

Số: 23/BC-KTNS

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2014

BÁO CÁO THẨM TRA

Tờ trình, Báo cáo và dự thảo Nghị quyết HĐND về “điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của HĐND Thành phố về Đề án quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn thành phố Hà Nội”

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế và Ngân sách đã phối hợp với Ban Pháp chế tổ chức họp thẩm tra Tờ trình, Báo cáo và dự thảo Nghị quyết HĐND về “điều chỉnh, bổ sung một số nội dung của Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của HĐND Thành phố về Đề án quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn thành phố Hà Nội” do UBND trình HĐND Thành phố tại kỳ họp thứ 10. Ban xin báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. Về những vấn đề chung

Hồ sơ trình HĐND Thành phố gồm: Tờ trình số 43/TTr-UBND ngày 19/6/2014 của UBND Thành phố kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung một số nội dung quy định tại Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND của HĐND Thành phố và Báo cáo số 103/BC-UBND ngày 19/6/2014 tình hình và kết quả thực hiện Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND của HĐND Thành phố.

Báo cáo số 103/BC-UBND có 11 phụ lục. Tờ trình số 43/TTr-UBND đã phản ánh những nội dung cơ bản của Báo cáo số 103/BC-UBND. Báo cáo, Tờ trình của UBND kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND thống nhất về nội dung.

Trong Báo cáo và Tờ trình trình HĐND Thành phố đã nêu một số nội dung về tình hình, kết quả thực hiện Nghị quyết số 18/NQ-HĐND; những hạn chế và nguyên nhân; những nội dung đề nghị điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND.

II. Về tình hình, kết quả thực hiện Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 của HĐND Thành phố

1. Đề án quản lý quỹ nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố được HĐND Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND ngày 10/12/2008 bao gồm 970 biệt thự thuộc sở hữu nhà nước và có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà

nước (cả biệt thự xây dựng trước và sau năm 1954), trong đó có những biệt thự đã bán trọn biên theo Nghị định số 61/NĐ-CP, những biệt thự đang bán dở dang, những biệt thự chưa bán. Nghị quyết 18/2008/NQ-HĐND đã xác định những biệt thự không bán, những biệt thự được bán theo Nghị định số 61/NĐ-CP. Mục đích, yêu cầu của việc quản lý nêu trong Đề án và Nghị quyết là nhằm quản lý, khai thác có hiệu quả quỹ nhà biệt thự; ... duy trì chất lượng, kiến trúc, cảnh quan và cải tạo xây dựng theo quy định; bảo tồn, tôn tạo những biệt thự có giá trị kiến trúc. Song, báo cáo của UBND còn chưa đầy đủ về các nội dung thực hiện bán quỹ nhà biệt thự; công tác quản lý, duy trì kiến trúc, cảnh quan (mật độ xây dựng, số tầng, diện tích xây dựng, vị trí xây dựng); cải tạo xây dựng trước và sau khi bán nhà theo Nghị định số 61/NĐ-CP nhất là việc quản lý, sử dụng quỹ nhà biệt thự theo Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08/12/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị. Đề nghị UBND báo cáo bổ sung đầy đủ các nội dung trên để HĐND Thành phố có đủ thông tin xem xét quyết định.

2. Sau khi Đề án quản lý biệt thự được HĐND Thành phố thông qua, UBND Thành phố đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ và được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại văn bản số 1254/TTg-KTN ngày 28/7/2009. Tuy nhiên, đến ngày 28/11/2013, UBND Thành phố mới ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng trước năm 1954¹ là quá chậm và chưa bao quát hết phạm vi nêu trong Đề án là cả biệt thự xây dựng trước và sau năm 1954 có nguồn gốc thuộc sở hữu nhà nước (phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND).

3. Báo cáo của UBND có nêu: Ngày 28/11/2013, UBND Thành phố đã ban hành quyết định số 7177/QĐ-UBND phê duyệt danh mục 1.253 biệt thự; loại bỏ 312 biệt thự ra khỏi danh mục quản lý theo Đề án (gồm 218 biệt thự có tên trong Đề án 2008 đã được rà soát và 94 biệt thự rà soát bổ sung sau Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND). Ban Kinh tế - Ngân sách và Ban Pháp chế đề nghị UBND làm rõ thẩm quyền quyết định nội dung này, sự phù hợp với quy định nêu trong Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý và quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP². Đồng thời đề nghị làm rõ tác động của việc loại bỏ 312 biệt thự này trong Đề án đối với việc quản lý trên thực tế; thực trạng, tình hình quản lý sử dụng 312 nhà biệt thự này, những hạn chế thiếu sót, nguyên nhân, trách nhiệm, việc xử lý trách nhiệm của cá nhân, tổ chức để xảy ra những hạn chế, thiếu sót này, để HĐND xem xét. Ví dụ như biệt thự 2 - H1 Vĩnh Hồ, quận Đống Đa nêu tại biểu số 06 Đề án năm 2008 có diện tích 222m² đất, 93m² nhà có 01 hộ thuê cả biên, chưa bán; Biệt thự số 7 Nguyễn Chế Nghĩa, quận Hoàn Kiếm tại biểu 06 Đề án năm 2008 có diện tích 186 m² đất, 143,2 m² nhà có 01 hộ thuê trọn biên chưa bán đều là biệt thự được xác định là

¹ Quyết định số 52/2013/QĐ-UBND ngày 10/12/2008 về quy chế quản lý, sử dụng quỹ nhà biệt thự trước năm 1954

² Tại điểm g khoản 1 điều 24 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP quy định: "Đối với những biệt thự được thống kê, rà soát sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Thủ tướng Chính phủ thì các biệt này cũng được quản lý theo các tiêu chí mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã quy định và đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành."

không bán theo tiêu chí của Nghị quyết số 18/NQ-HĐND nhưng nay theo Báo cáo của UBND thì đều đã là sở hữu tư nhân và được loại ra khỏi Đề án quản lý do biệt thự xây dựng sau năm 1954 (số 2-H1 Vĩnh Hồ) và biệt thự đã xây dựng mới trước khi có Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND (số 7 Nguyễn Chế Nghĩa), cần được làm rõ để HĐND xem xét quyết định. Ban đồng tình việc đưa các biệt thự trùng tên (một biệt thự có nhiều hơn một số nhà) về là một biệt thự, song đề nghị có quy định quản lý các số nhà trong khuôn viên biệt thự như một biệt thự thống nhất.

4. Trong Báo cáo của UBND Thành phố đã nêu một số hạn chế và nguyên nhân, song Ban Kinh tế và Ngân sách và Ban Pháp chế đề nghị bổ sung một hạn chế là việc buông lỏng quản lý trong thời gian qua của các cơ quan nhà nước được giao làm đầu mối quản lý, dẫn đến tình trạng tổng hợp, theo dõi không đầy đủ, kịp thời, số liệu hiện trạng sai lệch, làm ảnh hưởng đến chủ trương đúng về quản lý nhằm bảo tồn, phát huy giá trị quỹ nhà biệt thự trên địa bàn Thành phố. Về nguyên nhân của những hạn chế, thiếu sót trong thời gian qua, trong Báo cáo còn nêu chung chung, chưa rõ địa chỉ cụ thể, chưa rõ việc xử lý trách nhiệm của cá nhân, tổ chức để xảy ra những thiếu sót, hạn chế và cần bổ sung đầy đủ giải pháp để khắc phục, ngăn ngừa những hạn chế, thiếu sót trong thời gian tới.

III. Nội dung UBND trình HĐND điều chỉnh, bổ sung Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND

1. Ban thống nhất với đề nghị sửa đổi việc phân loại biệt thự theo nhóm cho phù hợp với quy định hiện hành của Bộ Xây dựng trên cơ sở bảo đảm giữ được các tiêu chí phân loại theo cấp độ đã nêu trong Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND, do tiêu chí phân loại theo nhóm theo quy định của Bộ Xây dựng, Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND³ và tiêu chí phân loại theo cấp độ nêu trong Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND là không đồng nhất.

2. Ban đồng tình với đề nghị sửa đổi đối tượng được mua nhà, giá bán nhà, phương thức bán nhà và xử lý chuyển tiếp quy định tại Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND sang thực hiện theo quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ, đồng thời đề nghị UBND làm rõ trong thời gian kể từ khi Nghị định này có hiệu lực đến nay thì nội dung này được thực hiện theo quy định nào? Trách nhiệm việc chậm sửa đổi quy định về nội dung và biện pháp xử lý?

3. Đồng tình với đề xuất của UBND, đề nghị HĐND chấp thuận giao UBND nghiên cứu, đề xuất thí điểm sử dụng ngân sách nhà nước mua lại nhằm bảo tồn, tôn tạo, xây dựng lại theo nguyên trạng ban đầu đối với các công trình có giá trị nổi bật, tiêu biểu về kiến trúc nghệ thuật, văn hóa, gắn với lịch sử của Thủ đô và đất nước theo tinh thần kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy nêu tại Thông báo số 761-TB/TU ngày 17/6/2014.

³ Nghị quyết số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013 của HĐND thành phố Hà Nội về một số biện pháp cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp; cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội.

4. Về đề nghị HĐND cho phép UBND Thành phố xem xét bán nhà theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP của Chính phủ cho những trường hợp gia đình cán bộ lão thành cách mạng, cán bộ lãnh đạo cao cấp của Đảng và Nhà nước đang sử dụng biệt thự; cho phép các hộ còn lại được mua nhà theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP tại các biệt thự đan xen các hộ dân sử dụng làm nhà ở và cơ quan sử dụng làm trụ sở (trên 50% diện tích là trụ sở cơ quan), có từ 03 hộ ở trở lên và đã có hộ được mua nhà trước khi ban hành Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND. Ban thấy rằng đề nghị của UBND là chưa phù hợp với quy định tại Nghị định số 34/2013/NĐ-CP và không thuộc thẩm quyền của HĐND Thành phố. Đồng thời theo quy định hiện hành, việc giải quyết nhà ở cho cán bộ lão thành cách mạng và lãnh đạo Đảng, nhà nước còn có chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở khác⁴. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ thêm để HĐND bàn, quyết định.

IV. Về dự thảo Nghị quyết của HĐND

1. Hình thức, bố cục dự thảo Nghị quyết phù hợp với quy định.
2. Dự thảo Nghị quyết chưa được Sở Tư pháp thẩm định.
3. Về nội dung dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố:

- Ban cơ bản thống nhất với nội dung khoản 1 điều 1 và đề nghị chỉnh sửa như sau: “Phân loại biệt thự theo 3 nhóm, phù hợp với quy định tại Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08/12/2009 của Bộ Xây dựng về quản lý, sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị, đồng thời bảo đảm giữ được các tiêu chí, phạm vi phân loại theo cấp độ đã nêu trong Nghị quyết số 18/2008/NQ-HĐND”.

- Ban thống nhất với nội dung khoản 2 điều 1.

- Về nội dung nêu tại khoản 3, khoản 4 điều 1, trên cơ sở giải trình, bổ sung của UBND đề nghị chỉnh sửa theo ý kiến kết luận của HĐND Thành phố tại kỳ họp.

- Về quy trình thực hiện, để đảm bảo công khai, minh bạch, đề nghị UBND báo cáo HĐND những nội dung đã rà soát kỹ và đủ điều kiện theo quy định; tổng hợp báo cáo HĐND những nội dung còn tiếp tục rà soát và chưa đủ điều kiện theo quy định tại kỳ họp tiếp theo; đồng thời công bố công khai các trường hợp được bán, không bán, quy chế quản lý, sử dụng để nhân dân biết và giám sát thực hiện, không quy định UBND thống nhất với Thường trực HĐND vì nội dung này không thuộc thẩm quyền của Thường trực HĐND.

⁴ Điều 24 Nghị định số 34/2013/NĐ-CP quy định về loại nhà ở không thuộc diện được bán, tại điểm g, khoản 1 có nêu: “Nhà biệt thự nằm trong danh mục biệt thự không thuộc diện được bán mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.” Khoản 2 điều 24 Nghị định số 34/NĐ-CP quy định: “Đối với nhà ở không thuộc diện được bán quy định tại khoản 1 điều này, khi Nhà nước thực hiện xử lý nhà ở này thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể, người đang thuê được giải quyết theo chính sách hiện hành về nhà ở, đất ở”

- Chuyển khoản 6 điều 1 xuống điều 2 và chỉnh sửa là: “Giao UBND khẩn trương nghiên cứu, đề xuất thí điểm việc sử dụng ngân sách nhà nước mua lại nhằm bảo tồn, tôn tạo, xây dựng lại theo nguyên trạng ban đầu đối với những công trình có giá trị thực sự nổi bật, tiêu biểu về kiến trúc, nghệ thuật, văn hóa, gắn với lịch sử của Thủ đô và đất nước”.

- Chỉnh sửa điều 2 như sau: Bỏ khổ đầu; bổ sung khoản 1: Giao UBND Thành phố tổ chức thực hiện Nghị quyết; tiến hành phân loại biệt thự theo quy định; nội dung khoản 6 điều 1 chuyển xuống. Chuyển khổ 2 thành khoản 2 và bổ sung nội dung đề nghị MTTQ Thành phố tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Ban Kinh tế và Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/c)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Như trên;
- UBND TP;
- Sở Xây dựng;
- VP UBND TP;
- VP ĐDBQH&HĐND TP;
- Lưu: VT, Ban KTNS(Tuần)

**TM. BAN KINH TẾ VÀ NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Văn Nam