CÁC QUY PHẠM PHÁP LUẬT HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ PHAN THIẾT

LEGAL RULES FOR RESETTLEMENT SUPPORT FOR PROJECTS IN PHAN THIET CITY

ThS. Lê Công Danh
Phòng TC-HC – Trường ĐHXD Miền Tây
Email: lecongdanh@mtu.edu.vn
Điện thoại: 0817020395
KTS. Trần Hồ Minh Điền
Trung tâm Tư vấn TS&HN – Trường ĐHXD Miền Tây
Email: tranhominhdien@mtu.edu.vn
Điện thoại: 0357259240
ThS. Nguyễn Trần Thanh Tú
Phòng KH&HTQT – Trường ĐHXD Miền Tây
Email: nguyentranthanhtu@mtu.edu.vn
Điện thoại: 0985059594

Ngày nhận bài: 01/03/2023
Ngày gửi phản biện: 13/03/2023
Ngày chấp nhận đăng: 30/03/2023

Tóm tắt:

Những năm gần đây, tại dải bờ biển Bình Thuận phần lớn các đoạn bờ bị xói lở nghiêm trọng và các cửa sông, đường bờ biển đều đã được xây dựng các công trình bảo vệ. Tp Phan Thiết là nơi ảnh hưởng nặng nhất nên nhu cầu di dời tái định cư và ổn định cuộc sống của người dân ven biển được đặt lên hàng đầu. Nhà nước và chính quyền địa phương đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về tái định cư, nhà ở, bảo vệ bờ biển … Việc hệ thống trình tự các văn bản quy phạm pháp luật để hỗ trợ tái định cư trên địa bàn Thành phố Phan Thiết là rất cần thiết.

Từ khóa: *Xói lở, Phan Thiết, tái định cư, nhà ở.*

Abstract:

In the Binh Thuan coastal strip, in recent years, most of the shore sections have been seriously eroded, and the estuaries and coastline have been built with protection works. Phan Thiet City has been seriously affected, so the need to relocate resettlement efforts and stabilize the lives of coastal residents is the most important. The government and local authorities have promulgated legal documents about resettlement, housing, coast protection, etc. The system of legal documents is essential to supporting resettlement in the Phan Thiet City region.

Keywords: *erode, Phan Thiet, resettlement, housing.*

I. Giới thiệu chung

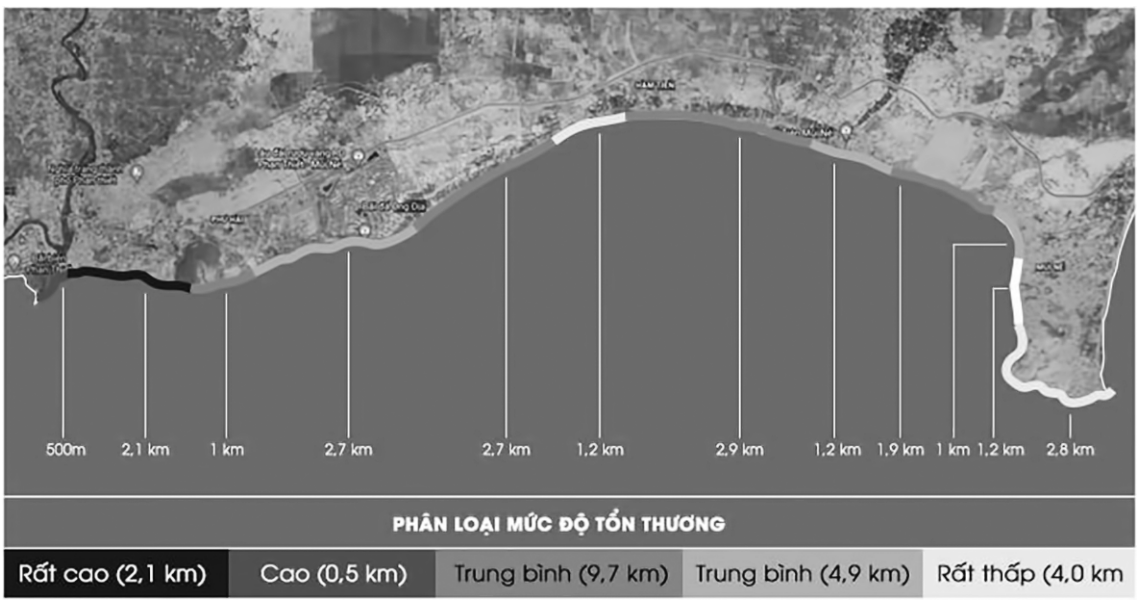
Tỉnh Bình Thuận là tỉnh có nhiều lợi thế để phát triển kinh tế biển, với chiều dài bờ biển 192 km. Tuy nhiên, trong khoảng hai thập kỷ gần đây, thiên tai do triều cường, sóng lớn đã gây nên những thiệt hại rất lớn cho tỉnh Bình Thuận: Tổng diện tích mất là hơn hàng nghìn ha; tổng chiều dài xói lở bờ biển là hơn 70km, cường độ >15m/năm là hơn 25km, nhiều khu vực bờ biển bị xói lở mạnh như Đồi Dương, Lạc Đạo, Đức Long, Hàm Tiến, Mũi Né (Tp. Phan Thiết), Phước Lộc (thị xã LaGi)…; hơn 1000 hộ dân mất nhà cửa, còn đến hàng nghìn hộ cần di dời; Thiệt hại về cơ sở hạ tầng lên đến hàng trăm tỷ đồng; Nhiều bãi tắm nổi tiếng như Đồi Dương, Mũi Né… bị ô nhiễm nặng nề do xói lở…

Hình 1. *Thực trạng sạt lở bờ biển tại khu vực Hàm Tiến thuộc Tp. Phan Thiết* [4]

1. Đặt vấn đề

Việc xây kè trái phép ảnh hưởng đến tình hình sạt lở trở nên trầm trọng tại đoạn bờ biển Hàm Tiến - Mũi Né, TP. Phan Thiết và đặt ra vấn đề hỗ trợ tái định cư nhằm ổn định đời sống người dân ven đường bờ biển Hàm Tiến – Mũi Né. Để từ đó đề xuất các giải pháp ổn định đường bờ biển và bảo vệ bờ biển, bảo vệ người dân, khách du lịch… và có thể cứu vớt nét đẹp hoang sơ vốn có biển xanh cát trắng nắng vàng (điều vốn làm nên vẻ đẹp nổi tiếng của thành phố).

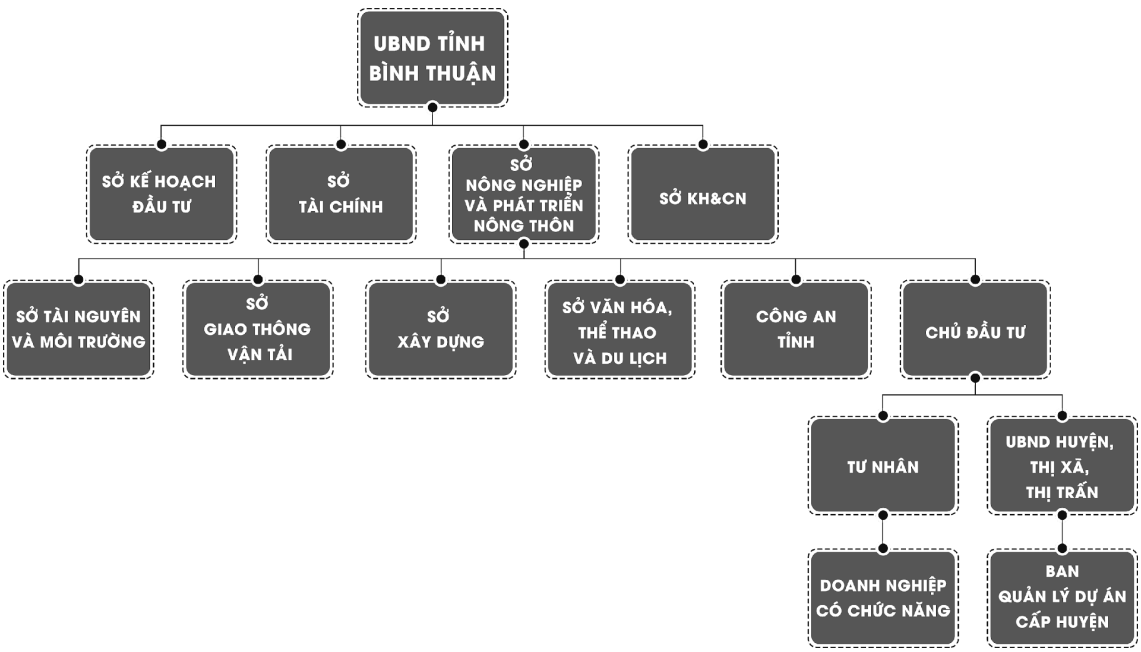
ISSN 2525-2615



Hình 2. *Phân loại mức độ tổn thương bờ biển tại Tp. Phan Thiết [4]*

2. Cơ sở pháp lý

- Luật Du lịch 07/2017/QH14 ngày 19/06/2017.
- Luật Bảo vệ môi trường 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014.
- Luật Đất đai 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.
- Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015.
- Nghị định 67/2018/NĐ-CP ngày 14/05/2019 Quy định chi tiết một số điều Luật thủy lợi.
- Nghị định 101/2015/NĐ-CP cải tạo xây dựng lại nhà chung cư
- Luật số 65/2014/QH13 của Quốc hội: Luật Nhà ở
- Thông tư 05/2018/TT-BNNPTNT ngày 15/05/2018 Quy định chi tiết một số điều Luật thủy lợi.
- Quyết định 27/2004/QĐ-UBBT ngày 14/04/2004 của UBND Tỉnh Bình Thuận Quy định quản lý, sử dụng, bảo vệ công trình kè bảo vệ bờ biển Hàm Tiến, Mũi Né, Thành phố Phan Thiết.
- Quyết định 62/2009/QĐ-UBND ngày 18/09/2009 của UBND Tỉnh Bình Thuận Quy định hành lang bảo vệ kè, bờ sông Dinh, Thị xã Lagi.
- Quyết định 1908/QĐ/UBBT ngày 27/09/1996 của UBND Tỉnh Bình Thuận Ban hành
- Quyết định tạm thời phạm vi bảo vệ và quản lý khai thác các công trình thủy lợi trên địa bàn huyện Đức Linh.
- Quyết định 04/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 của UBND Tỉnh Bình Thuận Ban hành quy định phạm vi bảo vệ kè bảo vệ bờ sông, bờ biển và đê bao trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.



Hình 3. *Sơ đồ phân cấp bậc quản lý về hỗ trợ tái định cư các hộ dân cần tái định cư.*

3. Mục tiêu nghiên cứu

Mục tiêu là thông qua các quy phạm pháp luật hiện hành hệ thống lại theo trình tự pháp luật và phương thức hỗ trợ tái định cư cho phù hợp với các dự án tại Tp Phan Thiết. Cuối cùng là bảo vệ bờ biển, bảo vệ người dân, khách du lịch… và có thể cứu vớt nét đẹp hoang sơ vốn có biển xanh cát trắng nắng vàng (điều vốn làm nên sự nổi tiếng của Phan Thiết).

II. Nội dung

1. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư [1]

1.1. Trường hợp các chủ sở hữu nhà trong diện di dời lựa chọn nhà đầu tư thì việc bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật, có các trường hợp sau:

a) Nhà trong diện di dời bị hư hỏng nặng, nguy hiểm, nhà trong diện di dời thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà tái định cư (theo Điểm a, Khoản 1, Điều 1 của Quy định này) trong thời hạn là 12 tháng đối với chung cư hư hỏng nặng (quy định tại Khoản 5 Điều 7 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) hoặc 03 tháng đối với chung cư nguy hiểm (quy định tại Khoản 6 Điều 7 Nghị định số 101/2015/NĐ-CP);

b) Nhà trong diện di dời 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 quy hoạch được phê duyệt (theo Điểm b, Khoản 1, Điều 1 của Quy định này) trong thời hạn quy định tại Điểm a Khoản này.

ISSN 2525-2615

1.2. Trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng lại nhà tái định (theo quy định tại điểm a và b, Khoản 1, Điều 1 của Quy định này mà hết thời hạn là 12 tháng đối với nhà hư hỏng nặng và 03 tháng đối với nhà trong diện di dời nguy hiểm, nhưng các chủ sở hữu nhà trong diện di dời chưa lựa chọn được nhà đầu tư) thì giải quyết bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư theo nguyên tắc như sau:

a) Nhà nước tổ chức tạm cư, lựa chọn nhà đầu tư để xây dựng lại nhà tái định cư và bàn giao quỹ nhà cho Nhà nước để tái định cư tại chỗ cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân là chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng hợp pháp tại nhà chung cư;

b) Nhà đầu tư được Nhà nước lựa chọn để xây dựng lại nhà tái định cư có trách nhiệm lo quỹ nhà tạm cư hoặc ứng vốn để Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết chi trả tiền tạm cư nếu các hộ dân nhận tiền tự lo tạm cư; thực hiện đầu tư xây dựng và bàn giao quỹ nhà tái định cư tại nhà tái định cư xây dựng mới cho Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết để tổ chức bố trí tái định cư. Nhà đầu tư không trực tiếp thực hiện việc thỏa thuận và tái định cư với các chủ sở hữu và chủ sử dụng;

c) Quyền lợi và nghĩa vụ của chủ sở hữu và chủ sử dụng hợp pháp nhà chung cư được bảo toàn trước, trong và sau khi di dời, tạm cư và tái định cư;

d) Tiêu chuẩn căn hộ tái định cư được xác định cụ thể tùy theo vị trí của từng căn nhà trong diện di dời; Ủy ban nhân dân thành phố sẽ thỏa thuận với nhà đầu tư để xác định tỷ lệ hoán đổi giữa diện tích căn hộ tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án so với căn hộ cũ nhưng không nhỏ hơn 1,1 lần, và chủ sở hữu tại nhà tái định cư không phải trả thêm tiền; Trường hợp nhà tái định cư được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án có diện tích nhỏ hơn 25m^2 thì được bố trí căn nhà có diện tích là 25m^2 (theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội) và cũng không phải trả thêm tiền;

đ) Trường hợp các căn hộ ở khu vực quan trọng, không bố trí tái định cư được tại khu tái định cư sẽ được tính thêm hệ số lợi thế tùy theo từng dự án cụ thể;

e) Trường hợp hộ gia đình có 02 hộ khẩu trở lên, sau khi được bố trí theo tiêu chuẩn tái định cư của dự án nhưng thật sự khó khăn về nhà ở, thì được xem xét, giải quyết mua thêm 01 căn tái định cư để tái định cư tại dự án được xây dựng mới theo chính sách nhà ở xã hội;

g) Trường hợp chủ sở hữu nhà đã ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư nhưng không có nhu cầu tái định cư thì có quyền chuyển nhượng căn nhà hình thành trong tương lai theo quy định Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản;

h) Trường hợp chủ sở hữu nhà muốn nhận tiền để tự lo nơi ở mới thì giá trị bồi thường được xác định theo phương thức: diện tích căn nhà cũ nhân với tỷ lệ hoán đổi căn hộ tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án nhân với đơn giá kinh doanh của nhà đầu tư;

i) Nếu dự án có xây dựng khu thương mại hoặc các ki-ốt thì ưu tiên giải quyết bố trí

cho các hộ gia đình có nhu cầu có thể kinh doanh tại khu vực thương mại hoặc các ki-ốt; Việc thuê hay sở hữu sẽ tùy thuộc vào hiện trạng pháp lý căn hộ của các hộ gia đình, nhằm đảm bảo công bằng và quyền lợi chính đáng của các hộ gia đình ở tầng trệt nhà chung cư cũ.

2. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chủ sở hữu nhà thuộc diện di dời lựa chọn nhà đầu tư xây dựng lại nhà tái định cư

2.1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Trường hợp chủ sở hữu nhà tái định cư lựa chọn nhà đầu tư để cải tạo, xây dựng mới thay thế nhà chung cư cũ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 1, Điều 3 của Quy định này, thì nhà đầu tư phải lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư theo quy định pháp luật hiện hành. [1]

2.2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư được xây dựng với nội dung theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP. [1]

2.3. Thỏa thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư thông qua Hội nghị nhà tái định cư (thực hiện theo Điều 115 Luật Nhà ở năm 2014, Khoản 1, Điều 9 và Điểm b, Khoản 1, Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP) [1]

Các chủ sở hữu nhà trong diện di dời phải tổ chức cuộc họp Hội nghị nhà trong diện di dời để thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư do nhà đầu tư đề xuất. Người chủ trì Hội nghị nhà trong diện di dời có trách nhiệm báo cáo và gửi phương án này đến Ủy ban nhân dân thành phố nơi có nhà trong diện di dời, cụ thể:

Ban quản trị nhà trong diện di dời hoặc Ủy ban nhân dân thành phố đối với nhà tái định cư chưa thành lập Ban quản trị có trách nhiệm gửi giấy mời tất cả các chủ sở hữu nhà trong diện di dời để chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà trong diện di dời xem xét, lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư do nhà đầu tư đề xuất, kết hợp với quy trình lựa chọn nhà đầu tư theo các nội dung sau:

a) Việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tạm cư do nhà đầu tư đề xuất để Hội nghị nhà chung cư thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà trong diện di dời;

b) Trường hợp nhà trong diện di dời có các căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu nhà nước thì đại diện chủ sở hữu Nhà nước sẽ tham gia Hội nghị nhà trong diện di dời và biểu quyết hoặc bỏ phiếu như sau:

- Mỗi căn hộ trong nhà trong diện di dời tương ứng với 01 phiếu biểu quyết;
- Đối với phần diện tích khác trong nhà trong diện di dời không phải là căn hộ thì mỗi phần diện tích sàn xây dựng tương đương với diện tích sàn xây dựng của căn hộ lớn nhất theo thiết kế được phê duyệt tại nhà chung cư đó có 01 phiếu biểu quyết;

ISSN 2525-2615

c) Hội nghị nhà trong diện di dời có thể mời các chuyên gia để thực hiện việc tư vấn giúp các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư. Kinh phí thuê chuyên gia tư vấn do các bên liên quan thỏa thuận và các chủ sở hữu nhà chung cư chi trả;

d) Hội nghị nhà trong diện di dời phải bảo đảm có ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ nhà trong diện di dời đó tham dự;

đ) Các chủ sở hữu nhà trong diện di dời căn cứ theo hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư do nhà đầu tư đề xuất để xem xét, lựa chọn nhà đầu tư triển khai dự án. Nhà đầu tư đăng ký tham gia dự án có trách nhiệm trình bày hồ sơ đề xuất đăng ký tham gia kèm theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư quy định tại Điều 5 của Quy định này để lấy ý kiến của các thành viên dự họp.

Trường hợp chỉ có một nhà đầu tư tham gia đăng ký thì nhà đầu tư đó được lựa chọn để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận nếu đạt được tỷ lệ đồng ý từ 51% trở lên của tổng số chủ sở hữu căn hộ nhà trong diện di dời.

Trường hợp có nhiều hơn một nhà đầu tư tham gia đăng ký thì nhà đầu tư được đề xuất lựa chọn để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận là nhà đầu tư nhận được tỷ lệ đồng ý cao nhất của các chủ sở hữu nhà chung cư tại Hội nghị nhà chung cư.

Trường hợp có nhiều hơn 03 nhà đầu tư gửi hồ sơ tham gia đăng ký thì Ban quản trị nhà trong diện di dời (hoặc Tổ đại diện các chủ sở hữu đối với các nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị) chủ trì, phối hợp với Tổ chuyên gia tư vấn (nếu có) tổ chức sơ tuyển để lựa chọn tối đa 03 nhà đầu tư để báo cáo Hội nghị nhà trong diện di dời xem xét, lựa chọn chủ đầu tư dự án.

Trường hợp Hội nghị nhà trong diện di dời chưa thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư và chưa lựa chọn được chủ đầu tư tại Hội nghị nhà trong diện di dời lần thứ nhất thì trong thời hạn tối đa là 30 ngày tiếp theo, kể từ ngày tổ chức Hội nghị nhà trong diện di dời lần thứ nhất, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân TP có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà trong diện di dời tiếp theo để thực hiện lại đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1 của Điều này.

2.4. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Sau khi có kết quả về thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư và lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án, người chủ trì Hội nghị nhà trong diện di dời lập báo cáo gửi Ủy ban nhân dân thành phố nơi có dự án.

Trong thời hạn 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được báo cáo, Ủy ban nhân dân TP có trách nhiệm giao cho Phòng chuyên môn trực thuộc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư.

2.5. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Phòng chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết có trách nhiệm xem xét, ban hành quyết định phê duyệt chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư; đồng thời với việc công nhận chủ đầu tư dự án.

2.6. Triển khai thực hiện

1. Sau khi có quyết định phê duyệt chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư và quyết định công nhận chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân thành phố thì tất cả các chủ sở hữu nhà trong diện di dời (kể cả các chủ sở hữu còn lại không thống nhất với phương án mà Hội nghị nhà trong diện di dời đã trình và Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt) có trách nhiệm chấp hành đúng các nội dung đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế di dời đối với các trường hợp không chấp hành phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư và quyết định công nhận chủ đầu tư dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

3. Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư được phê duyệt, chủ đầu tư và chủ sở hữu nhà trong diện di dời thực hiện ký hợp đồng bồi thường, hỗ trợ tạm cư, tái định cư (theo hướng dẫn tại Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng). [3]

3. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng lại nhà tái định cư

3.1. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Quá thời hạn để các chủ sở hữu nhà trong diện di dời lựa chọn nhà đầu tư dự án để xây dựng lại nhà chung cư quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 110 của Luật Nhà ở, thì Ủy ban nhân dân thành phố giao cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với nhà đầu tư (nếu có) lập phương án bồi thường**,** hỗ trợ, tạm cư và tái định cư.[2]

3.2. Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

1. Phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư được xây dựng với nội dung theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 14 của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP. [1]

2. Phương thức bố trí tái định cư:

Các chủ sở hữu, chủ sử dụng hợp pháp tại trong diện di dời cũ được giải quyết bố trí tái định cư ở căn hộ mới có diện tích không nhỏ hơn 1,1 lần so với diện tích căn hộ cũ (tùy theo dự án), cụ thể là:

a) Đối với căn hộ, nhà cũ không thuộc quyền sở hữu của Nhà nước được giải quyết như sau:

- Trường hợp đã có quyền sở hữu nhà ở tại trong diện di dời (đã được cấp một trong

ISSN 2525-2615

các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở) hoặc trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở nhưng đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; thì được bố trí căn hộ mới tại khu tái định cư, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tái định cư và không phải nộp lệ phí trước bạ;

- Trường hợp chưa được cấp một trong các loại giấy tờ chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở; thì được bố trí căn hộ mới tại tái định cư, còn việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sẽ thực hiện theo quy định.

b) Đối với căn hộ, nhà ở tại trong diện di dời thuộc quyền sở hữu của Nhà nước được giải quyết như sau:

- Trường hợp chủ sử dụng có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở hoặc Quyết định, Văn bản phân phối, bố trí nhà ở của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc trường hợp chủ sử dụng không có tên trong Hợp đồng thuê nhà ở hoặc Quyết định, Văn bản phân phối, bố trí nhà ở của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng nhận chuyển quyền thuê nhà ở mà không có tranh chấp, khiếu nại và đủ điều kiện hợp pháp hóa quyền thuê sử dụng nhà ở; thì được ký Hợp đồng thuê nhà ở và mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn hộ mới tại chung cư tái định cư theo quy định;

- Trường hợp chiếm dụng nhà ở tại nơi ở cũ, trái pháp luật thì bị thu hồi theo quy định. Trong trường hợp nếu không có chỗ ở nào khác thì được xem xét, giải quyết tái định cư theo phương thức nhà ở xã hội;

- Trường hợp diện tích thực tế nhà ở tại nơi ở cũ không đúng với diện tích ghi trong Hợp đồng thuê nhà ở hoặc Quyết định, Văn bản phân phối, bố trí nhà ở của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thì cơ quan, đơn vị quản lý nhà ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao quản lý vận hành có trách nhiệm kiểm tra và xác định diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp để làm cơ sở pháp lý giải quyết diện tích nhà ở tái định cư tại chung cư mới;

c) Về căn hộ tái định cư:

- Về diện tích căn hộ tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án:

+ Tỷ lệ hoán đổi diện tích căn hộ tái định cư và căn hộ cũ là 1,1 lần; trừ trường hợp Ủy ban nhân dân các quận, huyện thống nhất được với nhà đầu tư về tỷ lệ diện tích hoán đổi căn hộ lớn hơn 1,1 lần;

+ Trường hợp căn hộ được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án nhưng có diện tích nhỏ hơn 25m^2, thì được bố trí căn hộ có diện tích 25m^2 mà không phải trả thêm tiền;

- Trường hợp bất khả kháng, không có căn hộ thực tế phù hợp với diện tích được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án, mà phải bố trí căn hộ:

+ Có diện tích lớn hơn diện tích căn hộ được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án, thì phần diện tích chênh lệch, người dân được mua với giá tính theo dự toán đầu tư

xây dựng công trình do nhà đầu tư lập (không bao gồm chi phí tạm cư, lãi vay) nhưng không vượt quá suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành gần nhất đang có hiệu lực;

+ Có diện tích nhỏ hơn diện tích căn hộ được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án, thì phần diện tích chênh lệch, người dân được Nhà nước thanh toán giá trị theo phương thức: diện tích chênh lệch nhân với đơn giá kinh doanh của nhà đầu tư;

d) Trường hợp các căn hộ chung cư cũ ở tầng trệt hoặc ở đầu hồi, nếu không bố trí tái định cư tại tầng trệt hoặc ở đầu hồi, được tính thêm lợi thế vị trí của căn hộ cũ (tùy theo dự án cụ thể do Ủy ban nhân dân thành phố quyết định trên cơ sở thỏa thuận với nhà đầu tư);

đ) Đối với hộ gia đình có từ 02 hộ khẩu trở lên, thì được xem xét, giải quyết mua thêm 01 căn hộ để tái định cư với diện tích theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội, với giá bán được xác định là giá dự toán đầu tư xây dựng do nhà đầu tư lập, nhưng không vượt quá suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành gần nhất đang có hiệu lực + lợi nhuận định mức không lớn hơn 10% cho nhà đầu tư, nếu hộ gia đình đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau đây:

- Có 02 hộ khẩu tại căn hộ cũ trước khi có Kế hoạch tháo dỡ, xây dựng lại chung cư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành;

- Diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình tại căn hộ được bố trí tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án, nhỏ hơn 10 m^2/người (theo quy định về điều kiện diện tích nhà ở bình quân/người để được hưởng chính sách nhà ở xã hội);

e) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư đã ký kết hợp đồng để bố trí nhà ở tái định cư nhưng không có nhu cầu tái định cư thì có quyền chuyển nhượng căn hộ hình thành trong tương lai cho các đối tượng có nhu cầu (kể cả nhà đầu tư);

g) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư muốn nhận tiền để tự lo nơi ở mới thì giá trị bồi thường được xác định theo phương thức: diện tích căn hộ cũ nhân với tỷ lệ hoán đổi căn hộ tái định cư theo tiêu chuẩn của dự án nhân với đơn giá kinh doanh của nhà đầu tư.

3.3. Thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng do TP lập, Ủy ban nhân dân thành phố trách nhiệm giao cho Phòng chuyên môn trực thuộc thẩm định và báo cáo để Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án.

3.4. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Phòng chuyên môn trực thuộc, Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm xem xét phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư.

3.5. Triển khai thực hiện

ISSN 2525-2615

1. Sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư của Ủy ban nhân dân thành phố thì tất cả các chủ sở hữu và chủ sử dụng nhà tái định cư có trách nhiệm chấp hành đúng các nội dung phương án đã được Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế di dời đối với các trường hợp không chấp hành phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư đã được phê duyệt theo quy định.

3. Trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quận-huyện thực hiện ký hợp đồng bố trí tạm cư và tái định cư (theo hướng dẫn tại Thông tư số 21/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng). [3]

4. Tổ chức thực hiện

4.1. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Phối hợp với các Sở-ngành, Ủy ban nhân dân các quận-huyện liên quan và chủ đầu tư, chủ động tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư. Trường hợp vượt thẩm quyền, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định;

b) Phối hợp với cơ quan quản lý Nhà nước tỉnh Bình Thuận về bồi thường, giải phóng mặt bằng và các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố-huyện lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư đối với các dự án tháo dỡ nhà trong diện di dời để xây dựng lại nhà tái định cư mới;

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các thành phố, huyện, đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng quận, huyện xác định các trường hợp đủ điều kiện chuyển quyền thuê, mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố, huyện:

a) Hướng dẫn thủ tục và tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư, chủ sở hữu nhà để tham gia, phối hợp tích cực thực hiện chương trình cải tạo, xây dựng lại nhà tái định trên địa bàn theo quy định pháp luật hiện hành;

b) Tổ chức thẩm định, phê duyệt:

- Tổ chức thẩm định và phê duyệt chấp thuận phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư theo đề xuất của nhà đầu tư trong trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư; đồng thời với việc công nhận chủ đầu tư dự án;

- Tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư trong trường hợp Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng;

c) Ban hành các văn bản: Quyết định phá dỡ khẩn cấp, Quyết định cưỡng chế di dời,

phá dỡ trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành phương án phá dỡ nhà chung cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

d) Chủ trì, tổ chức Hội nghị nhà trong diện di dời trong trường hợp nhà trong diện di dời chưa có Ban quản trị, để thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư trong trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn nhà đầu tư để xây dựng lại chung cư trong thời hạn theo quy định hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư trong trường hợp Nhà nước tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường-xã-thị trấn:

Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận-huyện tổ chức vận động, tuyên truyền giải thích cho các chủ sở hữu và người sử dụng tại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sụp đổ cao để phối hợp triển khai thực hiện nhằm sớm tháo dỡ công trình, đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản của các chủ sở hữu nhà chung cư.

4.2. Trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng nhà trong diện di dời và Ban quản trị nhà trong diện di dời

1. Trách nhiệm của chủ sở hữu, người sử dụng nhà trong diện di dời

a) Chấp hành nghiêm túc phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư của dự án trong trường hợp chủ sở hữu nhà trong diện di dời lựa chọn nhà đầu tư hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư trong trường hợp Nhà nước tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng lại nhà chung cư đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

b) Nhanh chóng di dời người và tài sản ra khỏi nhà trong diện di dời để đảm bảo an toàn tính mạng và tài sản; bàn giao mặt bằng đảm bảo thời gian theo kế hoạch của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền.

2. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà trong diện di dời

a) Ban quản trị nhà trong diện di dời có trách nhiệm gửi giấy mời tất cả các chủ sở hữu nhà trong diện di dời để chủ trì tổ chức họp Hội nghị nhà trong diện di dời xem xét, quyết định việc thông qua phương án bồi thường, tái định cư để lựa chọn nhà đầu tư.

b) Trường hợp có nhiều hơn 03 doanh nghiệp gửi hồ sơ tham gia đăng ký thì Ban quản trị nhà trong diện di dời chủ trì, phối hợp với tổ chuyên gia tư vấn (nếu có) tổ chức sơ tuyển để lựa chọn tối đa 03 doanh nghiệp để báo cáo Hội nghị nhà chung cư xem xét phương án bồi thường, tái định cư do các nhà đầu tư đề xuất và lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án.

c) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4.3. Trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà đầu tư

1. Nhà đầu tư được các chủ sở hữu nhà trong diện di dời lựa chọn có trách nhiệm phối hợp cùng các chủ sở hữu nhà trong diện di dời lập và thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư để trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận phê duyệt phương án và công nhận chủ đầu tư theo quy định.

2. Nhà đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chọn làm nhà đầu tư để xây

ISSN 2525-2615

dựng lại nhà tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tạm cư và tái định cư theo quy định.

3. Báo cáo kết quả thực hiện hàng quý cho Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng để theo dõi tiến độ thực hiện.

4.4. Trách nhiệm của đơn vị được cơ quan quản lý Nhà nước giao quản lý nhà chung cư

Kiểm tra pháp lý và xác định diện tích nhà ở sử dụng hợp pháp đối với các trường hợp đang sử dụng nhà tại trong diện di dời thuộc quyền sở hữu Nhà nước, để báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

4.5. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

Hỗ trợ, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện theo chức năng, nhiệm vụ được giao phù hợp quy định pháp luật.

4.6. Vai trò của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các Đoàn thể chính trị-xã hội

Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các Đoàn thể chính trị-xã hội các cấp tham gia phối hợp thực hiện, phát huy vai trò, trách nhiệm trong việc tổ chức vận động, tuyên truyền giải thích cho các chủ sở hữu và người sử dụng tại các nhà trong diện di dời bị hư hỏng nặng, nguy hiểm, nhận thức đúng và hiểu rõ quyền lợi và nghĩa vụ của mình trong việc xây dựng lại nhà chung cư, nhanh chóng di dời để bảo vệ tính mạng và tài sản, góp phần cải thiện môi trường sống và chỉnh trang đô thị của Thành phố./.

III. Kết luận và khuyến nghị

Việc hệ thống trình tự các văn bản quy phạm pháp luật để hỗ trợ tái định cư trên địa bàn TP Phan Thiết là rất cần thiết. Tuy nhiên việc thực hiện cần vận dụng linh hoạt các phương thức thực hiện dự án và tạo được sự đồng thuận từ người dân địa phương.

Cần đánh giá tác động môi trường xung quanh khu vực dự án để đề ra giải pháp hạn chế việc ảnh hưởng đến sinh thái xung quanh (DMT). Cần thuê đơn vị tư vấn giám sát độc lập để thể hiện sự khách quan và minh bạch ngay từ khâu chuẩn bị tái định cư cho đến khi hoàn thành dự án.

Tài liệu tham khảo

[1] Chính phủ, *Nghị định 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

[2] Quốc hội, *Luật Nhà ở 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội:*

[3] Bộ Xây dựng**,** *Thông tư số 21/2016/TT-BXD 30/6/2016, Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 101/2015/nđ-cp ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*

[4] Google, "Google earth pro", 2020. [Trực tuyến].