

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TỔNG KẾT
ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC SINH VIÊN

**TÊN ĐỀ TÀI: CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG
VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phố Hồ Chí Minh, Tháng 4/2017

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC MỞ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TỔNG KẾT

ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU KHOA HỌC SINH VIÊN

**TÊN ĐỀ TÀI: CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG
VIỆC CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Chủ nhiệm đề tài: Đinh Thị Hồng Sa

Khoa: Luật

Thành viên: Đỗ Đức Khanh

Người hướng dẫn: ThS Võ Hưng Minh Hiền

Thành phố Hồ Chí Minh, Tháng 4/2017

**THÔNG TIN VỀ SINH VIÊN
CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH THỰC HIỆN ĐỀ TÀI**

I. SƠ LƯỢC VỀ SINH VIÊN:

Họ và tên: Đinh Thị Hồng Sa

Sinh ngày: 23/09/1995

Nơi sinh: Ninh Thuận

Lớp: DH13LK03

Khóa: 2013

Khoa: Luật

Địa chỉ liên hệ: 20/23 Nguyễn Tuân, Phường 3, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 01684454586

Email: hongsa2309@gmail.com

Ảnh 4x6

II. QUÁ TRÌNH HỌC TẬP

*** Năm thứ 1:**

Ngành học: Luật kinh tế

Khoa: Luật

Kết quả xếp loại học tập: Khá

*** Năm thứ 2:**

Ngành học: Luật kinh tế

Khoa: Luật

Kết quả xếp loại học tập: Khá

*** Năm thứ 3:**

Ngành học: Luật kinh tế

Khoa: Luật

Kết quả xếp loại học tập: Khá

Xác nhận của đơn vị

Tp.HCM, ngày 18 tháng 4 năm 2017

**Sinh viên chịu trách nhiệm chính
thực hiện đề tài**

THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU CỦA ĐỀ TÀI

1. Thông tin chung

- Tên đề tài: **Chính sách ưu đãi đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.**

- Sinh viên thực hiện:

Đinh Thị Hồng Sa: Chủ nhiệm

Lớp: DH13LK03

Khoa: Luật

Năm thứ: 4

Đỗ Đức Khanh: Thành viên

Lớp: DH13LK01

Khoa: Luật

Năm thứ: 4

- Người hướng dẫn: ThS. Võ Hưng Minh Hiền

2. Mục tiêu đề tài:

Tìm hiểu chính sách pháp luật của Nhà nước về ưu đãi đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Phân tích thực trạng áp dụng chính sách để đánh giá kết quả đạt được mục tiêu của chính sách nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện về mặt pháp lý.

3. Kết quả nghiên cứu

Chỉ ra các mặt hạn chế và nguyên nhân chưa thu hút được nhà đầu tư khi áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Đưa ra một số giải pháp cần thiết để giải quyết những hạn chế đã tìm hiểu được từ việc nghiên cứu. Đề xuất giải pháp pháp lý cần thiết để hoàn thiện nhằm đạt được mục tiêu của chính sách này.

4. Đóng góp về mặt kinh tế - xã hội, giáo dục và đào tạo, an ninh, quốc phòng và khả năng áp dụng của đề tài:

Mặc dù, bài nghiên cứu chưa thực sự chỉ ra hết tất cả các vướng mắc của chính sách ưu đãi đầu tư khi tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhưng đây là tiền đề, là cơ sở cho những nghiên cứu tiếp theo. Kết quả nghiên cứu góp phần cho việc hoàn thiện chính sách ưu đãi đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước Việt Nam nói chung.

Tp.HCM, ngày 18 tháng 4 năm 2017

**Sinh viên chịu trách nhiệm chính
thực hiện đề tài**

MỤC LỤC

MỤC LỤC	1
DANH MỤC BẢNG BIỂU	3
DANH MỤC VIẾT TẮT.....	4
<i>PHẦN THỨ NHẤT: MỞ ĐẦU</i>	6
1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu.....	6
2. Mục tiêu nghiên cứu	7
3. Phạm vi nghiên cứu.....	7
4. Phương pháp nghiên cứu	7
5. Kết cấu chuyên đề.....	8
<i>PHẦN THỨ HAI: CƠ SỞ LÝ LUẬN</i>	10
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ NHÀ CHUNG CƯ	10
1.1. Lịch sử nhà chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975.....	10
1.2. Tình hình nhà chung cư cũ hiện nay	11
1.3. Những khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ	16
CHƯƠNG 2: CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ CŨ.....	18
2.1. Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT	18
2.2. Luật Nhà ở năm 2005	19
2.3. Nghị quyết 34/2007/NQ-CP	20
2.4. Quyết định số 5327/QĐ-UBND	22
2.5. Luật Nhà ở năm 2014	23
2.6. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP	24
2.7. Thông tư 21/2016/TT-BXD	27
CHƯƠNG 3: ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ VÀ THỰC TRẠNG ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.....	29
3.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư.....	29
3.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư.....	29
3.1.2. Vai trò của ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư.....	30
3.2. Các hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư	31
3.2.1. Về đất đai.....	31
3.2.2. Về tài chính.....	32
3.2.3. Về quy hoạch - kiến trúc	34
3.2.4. Các ưu đãi, hỗ trợ khác.....	36
3.3. Tác động của các hình thức ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	36

3.4. Thực trạng áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư	38
CHƯƠNG 4: NGUYÊN NHÂN VÀ GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT	42
4.1. Nguyên nhân.....	42
4.1.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng	42
4.1.2. Thuế	44
4.1.3. Quy hoạch – Kiến trúc.....	45
4.2. Giải pháp.....	47
4.2.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng	47
4.2.2. Thuế	48
4.2.3. Quy hoạch - kiến trúc	48
<i>PHẦN THỨ 3: KẾT LUẬN</i>	50
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	52
PHỤ LỤC	54

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Hình 2.1. Mặt tiền chung cư 727 Trần Hưng Đạo.....	13
Hình 2.2. Bên trong chung cư 727 Trần Hưng Đạo.....	14
Hình 2.3. Căn hộ trong chung cư 727 Trần Hưng Đạo.....	14
Hình 2.4. Chung cư Thanh Đa Thành phố Hồ Chí Minh.....	15
Hình 2.5. Chung cư Thanh Đa Thành phố Hồ Chí Minh.....	15
Hình 4.1. Một phần bản đồ hành chính Thành phố Hồ Chí Minh.....	45

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. **Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT**: Chỉ thị số 03/1999/CT-UB-QLĐT do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 25 tháng 01 năm 1999 về việc giải quyết chung cư - nhà tập thể hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố.
2. **Luật Đất đai năm 2013**: Luật Đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013.
3. **Luật Đấu thầu năm 2013**: Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2013.
4. **Luật Đầu tư năm 2014**: Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014.
5. **Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014**: Luật số 66/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
6. **Luật Nhà ở năm 2005**: Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 do Quốc hội ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2005.
7. **Luật Nhà ở năm 2014**: Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
8. **Luật Thuế sửa đổi bổ sung năm 2013**: Luật số 32/2013/QH13, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 19 tháng 6 năm 2013.
9. **Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số năm 2008**: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 03 tháng 6 năm 2008.
10. **Nghị định số 101/2015/NĐ-CP**: nghị định số 101/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
11. **Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**: nghị định số 99/2015/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều luật nhà ở năm.
12. **Nghị quyết 34/2007/NQ-CP**: Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP do Chính phủ ban hành ngày 03 tháng 7 năm 2007 về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp.
13. **Quyết định số 5327/QĐ-UBND**: Quyết định số 5327/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2008 về việc ban

hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố từ nay đến năm 2010.

14. **Thông tư 19/2016/TT-BXD:** Thông tư 19/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ xây Dựng ban hành ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

15. **Thông tư 21/2016/TT-BXD:** Thông tư 21/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

PHẦN THỨ NHẤT: MỞ ĐẦU

1. Lý do chọn đề tài nghiên cứu

Dân số Việt Nam ngày càng gia tăng, do vậy nhu cầu về nhà ở cũng tăng cao. Tuy nhiên, quỹ đất eo hẹp cùng với giá thành đất đỏ khiến việc sở hữu một ngôi nhà là thử thách lớn cho một bộ phận dân cư. Để giải quyết tình trạng trên, nhà chung cư ra đời.

Về mặt xã hội, nhà chung cư giải quyết vấn đề về nhà ở cho người dân đồng thời giúp các nhà quản lý dễ dàng thực hiện các biện pháp quy hoạch, môi trường và trật tự xã hội. Chung cư còn là một giải pháp sử dụng hiệu quả diện tích đất xây dựng, đặc biệt tại một địa phương có mật độ dân số cao như Thành phố Hồ Chí Minh. Về phía những người có nhu cầu về nhà ở, mua căn hộ chung cư giúp họ tiết kiệm chi phí vì giá thành rẻ hơn so với nhà ở riêng lẻ.

Từ trước những năm 1975, tại Sài Gòn, các nhà chung cư đã được xây dựng để giải quyết vấn đề về nhà ở cho người dân. Tuy nhiên, trải qua hàng chục năm sử dụng, nhà chung cư dần dần xuống cấp. Thêm vào đó là sự thiếu quan tâm trong việc quản lý, bảo trì và vận hành nhà chung cư, khiến một số tòa nhà chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng. Chẳng hạn như xảy ra tình trạng lún, nứt, nghiêng và một số hiện tượng bất thường khác có thể gây hậu quả khôn lường cho những người đang sinh sống ở khu vực này. Những tòa chung cư cũ như thế không chỉ ảnh hưởng đến an toàn tính mạng, sức khỏe cho người sử dụng mà còn đe dọa nghiêm trọng đến sự an toàn của các công trình cũng như đời sống của người dân ở các khu vực lân cận.

Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những mục tiêu quan trọng của chính quyền địa phương (*Theo mục II - Nhiệm vụ và giải pháp chính, Nghị quyết 111/2016/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại kỳ họp thứ hai, khóa IX ban hành ngày 05 tháng 8 năm 2016 về kế hoạch phát triển kinh tế-văn hoá-xã hội thành phố giai đoạn 2016-2010*). Việc này cần được thực hiện sớm nhằm đảm bảo an toàn và đồng thời cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tuy nhiên, để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ cần phải có kinh phí và có các chính sách về bố trí di dời, tái định cư nhằm ổn định đời sống của cộng đồng dân cư tại các khu vực này trong thời gian thi công công trình. Hơn nữa, các hộ dân sinh sống ở

các chung cư khó có khả năng đáp ứng đồng đều về mặt tài chính, không phải ai cũng sẵn sàng đóng góp kinh phí cho công tác xây dựng. Nguồn lực của các hộ dân này là có giới hạn và nguồn kinh phí hỗ trợ từ phía Nhà nước (nếu có) thì cũng có giới hạn. Mặt khác, sự đồng thuận của các hộ dân về các vấn đề liên quan đến thực hiện các công tác cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cũng là một thách thức cho nhà quản lý.

Như vậy, để thực hiện được các công tác này, cần phải có sự nỗ lực từ phía chính quyền địa phương, cộng đồng dân cư đang sinh sống tại đó và cần phải kêu gọi, thu hút đầu tư để có nguồn vốn thực hiện. Cơ quan quản lý cần phải xây dựng và thực hiện một cơ chế chính sách linh hoạt, hài hòa lợi ích của các bên tham gia vào dự án.

Trên thực tế, cơ quan có thẩm quyền đã triển khai các chính sách pháp luật liên quan đến cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhưng các nhà đầu tư chưa quan tâm đến việc đầu tư cho những dự án này. Đây là nguyên nhân và giải pháp khắc phục là gì? Bài nghiên cứu này sẽ tập trung vào việc giải đáp các vấn đề trên.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Tìm hiểu chính sách pháp luật của nhà nước về ưu đãi đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Phân tích thực trạng áp dụng chính sách để đánh giá kết quả đạt được mục tiêu của chính sách nhằm đề xuất giải pháp hoàn thiện về mặt pháp lý.

3. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu về chính sách và quy định của pháp luật có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Nghiên cứu việc áp dụng, triển khai thực hiện các chính sách và quy định cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng các phương pháp tổng hợp, so sánh, phân tích.

Phương pháp tổng hợp: thu thập thông tin, dữ liệu về chính sách, quy định của pháp luật có liên quan. Tổng hợp kết quả nghiên cứu để đề xuất giải pháp cho vấn đề.

Phương pháp so sánh: so sánh, đối chiếu việc áp dụng các chính sách, quy định của pháp luật qua các giai đoạn và các thời kỳ.

Phương pháp phân tích: phân tích thực trạng áp dụng pháp luật, giải thích và đánh giá về ưu và nhược điểm của các quy định đó, đồng thời giải thích cho các mối quan hệ nhân quả trong nghiên cứu.

5. Kết cấu chuyên đề

- **PHẦN THỨ NHẤT: MỞ ĐẦU**

1. Lý do chọn đề tài
2. Mục tiêu nghiên cứu
3. Phạm vi nghiên cứu
4. Phương pháp nghiên cứu
5. Kết cấu chuyên đề

- **PHẦN THỨ HAI: CƠ SỞ LÝ LUẬN**

Chương 1: Tổng quan về nhà chung cư

- 1.1. Lịch sử nhà chung cư
- 1.2. Tình hình nhà chung cư
- 1.3. Những khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ

Chương 2: Cơ sở pháp lý về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh

- 2.1. Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT
- 2.2. Luật Nhà ở năm 2005
- 2.3. Nghị quyết 34/2007/NQ-CP
- 2.4. Quyết định số 5327/QĐ-UBND
- 2.5. Luật Nhà ở năm 2014
- 2.6. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP
- 2.7. Thông tư 21/2016/TT-BXD

Chương 3: Ưu đãi đầu tư trong cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ và thực trạng áp dụng tại Thành phố Hồ Chí Minh

- 3.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư
 - 3.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư
 - 3.1.2. Vai trò của ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư
- 3.2. Các hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư

- 3.2.1. Về đất đai
- 3.2.2. Về tài chính
- 3.2.3. Về quy hoạch-kiến trúc
- 3.2.4. Các ưu đãi, hỗ trợ khác

3.3. Tác động của các hình thức ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Thực trạng áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư

Chương 4: Nguyên nhân và giải pháp đề xuất

4.1. Nguyên nhân

- 4.1.1. Bồi thường tái định cư
- 4.1.2. Thuế
- 4.1.3. Quy hoạch – kiến trúc

4.2. Giải pháp

- 4.2.1. Bồi thường tái định cư
- 4.2.2. Thuế
- 4.2.3. Quy hoạch – Kiến trúc

- **PHẦN THỨ BA: KẾT LUẬN**

PHẦN THỨ HAI: CƠ SỞ LÝ LUẬN

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN VỀ NHÀ CHUNG CƯ

1.1. Lịch sử nhà chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh trước năm 1975

Thành phố Hồ Chí Minh có tọa độ 10°10' - 10°38' Bắc và 106°22' – 106°54' Đông. Đây là thành phố lớn nhất Việt Nam và cũng là một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục của đất nước. Thành phố đã mang nhiều cái tên trong suốt lịch sử phát triển, mỗi quá trình thay tên ấy đều gắn liền với những sự kiện lịch sử quan trọng. Năm 1698, Nguyễn Hữu Cảnh cho lập phủ Gia Định, đánh dấu sự ra đời của thành phố. Sau khi chiếm được Gia Định năm 1859, người Pháp xây dựng thành phố và đổi tên thành Sài Gòn. Năm 1955, Việt Nam Cộng Hòa thành lập, Sài Gòn được chọn làm thủ đô với tên gọi chính thức là “Đô thành Sài Gòn”.

Đại bộ phận dân cư ở Sài Gòn là người nhập cư. Do ảnh hưởng từ chiến tranh, hoạt động di dân diễn ra ồ ạt, tạo nên tình trạng gia tăng dân số tại thành phố. Dân số Sài Gòn năm 1865 ước tính là 8.000 người, gia tăng lên 33.000 vào năm 1897; 67.000 vào năm 1913; và 143.000 vào năm 1926.¹ Từ năm 1930 đến năm 1950, Chợ Lớn bắt đầu sáp nhập vào Sài Gòn. Năm 1939, dân số ước tính của cả Sài Gòn và Chợ Lớn là 540.000 người. Năm 1951 dân số của thành phố là ước tính là 1.600.000. Mức gia tăng đột biến đã tạo thành gánh nặng khổng lồ cho thành phố, vốn được thiết kế với quy mô 500.000 dân theo quy hoạch của Chính quyền Pháp.²

Từ năm 1954 đến năm 1955, đã có thêm gần một triệu người di cư từ miền Bắc Việt Nam đến miền Nam Việt Nam. Đi cùng với đó là tình trạng nhập cư từ nông thôn sang thành thị. Người dân ở các vùng nông thôn vì áp lực kinh tế và để tránh chiến tranh nên đã tập trung di chuyển vào các thành phố lớn. Điều này đã khiến dân số Sài Gòn tăng trưởng nhanh chóng. Đến năm 1965, dân số thành phố đã vượt mốc 2.000.000, đạt mức 2.353.000 người.³ Việc gia tăng dân số đột biến có tác động mạnh mẽ đến đời sống của cư dân thành phố. Từ những năm 1950, các khu nhà mới ít được xây dựng, cộng thêm tình trạng di dân từ nông thôn vào thành thị để tránh chiến tranh khiến Sài Gòn trở nên quá tải.

¹ James E Bogle, *Dialectics of urban proposals for the Saigon metropolitan area*, trang 11

² James E Bogle, *Dialectics of urban proposals for the Saigon metropolitan area*, trang 12

³ James E Bogle, *Dialectics of urban proposals for the Saigon metropolitan area*, trang 13

Trước tình trạng trên, từ năm 1955, Chính quyền Việt Nam Cộng Hòa bắt đầu thực hiện công cuộc "tái thiết thủ đô". Các nhà quản lý hầu như giữ nguyên những công trình kiến trúc ở trung tâm thành phố do người Pháp để lại. Thay vào đó, họ tập trung quy hoạch để phát triển vùng ngoại ô, những nơi hoang vắng và chưa có nhiều người sinh sống.

Trong đó có việc xây dựng các khu nhà chung cư để giải quyết vấn đề cư trú cho người dân thành phố. Cụ thể, các khu chung cư được xây dựng ở các quận có quỹ đất lớn, như Quận 10, Bình Thạnh, Tân Bình. Tiêu biểu như chung cư Khánh Hội, chung cư Minh Mạng (sau này được gọi là chung cư Ngô Gia Tự), chung cư Thanh Đa. Các khu chung cư trên được xây dựng nhằm mục đích di chuyển dân cư sang các quận vùng ven, giảm bớt mật độ dân số tại khu vực trung tâm thành phố vốn đã quá tải.

1.2. Tình hình nhà chung cư cũ hiện nay

Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh⁴. Do các chủ sở hữu nhà chung cư cùng sử dụng các lối đi, cầu thang, bãi giữ xe, sân tập thể và các phần diện tích sử dụng chung khác nên nhà chung cư khai thác diện tích sử dụng đất hiệu quả, đồng thời cũng đảm bảo không gian cần thiết cho việc sinh hoạt, làm việc và nghỉ ngơi. Sau khi được xây dựng và đưa vào sử dụng, các khu nhà chung cư đã phần nào giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân.

Về mặt xã hội, nhà chung cư giải quyết vấn đề về nhà ở cho người dân đồng thời giúp các nhà quản lý dễ dàng thực hiện các biện pháp quy hoạch, môi trường và đảm bảo an ninh, trật tự xã hội. Về phía những người có nhu cầu về nhà ở, mua căn hộ chung cư giúp họ tiết kiệm chi phí so với việc mua nhà ở riêng lẻ vốn khá đắt đỏ ở những đô thị lớn. Chung cư còn là một giải pháp sử dụng hiệu quả diện tích đất xây dựng, đặc biệt tại một địa phương có mật độ dân số cao như Sài Gòn ngày trước hay Thành phố Hồ Chí Minh ngày nay.

Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng nhà chung cư, lại nảy sinh một vấn đề mới. Trải qua hàng chục năm sử dụng, nhà chung cư dần dần xuống cấp, kết hợp với sự

⁴ Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014

thiếu quan tâm trong việc quản lý, bảo trì và vận hành nhà chung cư, khiến một số tòa nhà chung cư bị hư hỏng nghiêm trọng. Trong một số trường hợp, nhà chung cư chưa hết niên hạn sử dụng nhưng đã xảy ra tình trạng lún, nứt, nghiêng và một số hiện tượng bất thường khác.

Theo Báo cáo của Ngành nhà đất thành phố, đến đầu năm 1999, trên địa bàn thành phố có 445 chung cư, cư xá, nhà tập thể cao tầng được xây dựng trước năm 1975. Trong đó, có 105 chung cư, cư xá, nhà tập thể đã xuống cấp, hư hỏng có thể gây ảnh hưởng trực tiếp đến tính mạng và tài sản của người dân. Có 25 chung cư trong số này bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ cần phá bỏ để xây dựng mới.⁵

Đến tháng 10 năm 2016, theo số liệu của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, toàn thành phố có 474 chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1975 với tổng cộng 573 lô, diện tích đất là 594.515,9 m². Quận 5 có nhiều chung cư cũ nhất với 214 lô, tiếp đến là Quận 1 với 98 lô. Trong các quận còn lại, Quận 3 có số chung cư cũ nhiều nhất với 48 lô, ít nhất là Quận 7 và quận Gò Vấp, mỗi quận chỉ có một lô chung cư cũ. Tổng diện tích sàn xây dựng của các chung cư cũ đạt 1.951.190,5 m² với tổng số 27.208 căn hộ.⁶

Các chung cư cũ nổi tiếng có thể được kể đến là Chung cư 727 Trần Hưng Đạo ở Quận 5; lô IV, VI chung cư Thanh Đa ở quận Bình Thạnh; Chung cư 350 Hoàng Văn Thụ ở quận Tân Bình. Các chung cư này đều đã bị hư hỏng nặng, trên tường xuất hiện nhiều vết nứt. Có trường hợp bị lún nghiêng hơn 1m, có khả năng sụp đổ bất cứ lúc nào.

⁵ Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT

⁶ Phụ lục 1



Hình 1 – Mặt tiền chung cư 727 Trần Hưng Đạo

Nguồn: Đinh Tuấn (01/06/2016), “Đột nhập chung cư ma giữa Sài Gòn”, Báo Vietnamnet, tại đường link vietnamnet.vn/vn/thoi-su/dot-nhap-chung-cu-ma-giua-sai-gon-307868.html



Hình 2. Bên trong chung cư 727 Trần Hưng Đạo



Hình 3. Căn hộ trong chung cư 727 Trần Hưng Đạo

Nguồn: Hoàng Giang (05/06/2016), “Bên trong chung cư ma sắp được tháo dỡ giữa trung tâm thành phố”, Báo pháp luật.



Hình 4. Chung cư Thanh Đa



Hình 5. Chung cư Thanh Đa

Nguồn: Tân Phú (08/07/2016), “Giải cứu chung cư cũ thành phố Hồ Chí Minh trao quyền tự quyết”, Báo Thanh niên.

1.3. Những khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ

Hiện nay, việc sửa chữa, cải tạo chung cư được thực hiện manh mún, nhỏ lẻ, chủ yếu là do các chủ sở hữu căn hộ chung cư tự bỏ tiền ra để sửa chữa, xây dựng lại căn hộ của mình. Để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư một cách khoa học, tổng thể, cần phải thành lập các dự án cải tạo chung cư cũ. “Dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là dự án phá dỡ một phần hoặc toàn bộ nhà chung cư cũ và công trình hiện trạng (nếu có) để cải tạo, nâng cấp mặt ngoài, kết cấu công trình, mở rộng diện tích, điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ của nhà chung cư đó hoặc xây dựng mới nhà chung cư và công trình kiến trúc, hạ tầng theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”⁷

Yếu tố đầu tiên cần quan tâm đó là chủ thể có thực hiện dự án. Những chủ sở hữu của căn hộ chung cư là những người được hưởng lợi ích trực tiếp từ việc cải tạo nhà chung cư. Nhưng với khả năng huy động vốn thấp và không có trình độ chuyên môn, họ không có đủ khả năng để thực hiện các dự án này. Nhà nước cũng có thể đứng ra làm chủ đầu tư các dự án cải tạo chung cư. Tuy nhiên, nguồn vốn từ Nhà nước để sửa chữa, cải tạo các công trình trên cũng bị hạn chế do giới hạn của ngân sách. Như vậy, giải pháp khả thi duy nhất là thu hút các nhà đầu tư tiến hành các dự án này.

Các khu chung cư cũ hiện nay thường chỉ gồm bốn đến năm tầng, nằm trên các khu đất có giá trị khai thác cao trong khi quỹ đất trống tại Thành phố Hồ Chí Minh còn lại rất hiếm. Nếu nhà đầu tư bỏ vốn để cải tạo, xây dựng lại chung cư kèm với điều kiện được khai thác một phần dự án nhà ở hoặc khu thương mại trong dự án hỗn hợp tại những vị trí này sẽ có thể đem lại khoản lợi nhuận cho các nhà đầu tư. Đây là điểm mạnh để thu hút các nhà đầu tư. Tuy nhiên, trong thực tế, các nhà đầu tư bất động sản lại chưa quan tâm nhiều đến các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Hiện nay, số lượng các dự án này chỉ chiếm một phần nhỏ so với số lượng những chung cư cần xây dựng lại. Có ba nguyên nhân chính dẫn đến vấn đề này.

Thứ nhất là việc giải tỏa mặt bằng và đền bù cho các chủ sở hữu chung cư còn nhiều bất cập và hạn chế. Nhà đầu tư khi thực hiện dự án phải đền bù chi phí giải phóng mặt bằng và hỗ trợ nơi cư trú, bố trí tái định cư cho người dân tại các khu chung cư. Đây là một công việc tốn kém thường dễ gây bất đồng do các hộ dân không thỏa

⁷ Khoản 5 Điều 3 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP

mãn với mức giá bồi thường của các nhà đầu tư đưa ra. Trong một số trường hợp, người dân không muốn chuyển đi vì chưa tìm được nơi cư trú trong quá trình nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc không đồng ý với phương án tái định cư của nhà đầu tư. Chính sự xung đột về lợi ích giữa nhà đầu tư và người dân sinh sống tại các khu chung cư là nguyên nhân đầu tiên dẫn đến sự khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Thứ hai là các thủ tục đầu tư tốn quá nhiều thời gian. Theo phát biểu của ông Trần Trọng Tuấn, Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh tại buổi tọa đàm “Giải pháp cải tạo chung cư cũ” do báo Pháp luật tổ chức ngày 11 tháng 6 năm 2016, thời gian từ lúc bắt đầu dự án cho tới khi khởi công có thể kéo dài đến hai năm, trong điều kiện hồ sơ pháp lý đầy đủ. Tuy nhiên, nếu dự án còn tồn tại nhiều vướng mắc khó giải quyết, như việc giải tỏa mặt bằng, bồi thường, tái định cư cho người dân, thì thời gian thực hiện dự án có thể còn gia tăng thêm rất nhiều. Từ đó kéo theo kinh phí đầu tư tăng cao, ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư, nhà đầu tư sẽ không có nhiều lợi nhuận.

Thứ ba là khó khăn trong việc cân bằng lợi ích của nhà đầu tư cần khai thác công trình với lợi ích công cộng của khu vực xung quanh. Các khu chung cư cũ thường nằm trên những khu vực có dân cư đông đúc, việc xây dựng lại nhà chung cư, gia tăng diện tích sử dụng có thể làm tăng mật độ dân cư tại những khu vực vốn đã quá tải, cơ sở hạ tầng không đáp ứng đủ nhu cầu của người dân. Do vậy, chính quyền địa phương có thể đưa ra những hạn chế về mặt kỹ thuật đối với các dự án như mật độ xây dựng, khống chế chiều cao công trình, các yêu cầu kỹ thuật thiết kế,... Ngoài ra, do địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là địa bàn kinh tế xã hội thuận lợi nhất của cả nước nên nhà đầu tư không được hưởng ưu đãi đầu tư về thuế và tiền sử dụng đất, trừ khi đây là dự án nhà ở xã hội.

Các yếu tố trên là những nguyên nhân dẫn đến tình trạng nhà đầu tư không muốn mạo hiểm đầu tư vào các dự án xây dựng, cải tạo chung cư cũ. Điều cần thiết nhất hiện nay là có những giải pháp nhằm cân bằng lợi ích giữa nhà đầu tư, chính quyền thành phố và người dân. Để điều hòa lợi ích giữa các chủ thể có liên quan và thu hút đầu tư, cần có những chính sách pháp luật phù hợp để giải quyết các xung đột, tạo nên khung pháp lý cần thiết thúc đẩy quá trình cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ CŨ

2.1. Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT

Từ những năm cuối của thế kỷ 20, việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đã trở thành một vấn đề được Chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh lưu tâm. Ngày 25 tháng 11 năm 1999, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT về việc giải quyết chung cư - Nhà tập thể hư hỏng nặng trên địa bàn Thành phố. Theo các số liệu của Ngành nhà đất được nêu trong Chỉ thị, tính tới đầu năm 1999, thành phố có 445 chung cư, cư xá, nhà tập thể cao tầng được xây dựng trước năm 1975. Trong đó có 105 chung cư, cư xá, nhà tập thể cao tầng đã xuống cấp, hư hỏng có thể gây ảnh hưởng trực tiếp đến tính mạng và tài sản của người dân. Trong số này có 25 chung cư hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ cần phá bỏ để xây dựng mới.

Theo Chỉ thị này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân thành phố về tình hình quản lý, sử dụng, sửa chữa, nâng cấp Những chung cư, cư xá, nhà tập thể cao tầng trên địa bàn. Ủy ban nhân dân các quận-huyện cũng cần tăng cường chỉ đạo, kiểm tra, lên kế hoạch thực hiện nâng cấp, chỉnh trang, quản lý, kiên quyết không để tiếp tục xuống cấp, hư hỏng, sụp đổ. Đối với những chung cư, cư xá, nhà tập thể do Công ty Quản lý kinh doanh nhà thành phố quản lý, Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất thành phố trực tiếp chịu trách nhiệm chỉ đạo và kiểm tra.

Ủy ban nhân dân Thành phố cũng giao nhiệm vụ cho Thủ trưởng các ngành, các cấp có liên quan thực hiện một số biện pháp cấp bách đối với những chung cư, nhà tập thể cao tầng có nguy cơ sụp đổ. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện phối hợp cùng Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất thành phố chuẩn bị quỹ nhà và phương án giải quyết tạm cư, tổ chức di dời ngay. Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất chỉ đạo và kiểm tra các đơn vị quản lý nhà lập dự án trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Giám đốc Sở Địa chính-Nhà đất cùng với Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá thành phố, Sở Xây dựng thành phố hướng dẫn ngay quy trình và thủ tục đầu tư, trợ cấp di chuyển, thanh lý phá dỡ chung cư đối với trường hợp đặc biệt này.

Các ngành có liên quan đến việc thẩm định dự án cần tập trung giải quyết nhanh, thời gian không quá 30 ngày kể từ khi chủ đầu tư trình dự án. Các dự án xây dựng lại chung cư cần nghiên cứu chu đáo về hiệu quả kinh tế, các vấn đề xã hội, đảm bảo tính khả thi cao nhằm tiết kiệm và có thiết kế căn hộ phù hợp với khả năng tài chính của người dân. Kiến trúc sư trưởng thành phố có nhiệm vụ quản lý chặt chẽ về quy mô kiến trúc xây dựng đồng thời hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đúng quy hoạch của thành phố.

Nguồn vốn để thực hiện việc sửa chữa chung cư cũ được tập trung từ nguồn tiền thuê nhà. Trường hợp thiếu vốn, Ủy ban nhân dân quận-huyện và Sở Địa chính-Nhà đất thành phố đề xuất sử dụng vốn vay từ quỹ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cùng với phương án thu hồi vốn được thể hiện trong dự án đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố và Sở Tài chính-Vật giá thành phố thẩm tra, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt theo hướng ưu tiên bố trí vốn cho các công trình này.

Chỉ thị này chỉ nêu ra vai trò của các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện các dự án cải tạo, sửa chữa chung cư cũ nhưng không nêu rõ vai trò của chủ đầu tư. Chủ đầu tư cũng không được hưởng những cơ chế, chính sách ưu đãi gì khi tham gia thực hiện các dự án này. Tuy vẫn còn tồn tại nhiều thiếu sót, nhưng Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT đã thể hiện những quan điểm của Thành phố trong vấn đề sửa chữa chung cư cũ. Chỉ thị này hết hiệu lực vào ngày 04 tháng 3 năm 2010 do bị bãi bỏ bởi Quyết định 11/2010/QĐ-UBND về bãi bỏ văn bản do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 22 tháng 02 năm 2010.

2.2. Luật Nhà ở năm 2005

Đến năm 2005, Quốc hội ban hành Luật Nhà ở năm 2005. Luật này đưa ra những quy định về việc bảo trì, cải tạo và phá dỡ nhà chung cư. Theo đó, “*Chủ sở hữu nhà chung cư chịu trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng của mình*”⁸ và “*Việc cải tạo nhà chung cư cao tầng phải có thiết kế và dự toán được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp mở rộng diện tích thì phải được tối thiểu hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý*”⁹.

⁸ Khoản 1 Điều 81 Luật Nhà ở năm 2005

⁹ Khoản 2 Điều 81 Luật Nhà ở năm 2005

Theo quy định thì nhà chung cư cao tầng hết niên hạn sử dụng thuộc trường hợp nhà ở phải phá dỡ¹⁰. Về trách nhiệm phá dỡ đối với nhà chung cư, việc phá dỡ nhà chung cư từ hai tầng trở lên phải do doanh nghiệp có năng lực về xây dựng thực hiện và phải có phương án phá dỡ cụ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt¹¹. Trong trường hợp cưỡng chế phá dỡ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ra quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở đối với nhà chung cư cao tầng¹². Trong trường hợp nhà chung cư không thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại Điều 83 Luật Nhà ở năm 2005, việc phá dỡ nhà chung cư theo nhu cầu thì phải được hai phần ba tổng số chủ sở hữu nhà chung cư đồng ý¹³.

Luật Nhà ở năm 2005 chỉ quy định chung nhưng chưa có những quy định cụ thể, rõ ràng về các giải pháp thực hiện việc phá dỡ và cải tạo chung cư cũ. Mặc dù việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vẫn chưa được xem trọng, tuy nhiên, có thể xem Luật Nhà ở năm 2005 là sự bắt đầu của khuôn khổ pháp lý cho việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

2.3. Nghị quyết 34/2007/NQ-CP

Ngày 03/07/2007, Chính phủ ban hành Nghị quyết 34/2007/NQ-CP về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp. Đây cũng là văn bản pháp luật đầu tiên quy định rõ về ưu đãi mà các nhà đầu tư được hưởng khi tham gia đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Các ưu đãi này nằm trong các lĩnh vực quy hoạch-kiến trúc, đất đai, tài chính, thuế, bồi thường tái định cư và quản lý, khai thác chung cư.

Nghị quyết 34/2007/NQ-CP đưa ra 06 mục tiêu và yêu cầu đối với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Các mục tiêu, yêu cầu bao gồm: (i) thống nhất chủ trương triển khai việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp; (ii) việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ được thực hiện theo nguyên tắc xã hội hoá, hạn chế việc đầu tư từ ngân sách, cân bằng lợi ích giữa người dân và nhà đầu tư; (iii) chính quyền các địa phương xây dựng lộ trình, kế hoạch cụ thể trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn; (iv) công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ

¹⁰ Khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2005

¹¹ Khoản 3 Điều 84 Luật Nhà ở năm 2005

¹² Điểm a Khoản 2 Điều 86 Luật Nhà ở năm 2005

¹³ Khoản 2 Điều 89 Luật Nhà ở năm 2005

cần phải được thực hiện đồng bộ; (v) cần có kế hoạch di dời khẩn cấp các hộ dân đang sinh sống để thực hiện việc phá dỡ, xây dựng lại; (vi) phát huy vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương và nhân dân trong việc xây dựng lại các chung cư cũ.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có chung cư bị hư hỏng, xuống cấp có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng tổ chức khảo sát, đánh giá và công khai danh mục các khu chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia. Đối với các dự án chưa có nhà đầu tư tham gia thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép lựa chọn chủ đầu tư. Nếu dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức đấu thầu.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát lại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm. Nếu chủ đầu tư không đáp ứng yêu cầu thì phải thay thế ngay chủ đầu tư mới có đủ năng lực để đảm nhận việc đầu tư. Chủ đầu tư cũ sẽ được hoàn trả các chi phí hợp lý đã bỏ ra. Ngoài ra, nghị quyết cũng quy định về các giải pháp và cơ chế, chính sách cụ thể nhằm thu hút các nhà đầu tư. Trong đó, nổi bật nhất là các ưu đãi về đất đai, tài chính và quản lý dự án sau đầu tư.

Thứ nhất là các cơ chế ưu đãi về đất đai. Chủ đầu tư dự án được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ nhằm đảm bảo hiệu quả về tài chính của từng dự án nếu được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép. Các nhà đầu tư cũng được miễn tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất được giao hoặc thuê để thực hiện dự án. Phần diện tích đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bao gồm cả phần diện tích được phép chuyển mục đích sử dụng đất trong phạm vi dự án theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ hai là cơ chế ưu đãi về tài chính. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương, chủ đầu tư dự án có thể được vay một tỷ lệ vốn đầu tư từ Quỹ đầu tư phát triển hoặc Quỹ phát triển nhà ở của địa phương, nhưng tối đa không vượt quá 70% giá trị xây lắp và thiết bị của dự án. Đối với diện tích nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ không thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng; các nhà đầu tư được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm, kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh

doanh; Kể từ khi có thu nhập chịu thuế, chủ đầu tư được miễn thuế trong vòng 04 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Thứ ba là cơ chế quản lý nhà chung cư sau khi cải tạo. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm quản lý và vận hành chung cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án, chủ đầu tư có thể được phép bố trí, khai thác một phần diện tích nhà chung cư sau khi cải tạo, xây dựng lại để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ. Các công trình hạ tầng xã hội không nhằm mục đích kinh doanh được bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành hoặc được khai thác, vận hành theo nguyên tắc xã hội hoá.

Các nhà đầu tư cũng được hưởng những ưu đãi khác như: được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh tế, xã hội của từng dự án; phần diện tích dôi dư của căn hộ tái định cư được thanh toán theo giá kinh doanh (diện tích tối thiểu của căn hộ tái định cư là 30m²).

Nghị quyết này được kỳ vọng có tác động tích cực đến tình hình đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ. Tuy nhiên quá trình thực hiện Nghị quyết không đem lại kết quả khả quan. Hiện nay, trên địa bàn thành phố vẫn còn 475 chung cư cũ chưa được cải tạo, xây dựng lại. Có thể thấy, Nghị quyết 34/2007/NQ-CP vẫn còn những vướng mắc nhất định khiến các nhà đầu tư chưa quan tâm nhiều mà đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Một số quy định tại Nghị quyết có sự trái ngược với các văn bản quy phạm pháp luật chuyên ngành. Cụ thể, hoạt động cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không thuộc trường hợp được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008.

2.4. Quyết định số 5327/QĐ-UBND

Chính quyền Thành phố cũng đưa ra kế hoạch cải tạo xây dựng lại các chung cư cũ xuống cấp. Ngày 10 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 5327/QĐ-UBND với mục tiêu thực hiện chương trình thay thế các chung cư hư hỏng, xuống cấp, hết thời hạn sử dụng trong Chương trình nhà ở giai đoạn 2006 - 2010, di dời khẩn cấp các hộ dân đang sinh sống tại các chung cư cũ bị hư hỏng nặng, lún nứt ở mức độ nguy hiểm, để phá dỡ, xây dựng lại.

Quyết định này đề ra các yêu cầu: (i) Hoàn thành chương trình “Thay thế 0,3 triệu m² sàn chung cư cũ hết thời gian sử dụng”, xây dựng mới 234.322m² /300.000m² sàn chung cư hư hỏng nặng.(ii) Tháo dỡ, xây dựng lại toàn bộ các chung cư hư hỏng xuống cấp hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn thành phố (iii). Triển khai khảo sát đánh giá, lập kế hoạch sửa chữa cải tạo hoặc xây dựng mới các chung cư cũ trên địa bàn để giải quyết triệt để nguy cơ sụp đổ các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố.

Theo kế hoạch được ban kèm theo Quyết định này, đến năm 2010 thành phố sẽ xây dựng mới 20 lô chung cư hư hỏng xuống cấp, tương đương 417.963m² diện tích sàn xây dựng. Con số 20 chung cư được xây dựng mới so với hơn 450 chung cư cũ trên địa bàn thành phố vẫn còn khá ít ỏi.

Tuy nhiên, việc triển khai kế hoạch cũng gặp nhiều khó khăn và không thể hoàn thành. Hiện nay, các tòa nhà chung cư cũ như chung cư 727 Trần Hưng Đạo (Quận 5), Chung cư Lý Thường Kiệt (Quận 11)... vẫn chưa được phá dỡ, xây dựng lại dù theo kế hoạch phải hoàn tất xây dựng mới vào năm 2010.

2.5. Luật Nhà ở năm 2014

Ngày 25 tháng 11 năm 2014, Quốc hội ban hành Luật Nhà ở năm 2014 thay thế cho Luật Nhà ở năm 2005. Luật Nhà ở mới có thêm nhiều quy định về chung cư và về việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Cụ thể, Luật Nhà ở mới đưa ra các khái niệm về nhà chung cư, chủ sở hữu nhà chung cư, phần sở hữu riêng và sở hữu chung của nhà chung cư. Điều 13 cũng quy định chính sách của nhà nước về việc cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ. Theo đó, “*Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng và khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.*”¹⁴

Ngoài ra, Luật Nhà ở năm 2014 còn đưa ra quy định mới về việc phân hạng nhà chung cư để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch

¹⁴ Khoản 2 Điều 13 Luật Nhà ở năm 2014

trên thị trường¹⁵. Các quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư¹⁶, phá dỡ và bố trí tái định cư không được đề cập nhiều trong Luật Nhà ở năm 2005 nay đã được quy định rõ ràng. Đặc biệt, Luật Nhà ở năm 2014 có quy định về việc lựa chọn chủ đầu tư cho dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Theo đó, có ba hình thức lựa chọn chủ đầu tư.

Thứ nhất, đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn Nhà nước, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư lựa chọn chủ đầu tư.

Thứ hai, quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư. Trong trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng - chuyển giao, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ định thầu nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư.

Thứ ba, chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư.¹⁷

Do đó, các vấn đề liên quan đến việc thu hút đầu tư tham gia cải tạo, chung cư cũ đã bắt đầu khởi sắc. Đã có sự quan tâm và chú ý phía Nhà quản lý. Đó là việc làm phong phú hơn các hình thức lựa chọn chủ đầu tư tham gia dự án này nhằm thực hiện thu hút đầu tư. Đây là cơ sở cho các sự phát triển tiếp theo của các quy định pháp luật về việc thu hút đầu tư tham gia vào cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

2.6. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, ngày 20 tháng 10 năm 2015 Chính phủ đã ban hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư nhằm thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP. Nghị định quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng, bố trí nhà ở cho người được tái định cư; quy định một số cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, công nghệ xây dựng để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư.

¹⁵ Điều 98 Luật Nhà ở năm 2014

¹⁶ Điều 99 Luật Nhà ở năm 2014

¹⁷ Điều 114 Luật Nhà ở năm 2014

Về nguyên tắc, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải triển khai thực hiện theo dự án, không thực hiện việc xây dựng lại đơn lẻ từng nhà, trừ trường hợp chung cư được cải tạo, xây dựng lại là chung cư độc lập.¹⁸ Theo đó, mỗi khu vực có nhà chung cư cần cải tạo, xây dựng lại có thể triển khai một hoặc nhiều dự án phù hợp với quy hoạch đô thị do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng đã được ban hành.¹⁹

Về các hình thức thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, có ba hình thức:

Thứ nhất, các chủ sở hữu của nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại có thể lựa chọn doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật và có chức năng kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vốn hoặc góp vốn để thực hiện việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đó;

Thứ hai, nhà nước thực hiện hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) với nhà đầu tư đảm nhận việc xây dựng lại nhà chung cư cũ trên diện tích đất cũ hoặc tại vị trí khác để phục vụ nhu cầu tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại;

Thứ ba, trường hợp các chủ sở hữu không thực hiện việc lựa chọn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án sau thời gian tối đa 12 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố công khai kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc sau thời hạn tối đa 03 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức di dời khẩn cấp để phá dỡ đối với các chung cư nguy hiểm, 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 quy định tại Khoản 3 Điều 36 của Luật Nhà ở năm 2014.

Nghị định cũng có những quy định nhằm tránh việc các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị kéo dài. Trường hợp dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư không triển khai thực hiện sau 12 tháng từ ngày được phê duyệt hoặc đã triển khai nhưng bị chậm quá 24 tháng so với tiến độ mà nguyên nhân chủ quan được xác định do chủ đầu

¹⁸ Khoản 1 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

¹⁹ Khoản 2 Điều 4 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

tư gây ra thì UBND cấp tỉnh ra quyết định thu hồi dự án để giao cho chủ đầu tư khác đảm nhận triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.²⁰

Về các quy định đối với phương án bồi thường tái định cư, Nghị định 101/2015/NĐ-CP chia làm hai trường hợp: (i) đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (ii) đối với trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Trong trường hợp thứ nhất, việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện kết hợp với quy trình lựa chọn chủ đầu tư tại Hội nghị nhà chung cư. Trình tự, thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện đồng thời với việc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận phương án lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dựa trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện ký hợp đồng khi bố trí tái định cư, tạm cư với từng chủ sở hữu nhà chung cư theo mẫu do Bộ Xây dựng hướng dẫn. Trường hợp thứ hai, chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn có trách nhiệm tổ chức lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng chủ sở hữu nhà chung cư gửi Sở Xây dựng thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.²¹

Nghị định cũng quy định các cơ chế, chính sách áp dụng cho dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án, có những ưu đãi nổi bật như sau: (i) Được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án. (iii) Chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình. (iv) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây

²⁰ Khoản 5 Điều 18 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

²¹ Điều 14 Nghị định 101/2015/NĐ-CP

dựng lại nhà chung cư thì doanh nghiệp đó được hưởng lợi nhuận định mức 10% tổng mức đầu tư của dự án.

Do đó, Nghị định 101/2015/NĐ-CP thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, vốn đã không còn phù hợp để áp dụng. Với nhiều hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư, Nghị định này được kỳ vọng sẽ giải quyết các vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ.

2.7. Thông tư 21/2016/TT-BXD

Ngày 30 tháng 6 năm 2016, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 21/2016/TT-BXD để hướng dẫn về một số quy định của Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; nội dung và mẫu hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư. Đối tượng áp dụng của thông tư này bao gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP.

Theo đó, đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ theo hình thức lựa chọn chủ đầu tư, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản muốn tham gia có trách nhiệm lập hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án và phải trình bày hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án tại hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 của Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm: (i) Đơn đăng ký tham gia làm chủ đầu tư có đầy đủ thông tin về nhà đầu tư, dự án và các đề xuất khác của doanh nghiệp theo mẫu tham khảo tại Phụ lục 01 của thông tư; (ii) Giấy tờ chứng minh năng lực chuyên môn, kinh nghiệm, khả năng tài chính của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia làm chủ đầu tư và (iii) Phương án đề xuất thực hiện dự án.

Về nguyên tắc, việc bố trí 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. Trường hợp thực hiện phương án tái định cư tại chỗ cho chủ sở hữu nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ ký hợp đồng với chủ đầu tư hoặc đơn vị được giao bố trí tái định cư. Hợp đồng mua bán, bố trí nhà ở tái định cư tham khảo theo mẫu tại Phụ lục số

02; Hợp đồng thuê mua, bố trí nhà ở tái định cư tham khảo theo mẫu tại Phụ lục số 03 của Thông tư này. Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì việc ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để bố trí tái định cư được thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thông tư số 21/2016/TT-BXD là hiện là văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Thông tư được ban hành nhằm khắc phục và bổ sung những vướng mắc mà các văn bản pháp luật trước đó chưa đề cập đến hoặc đã đề cập mà chưa rõ ràng. Đây là cơ sở đẩy mạnh việc thực hiện thu hút đầu tư thông qua việc quy định các chính sách ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư nhà đầu tư khi tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và những địa bàn khác nói chung.

CHƯƠNG 3: ƯU ĐÃI ĐẦU TƯ TRONG CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI CHUNG CƯ CŨ VÀ THỰC TRẠNG ÁP DỤNG TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

3.1. Tổng quan về ưu đãi đầu tư

3.1.1. Khái niệm về đầu tư và chính sách đầu tư

Hoạt động đầu tư kinh doanh là quá trình nhà đầu tư sử dụng các nguồn lực ở hiện tại với mục tiêu đạt được lợi ích trong tương lai thông qua việc bỏ vốn đầu tư vào sản xuất kinh doanh. Các hình thức đầu tư có thể kể đến là góp vốn vào các doanh nghiệp, thành lập tổ chức kinh tế, đầu tư theo hình thức hợp đồng để thực hiện dự án đầu tư²². Các nguồn lực được sử dụng bao gồm nguồn lực về tài chính, lao động, tài nguyên thiên nhiên, thời gian và các nguồn khác. Việc sử dụng các nguồn lực này sẽ tạo ra lợi ích không chỉ cá nhân cho nhà đầu tư mà có thể tạo ra lợi ích chung cho toàn bộ nền kinh tế, xã hội qua việc khai thác, sử dụng công trình, kết quả của dự án đầu tư mang lại.

Chính sách đầu tư là chính sách của Nhà nước nhằm thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh một cách trực tiếp hoặc gián tiếp. Các chính sách đầu tư bao gồm chính sách về bảo đảm đầu tư, chính sách ưu đãi đầu tư và chính sách hỗ trợ đầu tư. Tùy theo loại dự án đầu tư, lĩnh vực ngành nghề đầu tư, địa bàn thực hiện dự án đầu tư, quy mô vốn và công nghệ sử dụng cho dự án mà dự án có thể được hưởng ưu đãi đầu tư với các mức khác.²³

Nhà đầu tư sẽ quan tâm nhiều hơn đến việc thực hiện dự án có nhiều ưu đãi từ phía Nhà nước. Đặc biệt là các ưu đãi về mặt tài chính như miễn hoặc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tiền sử dụng đất. Ngoài ra, những chính sách hỗ trợ đầu tư như đơn giản hóa thủ tục hành chính, hỗ trợ nguồn vốn vay, giảm lãi suất... cũng là một trong các yếu tố có ảnh hưởng đến quyết định đầu tư của nhà đầu tư. Bởi vì các ưu đãi của Nhà nước càng nhiều, hỗ trợ đầu tư tốt thì nâng cao hiệu quả đầu tư kinh doanh của nhà đầu tư.

²² Khoản 5, Điều 3, Luật Đầu tư năm 2014

²³ Điều 15, 16 Luật Đầu tư năm 2014

3.1.2. Vai trò của ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư

Thứ nhất, ưu đãi đầu tư là yếu tố thu hút đầu tư. Những ưu đãi này có thể tạo nên tác động lớn đối với hiệu quả của hoạt động đầu tư. Dự án được hưởng ưu đãi đầu tư có thể giúp nhà đầu tư cắt giảm chi phí, giảm giá thành sản phẩm, gia tăng lợi nhuận tạo được ưu thế trong việc cạnh tranh trước đối thủ.

Thứ hai, ưu đãi đầu tư là yếu tố gia tăng sự cạnh tranh. Đối với các nhà đầu tư lớn, chính sách ưu đãi đầu tư là yếu tố thu hút các nhà đầu tư nhưng không phải là yếu tố quyết định. Nếu là dự án có khả năng mang lại lợi nhuận cao, cho dù không được ưu đãi đầu tư thì các dự án này vẫn sẽ nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư lớn. Nhưng đối với các nhà đầu tư vừa và nhỏ, nhất là các nhà đầu tư Việt Nam có nguồn vốn giới hạn thì việc nhận được chính sách đầu tư tốt sẽ giúp nhà đầu tư tham gia dự án. Số lượng nhà đầu tư gia tăng sẽ tạo nên sự đa dạng, nâng cao tính cạnh tranh giữa các nhà đầu tư. Dự án có thể được thực hiện với những điều kiện tối ưu hơn phụ thuộc vào sự cạnh tranh của các nhà đầu tư.

Thông qua các chính sách ưu đãi đầu tư, nhà đầu tư là người đầu tiên được hưởng lợi. Tuy nhiên, những chính sách ưu đãi này không chỉ ảnh hưởng đến các nhà đầu tư mà còn tác động đến nền kinh tế, văn hóa, xã hội theo nhiều cách trực tiếp hoặc gián tiếp. Đối với các lĩnh vực, địa bàn được ưu đãi, đầu tư gia tăng dẫn đến sự phát triển triển về mặt kinh tế, tạo thêm nhiều việc làm, thu hút lao động, giảm tình trạng thất nghiệp, nâng cao chất lượng đời sống của cộng đồng dân cư, giảm thiểu tệ nạn xã hội.

Thu hút đầu tư ở những địa bàn khó khăn và đặc biệt khó khăn có tác dụng giải quyết sự mất cân đối về phát triển giữa các vùng lãnh thổ, đưa những vùng kém phát triển thoát khỏi tình trạng đói nghèo, phát huy những lợi thế về tài nguyên, vị trí địa lý chưa được khai thác. Gia tăng đầu tư cũng góp phần nâng cao trình độ phát triển về công nghệ, khoa học kỹ thuật, đặc biệt ở những ngành nghề, lĩnh vực mới hoặc cần có nguồn vốn đầu tư lớn.

Tuy nhiên, mặc dù chính sách ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư có vai trò quan trọng nhưng nếu không phù hợp hoặc không có cơ chế thực thi hiệu quả có thể dẫn đến bất lợi và vô hình trung làm vô hiệu chính sách này. Chẳng hạn như nhà đầu tư có thể lợi dụng các chính sách được ban hành để trục lợi, thực hiện lợi ích nhóm mà không vì

mục đích ban đầu chính sách ưu đãi đầu tư muốn hướng đến. Hoặc chính sách và quy định của pháp luật triển khai không phù hợp với thực tiễn, thiếu tính khả thi dẫn tới việc không áp dụng được chính sách, gây lãng phí và tạo nhiều khó khăn cho các nhà đầu tư.

3.2. Các hình thức ưu đãi đầu tư, hỗ trợ đầu tư

3.2.1. Về đất đai

Nghị định 101/2015/NĐ-CP có quy định về cơ chế, chính sách đất đai đối với dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Theo Điều 15 của Nghị định này, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được hưởng các ưu đãi về việc trao quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Thứ nhất, về việc công nhận quyền sử dụng đất. Các nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trong khuôn viên dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Về nguyên tắc, việc Nhà nước giao đất là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất²⁴, có sự khác biệt với việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất bằng cách cho thuê thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất²⁵

Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc đối tượng được giao đất. Do vậy ngoài các quyền và nghĩa vụ chung được quy định tại các Điều 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013, nhà đầu tư của các dự án này còn phải tuân thủ các Điều 173 và 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước giao đất.

Thứ hai, về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Các nhà đầu tư được chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi dự án để phục vụ nhu cầu kinh doanh, dịch vụ. Tuy nhiên việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch và quyết định chủ trương đầu tư do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

²⁴ Khoản 7, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

²⁵ Khoản 8, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013

Mục đích chính của việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhằm tạo ra các khu nhà ở mới có chất lượng tốt hơn, góp phần cải thiện và nâng cao điều kiện sống của nhân dân, cải tạo bộ mặt kiến trúc đô thị theo hướng văn minh, hiện đại. Tuy nhiên để đảm bảo hiệu quả của việc đầu tư, thu hồi vốn và đem lại lợi nhuận, chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư được phép kinh doanh. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho phép nhà đầu tư thực hiện các hoạt động kinh doanh, dịch vụ trên phần diện tích đất được chuyển đổi mục đích.

Thứ ba, xét nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Chủ đầu tư không phải đóng tiền sử dụng đất đối với toàn bộ phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án. Việc không phải đóng tiền sử dụng đất giúp giảm chi phí đầu tư, giảm gánh nặng cho chủ đầu tư dự án, qua đó gia tăng lợi nhuận và đem lại hiệu quả cho việc đầu tư.

3.2.2. Về tài chính

Để thực hiện dự án, một trong những yếu tố quan trọng là nguồn vốn đầu tư. Đối với việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, việc đầu tư bằng ngân sách rất hạn chế. Nguồn vốn để thực hiện dự án chủ yếu đến từ các chủ đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Để thuận tiện cho các nhà đầu tư là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Nghị định 101/2015/NĐ-CP có quy định về chính sách huy động vốn đầu tư.

Theo đó, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây lại nhà chung cư được huy động các nguồn vốn khác nhau, bao gồm: (i) vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; (ii) vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; (iii) vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; (iv) tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với phần diện tích nhà ở còn lại (sau khi bố trí tái định cư) và diện tích công trình kinh doanh (nếu có) trong phạm vi dự án; (v) vốn vay từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương để triển khai thực hiện dự án.

Về nguyên tắc, các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ là dự án nhà ở xã hội. Tuy nhiên, chủ đầu tư dự án được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với các diện tích nhà ở còn lại sau khi thực hiện bố trí tái định cư và diện

tích kinh doanh, dịch vụ trong phạm vi dự án theo phương án quy hoạch được duyệt và quyết định chủ trương đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Do vậy, các dự án này trở thành dự án nhà ở xã hội kết hợp nhà ở thương mại và một số quy định về nhà ở thương mại cũng được áp dụng cho các dự án này. Các hình thức huy động vốn thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai phải tuân thủ Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về ký hợp đồng góp vốn cho phát triển nhà ở thương mại.

Thứ nhất là nguồn vốn của chủ đầu tư. Đây là hình thức huy động vốn nội bộ, các chủ đầu tư đảm bảo kinh phí đầu tư bằng nguồn vốn tự có của mình. Ưu điểm của nguồn vốn này là chi phí huy động vốn thấp, không tốn các khoản chi phí khác vì là vốn của chính doanh nghiệp. Mặc khác, đây là vốn thuộc sở hữu của doanh nghiệp nên chủ đầu tư có toàn quyền chủ động quyết định sử dụng chúng mà không gặp phải bất cứ một sự cản trở nào. Tuy nhiên, hình thức huy động vốn này cũng có nhược điểm. Đầu tiên là việc làm suy giảm khả năng tài chính hiện tại của doanh nghiệp do đó có thể sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ các hoạt động khác của doanh nghiệp. Tiếp theo việc sử dụng vốn nội bộ vào các dự án ở hiện tại có khả năng làm giảm tỷ suất sinh lợi vốn tự có của doanh nghiệp do phải chờ thu lợi nhuận trong tương lai với thời gian khá dài.

Thứ hai là vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Ưu điểm của phương thức này là chủ đầu tư không phải trả lãi cho phần vốn đã được huy động mà chỉ chia sẻ lợi nhuận dựa theo số vốn đã huy động. Tuy nhiên, nguồn vốn huy động này không hoàn toàn thuộc về chủ đầu tư nên chủ đầu tư không thể toàn quyền sử dụng. Mặt khác, lợi nhuận sinh ra do việc đầu tư cũng phải được chia sẻ cho những tổ chức, cá nhân góp vốn.

Thứ ba là vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. Nếu chủ đầu tư có nguồn vốn nhỏ, dự án thường phải tìm kiếm các khoản tài trợ tài chính thông qua hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính. Ưu điểm của vốn vay chính là bổ sung đầy đủ vốn cho dự án và gia tăng tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, với khoản vốn vay này chủ đầu tư phải trả lãi cho các khoản tiền đã vay, do đó chi phí huy động vốn lớn. Chủ đầu tư phải hoàn trả lại toàn

bộ vốn vay cho các chủ nợ trong tương lai, do đó chủ đầu tư phải luôn chịu gánh nặng nợ nần. Để được vay chủ đầu tư phải thế chấp bằng các loại tài sản như hàng hoá, tài sản cố định, quyền sở hữu tài sản, cổ phiếu hay các biện pháp bảo lãnh cho vay. Nguồn vốn vay càng cao thì doanh nghiệp phải gánh chịu rủi ro tài chính càng cao. Bởi lẽ, việc vay vốn phải thực hiện theo các quy định pháp luật về tín dụng.

Thứ tư là tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở hình thành trong tương lai đối với phần diện tích nhà ở còn lại sau khi bố trí tái định cư và diện tích công trình kinh doanh nếu có trong phạm vi dự án. Đối với nguồn vốn này, chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 9 Thông tư 19/2016/TT-BXD. Điều kiện nhà ở hình thành trong tương lai được bán, cho thuê mua thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Thứ năm là vốn vay từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương. Đây là hình thức huy động vốn dành cho việc phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP. Theo các quy định của Quỹ phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn tối đa cho vay đầu tư dự án là ba năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh tăng hoặc giảm từng thời kỳ theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cách tính lãi suất cho vay theo nguyên tắc do Ủy ban nhân dân thành phố duyệt, bằng lãi suất huy động tiết kiệm loại trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng bình quân của bốn ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố cộng phí quản lý 2,4%/năm.

Có thể thấy, các hình thức huy động vốn đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ khá đa dạng bao gồm cả các hình thức huy động vốn cho việc phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại. Mỗi phương thức huy động vốn đều có những ưu điểm và nhược điểm riêng. Các chủ đầu tư có nhiều lựa chọn trong phương thức huy động vốn phù hợp với khả năng và điều kiện thực tế để bổ sung vào nguồn vốn thực hiện dự án, tránh tình trạng dự án bị đình trệ, chậm thực hiện do việc thiếu vốn.

3.2.3. Về quy hoạch - kiến trúc

Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương tổ chức điều tra, khảo sát tình hình thực trạng nhà chung cư hết niên hạn sử dụng. Sau khi tổ chức kiểm định chất lượng nhà chung cư, Sở Xây dựng có trách

nhiệm lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại đối với trường hợp nhà chung cư thuộc diện thực sự bị hư hỏng, cần phải phá dỡ trên phạm vi địa bàn trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và công bố công khai.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết đối với các dự án dựa trên cơ sở kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt và công bố. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát lại quy hoạch khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại. Việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch đối với các khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Trường hợp khu nhà chung cư có quy mô diện tích đất từ 2 ha trở lên thì chủ đầu tư dự án phải tổ chức lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Tuy nhiên, đối với khu nhà chung cư hoặc chung cư độc lập có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 2 ha thì chủ đầu tư dự án không phải lập quy hoạch chi tiết mà được phép triển khai lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng và pháp luật về xây dựng. Do vậy, chủ đầu tư có thể đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

Trong trường hợp nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nằm trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000) và quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng cần phải điều chỉnh, bổ sung thì chủ đầu tư dự án thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị trước khi triển khai thực hiện việc lập dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chủ đầu tư dự án được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép, bảo đảm việc đấu nối về hệ thống hạ tầng, phù hợp về không gian kiến trúc theo quy hoạch đã được phê duyệt và hiệu quả đầu tư của dự án.

3.2.4. Các ưu đãi, hỗ trợ khác

Ngoài các cơ chế ưu đãi về đất đai, tài chính và quy hoạch-kiến trúc, chủ đầu tư còn được hưởng các ưu đãi khác được quy định tại Nghị định 101/2015/NĐ-CP.

Thứ nhất, chủ đầu tư được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở cũng như các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm đảm bảo giảm giá thành xây dựng công trình. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư dự án có thể tự thực hiện việc phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại chung cư nếu có đủ năng lực thực hiện.

Thứ hai, đối với các gói thầu cần triển khai ngay, việc chỉ định thầu sẽ được áp dụng theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Chỉ định thầu là một trong 7 hình thức lựa chọn nhà thầu được quy định trong Luật Đấu thầu năm 2013, có thủ tục lựa chọn nhà thầu đơn giản và thời gian thực hiện ngắn. Chủ đầu tư có thể đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và giảm bớt rủi ro cho chủ đầu tư.

Thứ ba, chủ căn hộ phải nộp thêm tiền chênh lệch diện tích đối với phần diện tích dôi dư khi được bố trí căn hộ mới. Để đảm bảo việc thanh toán, chủ sở hữu căn hộ được vay vốn tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở và nguồn vốn khác của địa phương theo quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về tài chính để thanh toán khoản tiền chênh lệch phải nộp.

3.3. Tác động của các hình thức ưu đãi đầu tư đến việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đã bị đình trệ từ hơn 15 năm nay, kể từ khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT. Các chính sách ưu đãi đầu tư được kỳ vọng sẽ đem lại nhiều tác động tích cực đến chương trình này.

Thứ nhất, ưu đãi đầu tư tác động trực tiếp đến các nhà đầu tư. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ không có nhiều sức hấp dẫn vì có nhiều khó khăn trong việc thực hiện dự án và đem lại lợi nhuận không đáng kể. Các vấn đề vướng mắc bao gồm việc giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư, tạm cư cho các chủ sở hữu chung cư; các cơ chế, chính sách ưu đãi về vốn,

tài chính còn nhiều thiếu sót; việc khai thác, sử dụng sau khi cải tạo lại nhà chung cư không đem lại hiệu quả kinh tế cao vì vấp phải các quy định về hạn chế số tầng, chiều cao công trình, diện tích khai thác sử dụng bị giảm bớt do phải thực hiện việc tái định cư tại chỗ cho các chủ sở hữu chung cư.

Nếu các chính sách ưu đãi được ban hành, nhà đầu tư có thể tiết kiệm được thời gian, chi phí, nâng cao hiệu quả của các dự án đầu tư, đồng nghĩa với việc nhà đầu tư có thể gia tăng lợi nhuận. Đây là một yếu tố quan trọng để thu hút các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ.

Thứ hai, ưu đãi đầu tư tác động đến các chủ sở hữu nhà chung cư. Các chủ sở hữu nhà chung cư cũng là đối tượng được hưởng nhiều lợi ích từ các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư này. Khi có nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, sẽ có nhiều phương án thực hiện dự án khác nhau được đề xuất. Mỗi phương án sẽ có những ưu và khuyết điểm riêng, thể hiện năng lực của nhà đầu tư. Với nhiều sự lựa chọn khác nhau, các chủ sở hữu nhà chung cư có thể căn cứ vào đó để lựa chọn nhà đầu tư phù hợp.

Thứ ba, ưu đãi đầu tư tác động đến nền kinh tế, xã hội. Để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, một yếu tố vô cùng quan trọng là nguồn vốn để thực hiện dự án. Các chủ sở hữu nhà chung cư là những người được hưởng lợi ích trực tiếp từ việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ nhưng họ không có khả năng thực hiện dự án do không đủ vốn. Đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước cho các dự án này lại đặt ra gánh nặng quá lớn cho ngân sách. Việc huy động vốn từ các doanh nghiệp, tổ chức không thuộc nhà nước là một giải pháp cho vấn đề trên.

Bằng các chính sách ưu đãi, các dự án cải tạo, xây dựng nhà chung cư cũ thu hút được nguồn vốn từ các nhà đầu tư. Các khu nhà chung cư cũ xuống cấp, hư hỏng sẽ được thay thế, bảo đảm môi trường sống cho cộng đồng dân cư. Nhà nước không còn phải chịu quá nhiều gánh nặng về nguồn vốn để cải tạo, xây dựng lại chung cư và có thể dùng ngân sách để đầu tư vào các công trình khác để phục vụ cho xã hội.

3.4. Thực trạng áp dụng các chính sách ưu đãi đầu tư

Việc đưa ra các chính sách ưu đãi, hỗ trợ khi đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cho thấy sự quyết tâm của Nhà nước đối với chương trình này. Nghị quyết 34/2007/NQ-CP là văn bản pháp luật đầu tiên quy định rõ về ưu đãi mà các nhà đầu tư được hưởng khi tham gia đầu tư vào các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Sau khi ban hành, Nghị quyết được kỳ vọng sẽ thu hút được nhiều nhà đầu tư, gia tăng tiến độ giải quyết nhà chung cư cũ

Để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, ngoài việc áp dụng Nghị quyết 34/2007/NQ-CP, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 5327/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2008. Quyết định này đề yêu cầu phải tháo dỡ, xây dựng lại toàn bộ các chung cư hư hỏng xuống cấp hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn thành phố.

Theo kế hoạch, năm 2008, thành phố xây dựng 04 chung cư; hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư, di dời để tháo dỡ 03 chung cư và 01 nhà tập thể hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ; hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư 06 chung cư (13 lô) cũ, xuống cấp trên địa bàn các quận; lập kế hoạch khảo sát đánh giá 156 chung cư cũ xuống cấp, hư hỏng trên địa bàn từng quận huyện theo danh mục chung cư cũ tại Phụ lục 2 của quyết định. Năm 2009, thành phố khởi công 08 chung cư (16 lô) và 01 nhà tập thể cũ xuống cấp trên địa bàn các quận, nâng tổng số công trình xây dựng lên 11 chung cư. Đến năm 2010, thành phố sẽ phân đấu xây dựng mới 20 lô chung cư hư hỏng xuống cấp tương đương 417.963m² diện tích sàn xây dựng, thực hiện công tác duy tu, bảo trì các chung cư cũ còn lại trên địa bàn thành phố, đảm bảo đến năm 2012 hạn chế không còn tình trạng chung cư xuống cấp hư hỏng có nguy cơ sụp đổ.

Nhưng trên thực tế, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn thành phố chưa đạt được chỉ tiêu đã đề ra. Theo Báo cáo tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2013 và xây dựng kế hoạch năm 2014 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, “từ năm 2006 đến nay, thành phố đã hoàn thành di dời, tháo dỡ 38 lô chung cư bị hư hỏng, xuống cấp với tổng số 3.387 hộ dân đã được di dời, 174.722 m² sàn xây dựng đã được tháo dỡ trên các địa bàn Quận 1, Quận 3, Quận 5, Quận 8, Quận 10, Quận 11, quận Tân Phú. Riêng trong năm 2013, đã có 01 dự án khởi công tại vị trí 05 lô chung cư cũ (cụm chung cư Lý Thường Kiệt lô A,E,F,G,H phường 7, Quận 10), với quy mô là

1.280 căn hộ, 111.403 m² sàn xây dựng”. Có thể thấy kết quả thực hiện còn chênh lệch rất nhiều so với mục tiêu được đặt ra ban đầu.

Ngoài ra, theo nhận định của Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 31/CV- HoREA, *“tiến độ công tác xây dựng mới các chung cư cũ hư hỏng nặng vẫn còn rất chậm, chưa đáp ứng yêu cầu công tác chỉnh trang đô thị của thành phố và nhu cầu, nguyện vọng của người dân đang cư ngụ trong các chung cư này”*. Hiệp hội cho rằng *“các doanh nghiệp, các nhà đầu tư chưa mặn mà để tham gia công tác cải tạo, nâng cấp, xây dựng lại các chung cư, mà nguyên nhân chủ yếu là chưa có chính sách, cơ chế phù hợp với yêu cầu của người dân và doanh nghiệp”*.

Chính vì vậy, đến cuối năm 2015, Chính phủ ban hành Nghị định số 101/2015/NĐ-CP thay thế cho Nghị quyết 34/2007/NQ-CP. Nghị định được xem là cơ sở cho việc đề giải quyết các vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với nhiều hình thức ưu đãi cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư các dự án này. Tuy nhiên, do chỉ mới áp dụng được một thời gian ngắn, dù được đặt nhiều kỳ vọng, Nghị định này vẫn chưa tạo nên được những tác động tích cực rõ ràng trong việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Công tác di dời, tháo dỡ, cải tạo và xây dựng mới chung cư cũ không có nhiều tiến triển sau khi áp dụng Nghị định 101/2015/NĐ-CP. Một trong những nguyên nhân là chưa có nhiều nhà đầu tư cảm thấy hứng thú với các dự án này, kể cả sau khi những chính sách ưu đãi đầu tư được ban hành. Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trong 06 tháng đầu năm 2016, thành phố chỉ chủ trì làm việc với 06 nhà đầu tư về đề xuất tham gia thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng cải tạo chung cư cũ.²⁶ Có thể thấy số lượng nhà đầu tư muốn tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ còn khá khiêm tốn so với số lượng chung cư cũ còn tồn tại trên địa bàn thành phố.

Theo số liệu của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, đến hết năm 2016, trên địa bàn thành phố vẫn còn 474 chung cư cũ xây dựng trước năm 1975 với 565 lô. Các lô chung cư có tổng diện tích đất là 592,289.9 m², diện tích sàn xây dựng là 1,931,606.2 m² với tổng số căn hộ là 26,362 căn. Trong đó, số căn hộ thuộc sở hữu

²⁶ Báo cáo số 105/BC-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2016 về tình hình kinh tế-văn hóa- xã hội và quốc phòng an ninh thành phố 6 tháng đầu năm và nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cho 6 tháng cuối năm 2016.

Nhà nước là 1,440 căn. Quận 5 là quận đứng đầu về số lượng chung cư cũ, diện tích đất và diện tích sàn xây dựng chung cư cũ với 203 lô, diện tích đất là 149,288.1 m² và diện tích sàn xây dựng là 498,935.7 m². Đứng thứ hai là Quận 1 với 98 lô chung cư, diện tích đất là 79,636.7 m² và diện tích sàn xây dựng là 285,947.4 m². Quận Bình Thạnh và Quận 10 là hai quận xếp tiếp theo về diện tích sàn xây dựng chung cư cũ, với diện tích tương ứng là 260,748.4 m² và 204,113.0 m². Quận 3 mặc dù có tới 45 lô chung cư cũ, nhiều hơn so với quận Bình Thạnh (24 lô) và Quận 10 (28 lô) nhưng có diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn, chỉ 161,655.4 m².²⁷

Đến cuối năm 2016, thành phố đã thực hiện kiểm định chất lượng 39 chung cư hư hỏng trên địa bàn Quận 5 và 22 chung cư trên địa bàn Quận 3; đang tiến hành lập Đề cương kiểm định chất lượng 27 chung cư trên địa bàn Quận 11; kiểm định Chung cư lô 3, 4 cụm I thuộc tổng thể Dự án Khu dân cư Trung Sơn 6,57 ha - Khu chức năng 6A đô thị Nam Thành phố, tại huyện Bình Chánh. Xem xét di dời khẩn cấp 20 hộ còn lại tại các Dự án Khu căn hộ và trung tâm thương mại Phường Cô Giang, Dự án chung cư 727 đường Trần Hưng Đạo, Quận 1 và Dự án chung cư số 350 Hoàng Văn Thụ, Phường 9, quận Tân Bình.

Đồng thời 06 chủ đầu tư cũng được hướng dẫn về đề xuất tham gia đầu tư các dự án trên địa bàn Quận 1, Quận 11, quận Tân Phú. Các chủ đầu tư bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Khang và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gia Khang Hà Nội, Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex đăng ký tham gia đầu tư, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Quận 1; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Đầu tư NaKyCo đăng ký đầu tư xây dựng mới thay thế chung cư cũ tại địa chỉ 19/9 Tân Kỳ - Tân Quý, quận Tân Phú; chung cư Tân Phước, Quận 11, do Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Phước làm chủ đầu tư; Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố (HFIC) đăng ký tham gia đầu tư, cải tạo chung cư cũ trên địa bàn Quận 1, cụm chung cư Ngô Gia Tự Quận 10 và cụm chung cư cũ trên địa bàn Quận 4.

Ngoài ra, thành phố cũng hướng dẫn giải quyết vướng mắc 04 dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ đang được thực hiện. Các chung cư cũ đang được cải tạo, xây dựng lại bao gồm: Chung cư 251 Hoàng Văn Thụ, quận Tân Bình; chung cư lô IV-VI

²⁷ Phụ lục 2

cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh; chung cư Nguyễn Thiện Thuật, Quận 3; chung cư 239 Cách Mạng Tháng Tám, Quận 3.²⁸

Theo số liệu thống kê mới nhất, trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có 24 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư. Số lượng các chung cư cũ thu hút các nhà đầu tư là 151 lô. Quận 1 chiếm số lượng nhiều nhất với 90 lô, Quận 3 có 18 lô, Quận 10 có 17 lô, quận Bình Thạnh có 24 lô, quận Tân Phú và Quận 4 mỗi quận chỉ có 1 lô chung cư. Tất cả số chung cư cũ tại quận Bình Thạnh đều được các nhà đầu tư quan tâm, Quận 1 chỉ có 8 lô chung cư không thu hút được các nhà đầu tư. Đây là một con số rất nhỏ so với con số 474 chung cư cũ trên địa bàn thành phố. Có một số quận không thu hút được bất kỳ nhà đầu tư nào như Quận 5, Quận 6, Quận 11, quận Tân Bình. Đặc biệt, Quận 5 có nhiều chung cư cũ nhất thành phố với 203 lô (Phụ lục 2). Từ các số liệu trên, có thể thấy được các chính sách ưu đãi do Nhà nước đưa ra vẫn không có nhiều tác động rõ rệt. Các doanh nghiệp, nhà đầu tư vẫn không thực sự quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

²⁸ Tài liệu phục vụ hội nghị ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội thành phố năm 2016, nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm năm 2017

CHƯƠNG 4: NGUYÊN NHÂN VÀ GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT

4.1. Nguyên nhân

4.1.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến các nhà đầu tư không cảm thấy hứng thú với các dự án cải tạo chung cư cũ. Một trong những nguyên nhân đó là việc bồi thường tái định cư, tạm cư, giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn. Sự mâu thuẫn về lợi ích giữa những chủ sở hữu căn hộ chung cư và các nhà đầu tư trong việc bồi thường khiến cho thời gian thu hồi đất, giải phóng mặt bằng bị kéo dài, làm chậm tiến độ thực hiện của các dự án.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Về vấn đề giao đất, phần diện tích đất được Nhà nước giao cho nhà đầu tư là diện tích đất đang có người sử dụng, cụ thể là những chủ sở hữu căn hộ chung cư.

Luật Đất đai năm 2013 có quy định về việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác như sau: *“Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng”*.²⁹ Do vậy việc giao đất để thực hiện dự án chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, tái định cư, thu hồi đất. Vì thế, thời gian để thực hiện dự án sẽ được kéo lê rất dài, gây khó khăn cho nhà đầu tư.

Theo quy định của pháp luật đất đai, có bốn trường hợp Nhà nước thu hồi đất: vì mục đích quốc phòng, an ninh; để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; do vi phạm pháp luật về đất đai; do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người³⁰. Các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc các trường hợp thu hồi đất ở trên. Đây là một thiếu

²⁹ Điều 53 Luật Đất đai năm 2013

³⁰ Điều 61, 62, 64, 65 Luật Đất đai năm 2013

sót của Nghị định 101/2015/NĐ-CP khi không quy định rõ ràng về trường hợp thu hồi đất khi xây dựng, cải tạo lại chung cư.

Tuy nhiên, xét về mục tiêu của các dự án này là cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phục vụ cho việc tái định cư, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại, có thể xếp chúng vào nhóm dự án cần thu hồi đất để phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia. Như vậy, trình tự thủ tục thu hồi đất cho các dự án này được thực hiện theo quy định từ các Điều 69 đến 71 của Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, trước khi có quyết định thực hiện việc thu hồi đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được lấy ý kiến đồng ý, được xem xét và phê duyệt bởi cơ quan có thẩm quyền. Đây là giai đoạn vướng mắc trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư.

Đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư theo hình thức các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn chủ đầu tư, phương án bồi thường là một yếu tố để các chủ sở hữu làm căn cứ lựa chọn chủ đầu tư. Việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện kết hợp với quy trình lựa chọn chủ đầu tư. Trong trường hợp các chủ sở hữu không đồng ý với phương án do nhà đầu tư đưa ra, không có nhà đầu tư nào được lựa chọn làm chủ đầu tư, dự án không thể tiến hành. Việc giới hạn thời gian lựa chọn chủ đầu tư chỉ được áp dụng đối với trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng và nhà chung cư chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ. Theo đó sau thời hạn 12 tháng mà các dự án trên vẫn chưa chọn được chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm cưỡng chế phá dỡ và tổ chức thực hiện việc đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Khoản 2 Điều 113 của Luật Nhà ở 2014.³¹

Nguyên nhân dẫn đến việc không đồng tình đối với các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là do sự mâu thuẫn về lợi ích giữa các chủ sở hữu nhà chung cư và nhà đầu tư. Các chủ sở hữu mong muốn nhận được tiền bồi thường, hỗ trợ cao, không muốn tái định cư, tạm cư ở xa vị trí cũ; trong khi đó, các nhà đầu tư lại muốn cắt giảm chi phí tối đa trong việc bồi thường, tái định cư. Trong trường hợp chung cư cũ bị hư hỏng nặng phải di dời để thực hiện việc phá dỡ, một số chủ nhà chung cư không tuân thủ và cho rằng chất lượng chung cư vẫn còn tốt, việc cải tạo, xây dựng lại là không

³¹ Khoản 5 Điều 7 Nghị định 101/2015/NĐ-

cần thiết. Đặc biệt có một số trường hợp, cư dân không chịu di dời ngay cả khi đã có quyết định cưỡng chế, gây khó khăn cho việc thu hồi đất và giao đất để thực hiện dự án. Dẫn tới việc thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị đình trệ, kéo dài, ảnh hưởng tới hiệu quả của dự án, khiến các nhà đầu tư không còn hứng thú tới việc đầu tư vào các dự án này.

4.1.2. Thuế

Nghị định 101/2015/NĐ-CP đã ban hành có quy định nhiều chính sách, cơ chế ưu đãi về tài chính. Tuy nhiên, cơ chế ưu đãi về tài chính cho các nhà đầu tư vẫn có điểm thiếu sót, đó là việc quy định về các ưu đãi về thuế đối với các dự án cải tạo chung cư cũ vẫn còn nhiều bất cập. Theo Nghị quyết 34/2007/NQ-CP trước đó, chủ đầu tư tham gia các dự án này sẽ được áp dụng thuế suất, thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh. Chủ đầu tư còn được miễn thuế trong 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 và các văn bản hướng dẫn được ban hành lại không có các quy định nào về việc ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ việc tham gia thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Sau đó, Luật Thuế sửa đổi bổ sung năm 2013 hiện hành cũng chưa nhắc đến ưu đãi dành cho dự án này, mà chỉ đề cập đến việc áp dụng thuế 10% cho doanh nghiệp tham gia kinh doanh nhà ở xã hội cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Luật Nhà ở năm 2014. Như vậy, hiện nay các nhà đầu tư tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ không thuộc diện được ưu đãi về thuế.

Việc không được hưởng các ưu đãi về thuế gây ảnh hưởng lớn tới các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản làm chủ đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Do không được áp dụng mức thuế suất ưu đãi cũng như không được miễn, giảm thuế, lợi nhuận từ việc thực hiện các dự án này không cao. Lợi nhuận thấp khiến cho nhà đầu tư khó thu hồi vốn, cộng thêm chi phí đầu tư cao do phải thực hiện các phương án bồi thường, tái định cư gia tăng rủi ro, giảm sức hấp dẫn của các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

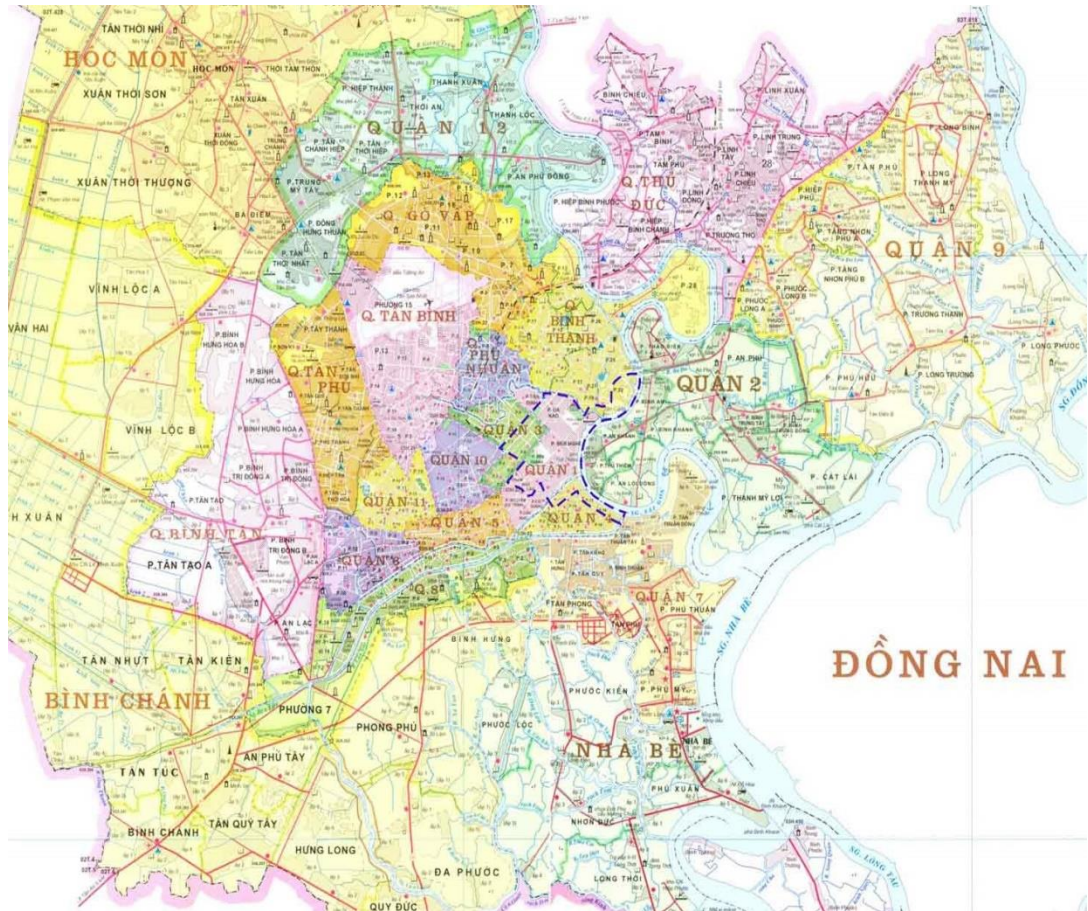
4.1.3. Quy hoạch – Kiến trúc

Các cơ chế ưu đãi về quy hoạch - kiến trúc cho các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vẫn còn một số điểm thiếu sót, gây nên một số khó khăn cho nhà đầu tư khi thực hiện các dự án này.

Thứ nhất, theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Nghị định 101/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư được phép điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình đối với dự án, cải tạo, xây dựng lại chung cư, giúp chủ đầu tư gia tăng diện tích kinh doanh đối với phần diện tích còn lại sau khi thực hiện việc tái định cư cho các chủ sở hữu trong trường hợp tái định cư tại chỗ. Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết của khu vực có nhà chung cư cần phá dỡ. Tuy nhiên, đối với nhà chung cư thuộc khu vực nội đô tại các đô thị mà theo quy hoạch chung là khu vực phải hạn chế phát triển công trình cao tầng, giảm mật độ xây dựng và mật độ cư trú thì việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình phải được Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận.

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, một số lượng lớn các chung cư cũ được xây dựng từ trước năm 1975 nằm ở các quận nội thành, đông dân cư, có mật độ dân số cao như Quận 1, Quận 3. Quận 1 hiện tại có tổng cộng 98 lô chung cư cũ, Quận 3 có 45 lô. Những chung cư cũ nằm tại địa bàn các quận này thu hút được rất nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, đây là những quận thuộc khu vực trung tâm thành phố đã có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000³². Việc điều chỉnh tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình vượt mức chỉ tiêu quy hoạch cho phép phải được Thủ tướng Chính phủ chấp nhận. Việc này sẽ làm gia tăng thời gian thực hiện các dự án cải tạo chung cư, gây khó khăn cho các nhà đầu tư trong việc đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

³² Quyết định số 6708/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) ban hành ngày 29 tháng 12 năm 2012



Hình 4.1. Một phần bản đồ hành chính Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực trung tâm được phân định bằng đường đứt khúc

Nguồn: Bản đồ ranh giới hành chính Thành phố-trung tâm thông tin quy hoạch tại đường link <http://planic.org.vn/map.php?act=detail&id=2>

Thứ hai, vị trí của một số khu chung cư cũ hiện nay chưa đủ hấp dẫn được các nhà đầu tư. Theo số liệu của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay có 24 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quan tâm đến các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Tuy nhiên, hầu hết các doanh nghiệp này chỉ chú ý đến các dự án nằm ở những vị trí quan trọng, chiếm diện tích đất lớn, nằm ở các khu vực trung tâm như Quận 1, Quận 3³³. Nguyên nhân là do các chung cư này nằm ở các khu đất vàng, có vị trí thuận lợi cho hoạt động kinh doanh thương mại sau khi được cải tạo, xây dựng lại.

Tuy nhiên, phần lớn những lô chung cư cũ vẫn chưa thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư. Các chung cư này chủ yếu tập trung trên địa bàn các Quận 4, 5, 6, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận. Đặc điểm chung của các khu chung cư này là diện tích nhỏ, số tầng thấp. Cá biệt có một số chung cư có diện tích đất dưới 100m² như chung cư số 8 Hồ Biểu Chánh (84.0 m²), chung cư số 59 Lê Thị Hồng Gấm (90.1m²). Một số chung cư lại nằm trong hẻm nhỏ nên khó khăn trong việc cải tạo, xây dựng lại và không thuận lợi cho việc kinh doanh³⁴. Do diện tích đất nhỏ, vị trí không thuận lợi nên nếu thực hiện bố trí tái định cư tại chỗ cho các chủ căn hộ sau khi thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại tại các khu chung cư này, nhà đầu tư sẽ không còn nhiều diện tích dành cho hoạt động kinh doanh, thương mại, không đảm bảo được hiệu quả kinh tế của dự án.

4.2. Giải pháp

4.2.1. Bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng

Để việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ được diễn ra thuận lợi thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải được triển khai một cách nhanh chóng, đúng thời hạn, không làm chậm tiến độ của dự án. Nhà nước phải đứng ra để điều tiết mâu thuẫn về lợi ích giữa chủ sở hữu nhà chung cư và các nhà đầu tư bằng cách tuyên truyền, nâng cao ý thức của người dân, đưa ra các quy định rõ ràng hơn về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Về các quy định trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cần lấy ý kiến đồng thuận của người dân một cách công khai, minh bạch trước khi triển khai các biện pháp bồi thường để tránh trường hợp các chủ sở hữu không tuân thủ việc di dời do không

³³ Phụ lục 2

³⁴ Phụ lục 2

đồng ý với các phương án được đưa ra, cần quy định rõ tỷ lệ đồng thuận tối thiểu để thực hiện các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Cần giới hạn thời gian lựa chọn chủ đầu tư cho tất cả các dự án mà chủ đầu tư do chủ sở hữu chung cư lựa chọn. Không nên chỉ áp dụng đối với trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng và nhà chung cư chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng mà nên xây cải tạo đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ. Như vậy, chủ đầu tư sẽ dễ dàng hơn trong việc tính toán và thực hiện các chi phí khi thực hiện dự án.

Ngoài ra cũng cần có quy định về việc ưu tiên thực hiện hình thức tái định cư tại chỗ sau khi xây dựng, cải tạo lại chung cư, hạn chế bồi thường bằng tiền để tránh trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư không thỏa thuận được số tiền bồi thường. Đối với chung cư cũ cần cải tạo ngay thì thực hiện tái định cư tại chỗ, không bồi thường bằng tiền để đẩy nhanh tiến độ, ưu tiên những nhà đầu tư có quỹ nhà phục vụ cho việc tạm cư gần vị trí chung cư được cải tạo. Trong trường hợp các nhà đầu tư không có quỹ nhà cho việc tạm cư thì nên sử dụng quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước gần vị trí chung cư cũ.

4.2.2. Thuế

Hiện nay, các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc trường hợp được hưởng các ưu đãi về thuế. Vì vậy các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không quan tâm nhiều đến các dự án này vì lợi nhuận sau thuế không cao do không được hưởng các ưu đãi về thuế.

Để khuyến khích các nhà đầu tư tham gia vào việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, Nhà nước cần ban hành các quy định về ưu đãi về thuế cho nhà đầu tư. Các chung cư cũ tại Thành phố Hồ Chí Minh không thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, khu kinh tế, khu công nghệ cao. Do vậy, để thực hiện cơ chế ưu đãi về thuế cho các nhà đầu tư, Nhà nước cần thêm việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ vào danh mục các lĩnh vực được ưu đãi đầu tư để thu hút đầu tư.

4.2.3. Quy hoạch - kiến trúc

Các ưu đãi về quy hoạch - kiến trúc cũng cần được bổ sung để thu hút các nhà đầu tư và đẩy nhanh tốc độ thực hiện việc cải tạo, xây dựng chung cư cũ. Hiện nay,

các nhà đầu tư chỉ được điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình nhưng không có quy định về điều chỉnh quy mô dân số. Việc điều chỉnh hệ số sử dụng đất, tăng chiều cao công trình giúp gia tăng diện tích sàn xây dựng, nhưng nếu không tăng quy mô dân số tương ứng thì hiệu quả khai thác, kinh doanh vẫn sẽ bị hạn chế, khó khai thác diện tích sàn xây dựng gia tăng vào việc kinh doanh nhà ở thương mại. Do vậy, cần phải điều chỉnh đồng bộ với việc tăng chỉ tiêu quy hoạch về quy mô dân số của khu vực dự án để đảm bảo tính khả thi, thu hút được các nhà đầu tư tham gia các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

Đối với các khu chung cư có diện tích nhỏ, khi thực hiện tái định cư tại chỗ, chủ đầu tư sẽ không còn nhiều diện tích cho việc kinh doanh, dẫn đến khó thu hồi vốn. Do đó cần có những quy định đặc biệt nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh khi đầu tư cải tạo, xây dựng lại những chung cư này. Nên chuyển mục đích sử dụng đất từ nhà ở sang thương mại, dịch vụ để thu hút các nhà đầu tư. Thực hiện hình thức bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác gần vị trí chung cư cũ để gia tăng diện tích phục vụ cho hoạt động kinh doanh, thương mại sau khi chung cư được xây dựng lại. Ưu tiên cho các doanh nghiệp bất động sản có quỹ nhà ở phục vụ việc tái định cư gần vị trí chung cư được cải tạo, xây dựng lại.

PHẦN THỨ 3: KẾT LUẬN

Qua tìm hiểu về tình hình đầu tư vào dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, ta thấy, vấn đề thu hút đầu tư cho loại dự án này luôn luôn được dư luận quan tâm. Vì vậy, các cơ quan Nhà nước cần đề ra các giải pháp nhanh chóng để giải quyết các tình trạng trên là việc thiết yếu và được coi là hàng đầu trong bối cảnh kinh tế xã hội phát triển tiến tới phát triển nền kinh tế thị trường hiện nay. Một trong các giải pháp thực hiện thu hút đầu tư nên được chú trọng nhiều hơn đó là các chính sách ưu đãi đầu tư cho chủ đầu tư khi tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Các chính sách này nên được quy định dựa trên nhu cầu, ý chí của các bên trong dự án, chứ không nên dựa ý chí chủ quan để đề ra về mặt lý thuyết mà trên thực tiễn lại áp dụng rất khó khăn. Cơ quan Nhà nước nên đề cao và mở rộng các chính sách ưu đãi nhiều hơn cho nhà đầu tư khi tham gia thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để vấn đề thu hút đầu tư được giải quyết nhanh nhất có thể.

Vấn đề thu hút đầu tư tham gia cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ luôn là vấn đề đã, đang và sẽ rất quan trọng và thiết yếu. Với mục đích, tạo sự thông thoáng trong công cuộc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, cho nhà đầu tư thì các quy phạm pháp luật về vấn đề này cũng nên được quy định rõ ràng và chi tiết hơn, phù hợp với thực tiễn áp dụng. Do đó, cơ quan Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và các cơ quan tại địa bàn khác có các chung cư cũ cần phải cải tạo, xây dựng nói chung cần phải phối hợp nhịp nhàng trong việc thực thi các chính sách ưu đãi đầu tư để thu hút đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án. Đây chính là các giải pháp ngầm quan trọng nhất để giải quyết tất cả các vấn đề thu hút đầu tư hiện nay. Qua bài nghiên cứu này, nhóm nghiên cứu cho rằng, việc giải quyết vấn nạn trên là vấn đề cần phải thực hiện nhanh nhanh chóng và quyết liệt hơn. Cơ quan Nhà nước cần phải xem xét và đẩy mạnh các giải pháp về bồi thường tái định cư, về thuế, về quy hoạch kiến trúc để giải quyết vấn đề.

Báo cáo nghiên cứu này mặc dù còn nhiều thiếu sót và chưa thực sự làm rõ hết các vướng mắc về vấn đề cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhưng báo cáo này đã vạch ra đôi phần cho người đọc hiểu sự cấp bách của việc đẩy mạnh các chính sách ưu đãi đầu tư cho chủ đầu tư trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ. Đây chính là cơ sở, là tiền đề cho các bài nghiên cứu tiếp theo liên quan đến vấn đề này, góp phần giải quyết nhanh chóng các vướng mắc, nâng cao đời sống của người dân. Bởi lẽ, đây

không chỉ là vấn đề riêng của cơ quan quản lý Nhà nước mà còn là vấn đề cho toàn thể người dân tham gia xây dựng nền kinh tế thị trường, nền kinh tế công nghiệp hoá, hiện đại hoá trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước Việt Nam nói chung.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

Một số văn bản pháp luật được sử dụng chủ yếu

1. Chỉ thị 03/1999/CT-UB-QLĐT về việc giải quyết chung cư - nhà tập thể hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố do uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 25 tháng 01 năm 1999
2. Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005
3. Nghị quyết số 37/2007/Nè một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp do Chính phủ ban hành ngày 03 tháng 7 năm 2007
4. Quyết định số 5327/QĐ-UBND năm 2008 về việc ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trên địa bàn thành phố từ nay đến năm 2010 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 10 tháng 12 năm 2008
5. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014
6. Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở ngày 20 tháng 10 năm 2015
7. Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ngày 20 tháng 10 năm 2015
8. Nghị định số 101/2015/NĐ-CP quy định chi tiết về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ngày 20 tháng 10 năm 2015
9. Thông tư 21/2015/NĐ-CP hướng dẫn Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
10. Báo cáo số 105/BC-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2016 về tình hình kinh tế-văn hóa- xã hội và quốc phòng an ninh thành phố 6 tháng đầu năm và nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cho 6 tháng cuối năm 2016.
11. Tài liệu phục vụ hội nghị ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Báo cáo về tình hình kinh tế - xã hội thành phố năm 2016, nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm năm 2017
12. Quyết định số 6708/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân

khu) khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) ban hành ngày 29 tháng 12 năm 2012

13. Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013

14. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014

15. Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014

16. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008

Sách, báo, tạp chí tham khảo

1. James E Bogle (1972), “Dialectics of urban proposals for the Saigon metropolitan area”, *United States Agency for International Development*.
2. Vũ Anh Dũng (2016), “Giải pháp đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình cải tạo, thay thế các chung cư cũ hư hỏng nặng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”, *Luận văn Thạc sĩ quản lý đô thị và công trình - Trường Đại học Kiến trúc Tp.HCM*.
3. Hoàng Giang (05/06/2016), “Bên trong chung cư ma sắp được tháo dỡ giữa trung tâm thành phố”, *Báo Pháp luật*.
4. Huy Thịnh (08/07/2016), “Thành phố kiểm định 474 chung cư cũ trong năm 2016”. *Báo Pháp luật* tại đường link <http://plo.vn/bat-dong-san/quy-hoach/tpHCM-kiem-dinh-474-chung-cu-cu-trong-nam-2016-639540.html>.
5. Tân Phú (08/07/2016), “Giải cứu chung cư cũ thành phố Hồ Chí Minh trao quyền tự quyết”, *Báo Thanh niên*.
6. Tài liệu trên trang web http://www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=ecafc375-6d82-4217-a15d-e35c264e242d&groupId=10217 về danh sách các chung cư được xây dựng trước năm 1975 trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh.

PHỤ LỤC 1