



Barristers | Solicitors

## Công ty Luật TNHH WIKI LEGAL

### BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 02 – Tháng 8/2021

(15/8/2021 – 31/8/2021)



**Tin tức nổi bật**



**Văn bản  
pháp luật mới**

## A - Tin tức nổi bật

---



### **Một số quy định mới về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

*(Có hiệu lực từ ngày 01/9/2021)*

Ngày 15/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định 69/2021/NĐ-CP quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (*sau đây gọi tắt là “**Nghị định 69/2021/NĐ-CP**”*), có hiệu lực từ ngày 01/9/2021 và thay thế cho Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Trong bản tin pháp luật này, chúng tôi sẽ trình bày một số điểm nổi bật nhất của Nghị định 69/2021/NĐ-CP.

## Các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ để xây lại



Nhà chung cư buộc phải dỡ bỏ để xây dựng lại nhà chung cư hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch gồm:

- (i) Nhà chung cư phải phá dỡ khẩn cấp do sự cố, thiên tai, cháy nổ theo quy định pháp luật;
- (ii) Nhà chung cư hết niên hạn sử dụng hoặc chưa hết niên hạn sử dụng nhưng có kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thuộc một trong các trường hợp:
  - Các kết cấu chịu lực chính của công trình có tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đủ điều kiện tiếp tục sử dụng, phải di dời gấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;
  - Bị hư hỏng nặng, trong tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố: hệ thống hạ tầng kỹ thuật PCCC; cấp, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện,... không đáp ứng các yêu cầu tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành...
- (iii) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các cấu kiện kết cấu chính của công trình, gồm: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc diện phải phá dỡ theo quy định nhưng nằm trong khu vực có nhà chung cư thuộc diện bị phá dỡ theo quy định khoản 2 Điều 110 của Luật Nhà ở 2014.

## Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

### *a. Lấy ý kiến trong quá trình lập quy hoạch*

- Thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và xây dựng.
- Ngoài việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư và các cá nhân có liên quan theo quy định, cơ quan có thẩm quyền có thể lấy ý kiến của nhà đầu tư có nhu cầu tham gia thực hiện dự án cải tạo.

### *b. Công khai thông tin về quy hoạch sau phê duyệt quy hoạch*

Cơ quan có thẩm quyền phải công bố công khai các thông tin về quy hoạch theo quy định pháp luật về quy hoạch và niêm yết tại khu dân cư nơi có dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư biết, thực hiện.

### *c. Lập quy hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 02 ha*

Cơ quan có thẩm quyền không phải lập quy hoạch chi tiết, cần lập, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình theo trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết.

### *d. Gom nhà chung cư để thực hiện dự án cải tạo*

UBND cấp tỉnh có thể quy gom một số nhà chung cư trên cùng phạm vi địa bàn cấp xã/huyện trong trường hợp địa điểm có nhà chung cư thuộc diện quy gom không xây dựng lại nhà ở mà xây dựng các công trình kinh doanh, dịch vụ, thương mại, công cộng.

## Quy định về việc lấy ý kiến của các chủ sở hữu khi lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo

Đối với trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, thì việc lấy ý kiến được quy định như sau:

- Mỗi một căn hộ trong nhà chung cư tương ứng với 01 phiếu biểu quyết và có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư của nhà chung cư, khu chung cư đó tham gia;
- Doanh nghiệp được lựa chọn phải được tối thiểu 75% tổng số các chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư tham gia đồng ý;
- Trường hợp có nhiều doanh nghiệp tham gia đăng ký làm chủ đầu tư thì lựa chọn doanh nghiệp nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhưng tối thiểu phải đạt trên 51% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư, khu chung cư đó đồng ý.



## Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư về nhà ở, công trình xây dựng không thuộc sở hữu nhà nước

Áp dụng với trường hợp chủ sở hữu căn hộ chung cư có nhu cầu tái định cư tại chỗ:



- UBND cấp tỉnh quyết định hệ số k bồi thường từ 1 đến 2 lần diện tích sử dụng căn hộ cũ ghi trong Giấy chứng nhận được cấp qua các thời kỳ;
- Đối với các chủ sở hữu tầng 1 mà có dành diện tích nhà để kinh doanh trước thời điểm ND 96/2021/ND-CP có hiệu lực thi hành và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được phê duyệt thì ngoài việc được bồi thường theo quy định nêu trên, các chủ sở hữu (nếu có nhu cầu) còn được mua hoặc thuê một phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo chi phí đầu tư xây dựng phân bổ trên 1m<sup>2</sup> sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ cộng với 10% lợi nhuận định mức theo quy định;
- Nếu giá trị căn hộ tái định cư **lớn hơn** giá trị căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k thì các bên ký hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà ở tái định cư và phải nộp thêm phần giá trị chênh lệch này; nếu chủ sở hữu không mua, thuê mua thì không được bố trí tái định cư và được thanh toán bằng tiền đối với toàn bộ giá trị được bồi thường theo quy định.
- Trường hợp giá trị căn hộ tái định cư **nhỏ hơn** giá trị căn hộ cũ sau khi quy đổi theo hệ số k thì chủ đầu tư phải thanh toán cho chủ sở hữu phần giá trị chênh lệch này.

## B - Văn bản pháp luật mới

---



### Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 15/8/2021 - 31/8/2021)

STT	Văn bản pháp luật	
	<b>ĐẦU TƯ</b>	
1	Nghị định 79/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 97/2018/NĐ-CP về cho vay lại vốn vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài của Chính phủ	
	Ngày ban hành: 16/8/2021	Ngày hiệu lực: 01/10/2021
2	Thông tư 10/2021/TT-BNNPTNT hướng dẫn nội dung đầu tư, hỗ trợ đầu tư thực hiện nhiệm vụ “Phát triển sản xuất giống” theo Quyết định 703/QĐ-TTg do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ban hành	
	Ngày ban hành: 19/8/2021	Ngày hiệu lực: 04/10/2021

STT	Văn bản pháp luật	
<b>GIAO THÔNG – XÂY DỰNG</b>		
<b>3</b>	Thông tư 05/2021/TT-BKHĐT về danh mục máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, phương tiện vận tải chuyên dùng, nguyên liệu, vật tư, bán thành phẩm trong nước đã sản xuất được do Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư ban hành	
	Ngày ban hành: 17/8/2021	Ngày hiệu lực: 02/10/2021
<b>4</b>	Thông tư 10/2021/TT-BXD hướng dẫn Nghị định 06/2021/NĐ-CP và Nghị định 44/2016/NĐ-CP do Bộ Xây dựng ban hành	
	Ngày ban hành: 25/8/2021	Ngày hiệu lực: 15/10/2021
<b>HÀNH CHÍNH – TƯ PHÁP</b>		
<b>5</b>	Thông tư 09/2021/TT-BXD hướng dẫn thực hiện nội dung của Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành	
	Ngày ban hành: 16/8/2021	Ngày hiệu lực: 01/10/2021
<b>6</b>	Nghị quyết 97/NQ-CP năm 2021 về phương án hỗ trợ giảm tiền điện, giảm giá điện (đợt 5) cho các khách hàng sử dụng điện do Chính phủ ban hành	
	Ngày ban hành: 28/8/2021	Ngày hiệu lực: 28/8/2021
<b>7</b>	Quyết định 960/QĐ-BXD năm 2021 công bố thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực phát triển đô thị thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng	
	Ngày ban hành: 26/8/2021	Ngày hiệu lực: 26/3/2021



STT	Văn bản pháp luật	
<b>TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG</b>		
<b>8</b>	Thông tư 71/2021/TT-BTC hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp đối với cơ sở thực hiện xã hội hóa chưa truy thu theo Nghị quyết 63/NQ-CP do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 17/8/2021	Ngày hiệu lực: 01/11/2021
<b>9</b>	Thông tư 72/2021/TT-BTC sửa đổi Thông tư 328/2016/TT-BTC hướng dẫn thu và quản lý các khoản thu ngân sách Nhà nước qua Kho bạc Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 17/8/2021	Ngày hiệu lực: 15/10/2021
<b>10</b>	Thông tư 13/2021/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 26/2013/TT-NHNN về Biểu phí dịch vụ thanh toán qua Ngân hàng Nhà nước Việt Nam	
	Ngày ban hành: 23/8/2021	Ngày hiệu lực: 01/9/2021
<b>11</b>	Thông tư 74/2021/TT-BTC sửa đổi Thông tư 261/2016/TT-BTC quy định về phí, lệ phí hàng hải và biểu mức thu phí, lệ phí hàng hải do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 23/8/2021	Ngày hiệu lực: 12/10/2021
<b>DOANH NGHIỆP</b>		
<b>12</b>	Nghị định 80/2021/NĐ-CP hướng dẫn Luật Hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa	
	Ngày ban hành: 26/8/2021	Ngày hiệu lực: 15/10/2021

# WIKI LEGAL LLC

---



Tầng 1, Tòa nhà HH Office, Số 15 Ngõ 293 Khuất Duy Tiến, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam



0912.254.860



admin@wikilegal.vn



<https://www.wikilegal.vn/>