

Số: 25/BC-KTNS

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2013

## **BÁO CÁO THẨM TRA**

**Tờ trình và dự thảo Nghị quyết HĐND 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”**

**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 tổ chức họp thẩm tra Tờ trình và dự thảo Nghị quyết HĐND 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” do UBND trình HĐND Thành phố tại kỳ họp thứ 7. 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 50/TTr-UBND ngày 11/6/2013 của UBND Thành phố kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố; văn bản góp ý của Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Tài chính, Tổ công tác liên ngành do Bộ trưởng Bộ tư pháp thành lập.

Nội dung UBND trình HĐND để thực hiện quy định của Khoản 2, 3 và 5 Điều 16 của Luật Thủ đô về “Phát triển và quản lý nhà ở”.

### **II. Về những nội dung cụ thể**

Nội dung UBND trình HĐND cơ bản đã tiếp thu ý kiến đóng góp của các Bộ, bám sát yêu cầu, quy định của Luật Thủ đô. Nội dung tại Tờ trình, ngoài phần nêu về sự cần thiết ban hành Nghị quyết, căn cứ pháp lý và quá trình triển khai xây dựng Nghị quyết, thì phần nội dung chính tập trung trình bày về dự thảo Nghị quyết, không có luận giải, giải thích gì thêm, nên Ban Kinh tế và Ngân sách xin báo cáo HĐND ý kiến thẩm tra của Ban theo nội dung của dự thảo Nghị quyết HĐND.

1. Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Tư pháp thẩm định và thống nhất với phạm vi điều chỉnh và nội dung của dự thảo Nghị quyết HĐND tại Báo cáo số 1334/STP-VBPQ ngày 10/6/2013.

2. Về nội dung dự thảo Nghị quyết: Ban cơ bản đồng tình, đồng thời có ý kiến về một số nội dung cụ thể sau:

### **2.1. Về cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp.**

a. Quy định tại điều 1 về phạm vi áp dụng: cần làm rõ phạm vi áp dụng quy định này đối với khu chung cư xuống cấp và nhà cũ xuống cấp. Ban cho rằng khu chung cư cũ xuống cấp và nhà cũ xuống cấp cần có quy định riêng để phù hợp với đặc thù từng loại<sup>1</sup>. Trong dự thảo chính sách chủ yếu hướng vào đối tượng chung cư cũ.

b. Khoản 1 điều 3 về biện pháp thực hiện cơ chế đầu tư quy định: “*được phép thỏa thuận thực hiện dự án bằng phương thức hợp tác kinh doanh trên cơ sở các chủ sở hữu góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ và hưởng lợi nhuận theo quy định của pháp luật*”, cần làm rõ pháp luật hiện hành có cấm không? Nếu không thì nên quy định là Thành phố khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi chứ không quy định là được phép.

c. Ban đề nghị bỏ: Khoản 2 điều 3 về biện pháp thực hiện cơ chế đầu tư: “*để đảm bảo tính công bằng, hài hòa các lợi ích của các chủ thể tham gia dự án khi triển khai lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư phải tuân thủ nguyên tắc xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu căn hộ sát giá thị trường trong điều kiện bình thường*”. Nội dung này hiện nay đang thực hiện và Trung ương đã quy định.

d. Khoản 3 điều 3 quy định “*thực hiện hình thức xây dựng chuyển giao theo quy định pháp luật hiện hành*” cần được làm rõ bởi theo quy định tại Nghị định số 108/2009/NĐ-CP và Nghị định số 24/2011/NĐ-CP sửa đổi một số điều của Nghị định số 108/2009/NĐ-CP thì việc cải tạo, xây dựng lại khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp không thuộc đối tượng khuyến khích đầu tư theo hình thức xây dựng chuyển giao (BT)<sup>2</sup>. Ngoài ra, nếu quy định điều này cần rõ phạm vi là các dự án do ngân sách đầu tư vì dự án do doanh nghiệp đầu tư thuộc quyền của doanh nghiệp.

đ. Làm rõ trách nhiệm của Thành phố hay của doanh nghiệp trong việc bố trí quỹ nhà tái định cư quy định tại điểm b khoản 1 điều 4 (việc bố trí đủ quỹ nhà tái định cư tại các khu vực không thuộc 4 quận nội thành cũ, cho phép áp dụng hệ số K=1,5 lần so với trường hợp dự án có đủ quỹ nhà để bố trí tái định cư tại chỗ) và quy định rõ trong Nghị quyết.

e. Khoản 3 điều 4 về biện pháp ưu đãi đối với người dân thuộc phạm vi dự án có nêu: “*Được vay vốn với lãi suất ưu đãi theo chính sách áp dụng cho người*

<sup>1</sup> Tại văn bản số 2056/BTNMT-TCQLĐ ngày 04/6/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nêu: “*Dự thảo cần làm rõ đối tượng cải tạo, xây dựng là khu chung cư cũ và nhà cũ xuống cấp vì là hai loại hình nhà ở với cơ chế quản lý, sử dụng và đặc thù khác nhau, vì vậy về công tác cải tạo, xây dựng lại các khu chung cư cũ, nhà cũ xuống cấp đề nghị có những quy định cụ thể đối với từng loại, tránh việc tiêu đề thì bao gồm cả khu chung cư cũ và nhà cũ xuống cấp mà nội dung lại chỉ quy định các biện pháp đối với chung cư cũ*”

<sup>2</sup> Về vấn đề này, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có ý kiến tại văn bản số 3518/BKHĐT-PC ngày 29/5/2013.

mua nhà ở thu nhập thấp, nhà ở xã hội khi mua nhà tái định cư”, cần làm rõ là vay của ngân hàng hay của các quỹ tài chính của Thành phố? Theo quy định của Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 của Chính phủ mà UBND lấy làm căn cứ để trình HĐND thì: “Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ đạo các ngân hàng thương mại nhà nước dành một lượng vốn hợp lý để cho các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m<sup>2</sup>, giá bán dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> với lãi suất thấp, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng” và trong Công văn số 4280/VPCP-KTN ngày 28/5/2013 của Văn phòng Chính phủ gửi Bộ Xây dựng, Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải có ý kiến chỉ đạo: “Bộ Xây dựng hoàn thiện lại dự thảo Nghị định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội theo hướng phạm vi điều chỉnh không bao gồm nhà ở tái định cư”<sup>3</sup> thì đối tượng tái định cư không thuộc phạm vi vay mua nhà ở xã hội.

f. Điều 5 về biện pháp ưu đãi đối với nhà đầu tư có nêu: “UBND ban hành quy định cụ thể, tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư... theo hướng linh hoạt, đơn giản hóa các thủ tục đất, quy định, thủ tục đầu tư”, cần làm rõ là những quy định cụ thể nào, rõ phạm vi, nguyên tắc, căn cứ pháp lý và thẩm quyền ban hành những quy định cụ thể này để HĐND bàn, quyết định.

g. Về biện pháp tổ chức thực hiện nêu tại Điều 6 dự thảo Nghị Quyết HĐND:

- Bỏ cụm từ “và quy định cụ thể” và cụm từ “từng bước quyết định” tại khoản 1.

- Thay cụm từ “HĐND” ở đầu khoản 2 bằng cụm từ: “UBND Thành phố chỉ đạo chính quyền” cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định hiện hành.

- Bỏ điểm b khoản 4: “... cho phép xây dựng các công trình cao tầng đồng bộ theo quy hoạch”, vì thực hiện theo quy hoạch là yêu cầu bắt buộc chứ không phải HĐND Thành phố cho phép.

- Đề nghị bổ sung cụm từ “UBND Thành phố xây dựng dự toán trình” vào trước từ HĐND tại điểm c khoản 4 cho phù hợp với quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

## **2.2. Về 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**

a. Các biện pháp UBND Thành phố đề nghị HĐND Thành phố ban hành cần tập trung theo đúng nội dung, mục tiêu bảo tồn, phát huy giá trị kiến trúc

<sup>3</sup> Bộ Tư pháp đã có ý kiến về nội dung này tại văn bản số 4283/BTP-PLDSKT ngày 13/6/2013 như sau: “nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư có những mục đích, cơ chế, chính sách và đối tượng mua khác nhau nên không thể áp dụng đồng nhất chính sách tín dụng ưu đãi đối với người mua nhà ở xã hội với người mua nhà ở tái định cư được”

nêu tại khoản 3 điều 16 Luật Thủ đô<sup>4</sup>, chứ không nên quy định tất cả các biệt thự cũ, nhà cũ xây dựng trước năm 1954 đều được áp dụng các biện pháp này và không mở rộng phạm vi điều chỉnh.

Ban đề nghị UBND sớm xây dựng trình HĐND danh mục nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 có giá trị kiến trúc cần được bảo tồn, phát huy giá trị để đảm bảo phù hợp với phạm vi quy định tại khoản 3 điều 16 Luật Thủ đô.

b. Điều 9 về biện pháp ưu đãi đầu tư, khoản 1 nêu: “UBND ban hành quy định cụ thể tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án ... theo chính sách khuyến khích xã hội hóa trên các lĩnh vực văn hóa - y tế - giáo dục - thể dục thể thao”, cần làm rõ thêm, vì theo Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ về chính sách xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, văn hóa, thể thao, môi trường thì có nhiều chính sách không thể áp dụng cho loại dự án này và nhiều chính sách không thuộc thẩm quyền ban hành của HĐND Thành phố như: chính sách về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; về miễn, giảm phí, lệ phí; miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; quy định về nguồn thu và phân phối kết quả tài chính.

Khoản 2 nêu: “Cho phép quy về một chủ sở hữu toàn biến số nhà và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất”, cần làm rõ có gì khác so với quy định hiện hành, căn cứ pháp lý và thẩm quyền ban hành quy định cho phép này.

c. Về nội dung quy định tại các điều 10, 11, 12, 13: phần nội dung là phân công nhiệm vụ cho các sở, ngành Thành phố. Ban đề nghị không đưa nội dung này vào Nghị quyết của HĐND vì đó là thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của UBND; đề nghị không đưa nội dung quy định phải có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch vào Nghị quyết của HĐND Thành phố vì HĐND Thành phố không có thẩm quyền giao nhiệm vụ cho Thủ tướng Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

d. Đề nghị điều chỉnh thể thức văn bản Nghị quyết HĐND cho đúng quy định, thống nhất với các nghị quyết của HĐND; điều chỉnh mục IV, mục V thành các điều.

Trên cơ sở giải trình, tiếp thu của UBND Thành phố và ý kiến phát biểu của đại biểu HĐND, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị HĐND Thành phố thông qua Nghị quyết 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 và hoàn thiện, chỉnh sửa một số nội dung trong dự thảo Nghị quyết của HĐND như Ban

<sup>4</sup> Khoản 3 điều 16 Luật Thủ đô: “Việc cải tạo, phục hồi nhà cổ, biệt thự cũ và các công trình kiến trúc khác xây dựng trước năm 1954 phải bảo đảm bảo tồn, phát huy giá trị kiến trúc theo quy định của pháp luật”

đã nêu trên (nếu được HĐND thống nhất) và ý kiến của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp.

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

**Nơi nhận:**

- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- 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**