tư trong các phương án chế độ hỗ trợ giải phóng mặt bằng, chính sách tạm cư, tái định cư trong thời gian ngắn nhất.

- Việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng mới khu chung cư cũ phải thực hiện theo quy định về hỗ trợ tái định cư. Cho đến nay pháp luật Việt Nam chưa có quy định khái niệm tái định cư mặc dù sử dụng cụm từ này rất nhiều trong Luật đất đai 2013. Tuy nhiên qua các quy định về tái định cư có thể khái quát rằng: tái định cư là việc bố trí chỗ ở mới hoặc trả chi phí để người có đất bị thu hồi tìm một nơi ở mới trong trường hợp người bị thu hồi nhà ở không còn chỗ ở nào khác trong phạm vi cấp xã nơi có nhà bị thu hồi và phải di chuyển chỗ ở [6, tr.112-113] là khái niệm dùng để chỉ sự đền trả lại những thiệt hại do một hoạt động của chủ thể gây ra, ở đây chính là giá trị quyền sử dụng đất, quyền hữu nhà đối với phần diện tích đất và giá trị nhà đã bị thu hồi cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà.

-Luật Đất đai năm 2013 đã có những bước tiến trong việc bảo đảm tốt hơn quyền lợi cho người có đất thu hồi. Tuy nhiên chế tài cho việc chậm giải phóng mặt bằng lại chưa được quy định. Trên thực tế nhiều trường hợp chủ đầu tư có năng lực tài chính yếu kém, hoặc không có nhu cầu thực sự nhưng lại chiếm dụng đất trong thời gian dài đến đến việc thực hiện quy hoạch đô thị bị kiềm hãm, công tác quản lý khó khăn cả về mặt phát triển đô thị lẫn kinh tế - xã hội. Chính vì vậy mà việc chậm tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến môi trường và hiệu quả đầu tư, gây khiếu kiện kéo dài trong thời gian qua. Theo chúng tôi cần hoàn chỉnh quy định của pháp luật về đất đai bằng các điều khoản xử phạt cụ thể đối với các chủ đầu tư chậm tiến độ, cả khâu giải phóng mặt bằng lẫn khâu xây dựng. Cụ thể là, đối với phần diện tích mà chủ đầu tư chưa thỏa thuận bồi thường được thì nên trả về cho người dân sử dụng đúng mục đích, không bị hạn chế quyền lợi. Nếu chủ đầu tư thực sự muốn phát triển dự án, họ sẽ có cách thỏa thuận theo giá thị trường. Chỉ cho dự án triển khai xây dựng khi đã bồi thường 100%, tránh trường hợp chủ đầu tư xây nhà bán xong không hoàn thiện hạ tầng công cộng.

5 KẾT LUẬN

Quá trình bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước cải tạo chung cư cũ là một quá trình dài và gian nan. Mặc dù trong nhiều năm qua chính quyền các địa phương có động thái tích cực trong việc ban hành khung chính sách và tổ chức thực hiện triển khai các dự án nhằm cải tạo chung cư cũ, tuy nhiên trên thực tế theo báo cáo của Sở Xây dựng TP.HCM thì trong 10 năm qua tại TP.HCM chỉ mới tháo dỡ để xây mới 32 chung cư cũ hư hỏng với khoảng 4.000 hộ gia đình. Như vậy, tốc độ cải tạo chung cư cũ tại TP.HCM còn rất chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu đảm bảo cuộc sống của người dân cư ngụ trong chung cư cũ cũng như chương trình chỉnh trang đô thị [18]. Một điều cần nhìn nhận một cách khách quan là khi thực hiện triệt để một cách toàn diện có thể mang lại lợi ích to lớn. Có thể thấy rằng sự phát triển cơ sở hạ tầng ở nước ta hiện tại không theo kịp với sự phát triển kinh tế. Do đó, việc lên kế hoạch và thực hiện các dự án ngay thời điểm hiện tại, tầm nhìn đến năm 2020-2030, người dân tại các đô thị lớn có nơi sinh sống ổn định là thật sự cần thiết. Điều đó đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ từ nhiều bên với mục tiêu hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Thân Nam, "Cải tạo chung cư cũ: Vì sao khó?" Báo Xây dựng Online, <http://www.baovaydung.com.vn/news/vn/kinh-te/cai-tao-chung-cu-cu-vi-sao-kho.html>, truy cập ngày 08/10/2017.
- [2] Lâm Hoài, "Hà Nội mới cải tạo được 1% chung cư cũ," Báo Tuổi trẻ Online, <https://tuoitre.vn/ha-noi-moi-cai-tao-duoc-1-chung-cu-cu-1286471.htm>, truy cập ngày 7/5/2017.
- [3] Ngọc Hà, "Xây dựng mới chung cư cũ: còn nhiều lực cản," Báo Tuổi trẻ Online, <https://nhadat.tuoitre.vn/xay-dung-moi-chung-cu-cu-con-nhieu-luc-can-1116634.htm>, truy cập ngày 07/5/2017.
- [4] Phan Trung Hiền, "Điều tiết và cân bằng lợi ích giữa nhà nước, chủ đầu tư và người dân khi nhà nước thu hồi đất," *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, tập 20, số 324, tr. 40-48, 2016.
- [5] Quốc hội, điểm 14, Điều 13, Luật đất đai, số 45/2013/QH13, Hà Nội, ban hành 29/11/2013.
- [6] Phan Trung Hiền, *Những điều cần biết về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất*, Nxb Chính trị Quốc gia, tr.112-113, tr.200-202, 2014.
- [7] Chính phủ, Điều 14, Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, số 101/2015/NĐ-CP, Hà Nội, ban hành 20/10/2015.
- [8] Quốc hội, Điều 36, Luật Nhà ở 2014, số 65/2014/QH13, Hà Nội, ban hành 25/11/2014.
- [9] Bộ Xây dựng, Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, số 21-2016/TT-BXD, Hà Nội, ban hành 30/6/2016.
- [10] Chính phủ, Khoản 2, Điều 10, Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, số 47/2014/NĐ-CP, Hà Nội, ban hành 15/5/2018
- [11] Khánh Ly, "Một số quy định mới về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo Luật Đất đai năm 2013," *Tạp chí Dân chủ và Pháp luật* Online, <http://tcdclp.moj.gov.vn/qt/tintuc/Pages/thi-hanh-phap-luat.aspx?ItemID=178>, truy cập tháng 12/2017.
- [12] Hạnh Liên, "Thị trường hóa quỹ đất tái định cư," *VnEconomy* Online, <http://vneconomy.vn/dia-oc/thi-truong-hoa-quy-dat-tai-dinh-cu-20090316122834392.htm>, truy cập 11/9/2017.
- [13] "Nhiều giải pháp cải tạo, xây mới chung cư cũ," *Kinh tế và Đô thị* Online, <http://kinhtedothi.vn/nhieu-giai-phap-cai-tao-xay-moi-chung-cu-cu-163628.html>, truy cập ngày 7/5/2017.
- [14] Vũ Lê, "Doanh nghiệp ngại đầu tư cải tạo chung cư cũ," *VnExpress* Online, <https://kinhdoanh.vnexpress.net/tin-tuc/bat-dong-san/doanh-nghiep-ngai-dau-tu-cai-tao-chung-cu-cu-3418352.html>, truy cập ngày 10/7/2017.
- [15] Tuấn Minh, "Việc lựa chọn chủ đầu tư đang làm "mất cơ hội" cải tạo chung cư cũ," Báo Đầu thầu Online, <http://baodauthau.vn/bat-dong-san/viec-lua-chon-chu-dau-tu-dang-lam-mat-co-hoi-cai-tao-chung-cu-cu-39635.html>, truy cập ngày 7/5/2017.
- [16] Chính phủ, Điều 7, Nghị định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, số 101/2015/NĐ/CP, Hà Nội, ban hành 20/10/2015.
- [17] Phương Thảo, "Kinh nghiệm thu hồi đất của một số quốc gia trên thế giới," *Ban Nội chính Trung ương* Online, <http://noichinh.vn/ho-so-tu-lieu/201309/kinh-nghiem-thu-hoi-dat-cua-mot-so-quoc-gia-tren-the-gioi-292298/>, truy cập ngày 11/7/2017.
- [18] Diệt Thủy, "Cải tạo chung cư cũ ngày càng 'xa rời' mục tiêu," *Vietnamnet* Online, <http://vietnamnet.vn/vn/bat-dong-san/du-an-cai-tao-chung-cu-cu-tp-hcm-ngay-cang-xa-roi-muc-tieu-363656.html>, truy cập ngày 11/7/2017.

Evaluations on the assistance policy when renovating and rebuilding old apartments

Nguyen Quoc Thieu, Trinh Tuan Anh, Phan Thi Nhat Tai

Abstract—According to statistics, most of old condominiums were built before the 1980s and more than 90% of them have been in high risk of collapse. Of that, nearly 25% in these areas are also in danger. There has been many "open" regulations in order to solve this problem such as Decree 101/2015/ND-CP (replacing Resolution No.34/2007/NQ-CP) on renovating and rebuilding the old condominiums. However, the consequence remains limited. The

paper focuses on three major issues when renovating and rebuilding old apartments: (1) Policy framework for compensation, resettlement assistance; (2) Practical implementation of policy framework for compensation, resettlement support; (3) Some measures to improve the effectiveness of the implementation of policy framework for the compensation and resettlement.

Index Terms—The law, resettlement assistance; renovate, rebuild, old apartments...