

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&PTĐT

Bình Định, ngày tháng năm 2021

V/v trả lời đơn kiến nghị của cư dân Chung cư số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn

Kính gửi:

- UBND tỉnh Bình Định;
- Một số cư dân Chung cư số 08 Trần Bình Trọng.
(theo danh sách đính kèm)

Theo Đơn kiến nghị của một số cư dân Chung cư số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn đề ngày 23/4/2021, ngày 26/4/2021, ngày 28/4/2021, ngày 11/5/2021 và ngày 18/5/2021; Đồng thời, theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 130/PC-BTCD ngày 14/5/2021. Qua kiểm tra, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Nội dung đơn kiến nghị của một số cư dân Chung cư số 08 Trần Bình Trọng tập trung các nội dung chính sau:

i) Bồi thường 01 căn hộ (không thu tiền) của dự án xây dựng lại chung cư mới tại số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn với diện tích sử dụng bằng diện tích sử dụng căn hộ sở hữu hiện hữu (Diện tích thông thủy theo quy định của Bộ Xây dựng) và tăng thêm 10%.

ii) Đề nghị bồi thường diện tích sử dụng theo diện tích sử dụng đo đạc lại thực tế.

iii) Không thống nhất việc bồi thường căn hộ tầng trệt có 02 tầng thông nhau vì diện tích tầng 1 căn hộ bồi thường nhỏ hơn diện tích tầng căn hộ hiện trạng, đề nghị trừ diện tích cầu thang đối với căn hộ 02 tầng thông nhau.

Đối với các nội dung kiến nghị nêu trên, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 335/SXD-QLN&PTĐT ngày 08/02/2021 trả lời cho cư dân, đồng thời báo cáo UBND tỉnh, Ban Tiếp công dân tỉnh. Để làm rõ thêm, Sở Xây dựng trả lời như sau:

1. Đối với nội dung (i):

Ngày 30/9/2019, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3510/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn; Ngày 18/6/2020, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2395/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung một số nội dung Quyết định số 3510/QĐ-UBND ngày 30/9/2019 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Cải tạo, xây dựng mới chung cư 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn. Theo đó, quyết định nguyên tắc, phương án bồi thường như sau:

- Về nguyên tắc bồi thường:

“Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho tỉnh và các chủ sở hữu tổng diện tích căn hộ tương đương tối thiểu bằng diện tích căn hộ hiện hữu là 6.029m² của 05 chung cư hiện có trên địa bàn thành phố Quy Nhơn (08 Trần Bình Trọng, 120 Lê Lợi, 197 Tăng Bạt Hổ, 42-44 Tăng Bạt Hổ, 667 Trần Hưng Đạo), trong đó diện tích chung cư 08 Trần Bình Trọng là 4.086m² và diện tích 04 chung cư còn lại là 1.943m². Diện tích bồi thường và bồi hoàn công sản không bao gồm diện tích khu sinh hoạt cộng đồng, diện tích nhà để xe. Vị trí căn hộ bồi thường tại khối nhà B2 xây dựng mới là khối nhà có cạnh dài song song hẻm 28 Trần Bình Trọng và đầu hồi vuông góc với đường Trần Bình Trọng. Các căn hộ tầng 1 hiện hữu được bố trí căn hộ bồi thường tại tầng 1 và tầng 2 của khối nhà B2 thuộc dự án; các căn hộ còn lại bố trí vị trí tầng theo nguyên tắc tối đa tầng hiện hữu +3. Giá trị tài sản bồi thường, bồi hoàn công sản là chi phí đầu tư và các chi phí khác có liên quan theo quy định để đầu tư căn hộ chung cư khép kín, đảm bảo các tiện ích kỹ thuật, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Giá trị tài sản bồi thường, bồi hoàn công sản không bao gồm chi phí bảo trì, lệ phí và các chi phí khác, các khoản thuế liên quan đến chủ sở hữu, chủ sử dụng. Giá trị tài sản bồi thường là căn cứ để xác định chi phí bảo trì, lệ phí và các chi phí khác, các khoản thuế liên quan. Chủ sở hữu, chủ sử dụng phải thanh toán các chi phí bảo trì, các chi phí khác có liên quan theo quy định pháp luật tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

Diện tích căn hộ bồi thường được xác định theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất do cơ quan nhà nước cấp hoặc theo Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê của UBND tỉnh Bình Định”.

- Về phương án bồi thường:

“- Đối tượng 1 (là 46 trường hợp đã được Nhà nước cấp sở hữu căn hộ tại 08 Trần Bình Trọng): Được bồi thường 01 căn hộ (không thu tiền) của dự án xây dựng lại chung cư mới tại số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn với diện tích sử dụng bằng **diện tích sử dụng căn hộ sở hữu hiện hữu** (diện tích thông thủy theo quy định của Bộ Xây dựng) và tăng thêm 10%; hoặc được nhận tiền bồi thường căn hộ cũ (đơn giá 18 triệu đồng/1m² sàn sử dụng) để tự lo chỗ ở mới. Trường hợp chủ sở hữu nhận căn hộ có diện tích lớn hơn diện tích được bồi thường thì phải thanh toán phần diện tích chênh lệch theo giá thị trường; số tiền, tiến độ thanh toán căn cứ Hợp đồng bố trí căn hộ. Các chủ sở hữu được chọn tầng và hướng căn hộ trong 3 phạm vi các căn hộ được bồi thường; trường hợp căn hộ có nhiều hơn 1 sự lựa chọn, các chủ sở hữu tiến hành bốc thăm để chọn căn hộ.

- Đối tượng 2 (là các trường hợp đúng đối tượng trong hợp đồng đang thuê căn hộ thuộc sở hữu nhà nước và nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê căn hộ thuộc sở hữu nhà nước, sau khi được UBND tỉnh Bình Định xem xét bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước để làm cơ sở bồi thường, hỗ trợ, tái định cư): Được bồi thường 01 căn hộ (không thu tiền) của dự án xây dựng lại chung cư mới tại số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn với diện tích sử dụng bằng diện tích sử dụng căn hộ sở hữu hiện hữu (diện tích thông thủy theo quy định của Bộ Xây dựng) hoặc được nhận tiền bồi thường căn hộ cũ (đơn giá 18 triệu đồng/1m² sàn

sử dụng) để tự lo chỗ ở mới. Trường hợp chủ sở hữu nhận căn hộ có diện tích lớn hơn diện tích được bồi thường thì phải thanh toán phần diện tích chênh lệch theo giá thị trường; số tiền, tiến độ thanh toán căn cứ Hợp đồng bố trí căn hộ.

Chủ đầu tư bố trí căn hộ tái định cư trong quỹ nhà dành cho việc tái định cư (khối nhà B2) trong điều kiện hợp lý nhất có thể để không làm ảnh hưởng phương án quy hoạch, thiết kế đã duyệt và phương án bồi thường tái định cư đã thực hiện ...”.

Do đó, việc bồi thường căn hộ mới được xác định theo **diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất do cơ quan nhà nước cấp hoặc theo Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê của UBND tỉnh Bình Định**. Phương án bồi thường là được bồi thường 01 căn hộ (không thu tiền) của dự án xây dựng lại chung cư mới tại số 08 Trần Bình Trọng, thành phố Quy Nhơn với diện tích sử dụng bằng diện tích sử dụng căn hộ sở hữu hiện hữu (diện tích thông thủy theo quy định của Bộ Xây dựng) và tăng thêm 10%; **Diện tích sử dụng căn hộ sở hữu hiện hữu** được xem là diện tích sở hữu đã được Nhà nước công nhận (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất do cơ quan nhà nước cấp hoặc theo Quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đang cho thuê của UBND tỉnh Bình Định); Đối với căn hộ chung cư 08 Trần Bình Trọng, trước đây Nhà nước có văn bản phân phối, bố trí, hợp đồng thuê nhà, quyết định bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho các hộ được xác định theo quy định tại Thông tư số 05-BXD/ĐT ngày 09/02/1993 của Bộ Xây dựng là: “Diện tích sử dụng (m²) của mỗi căn hộ là tổng diện tích ở và diện tích phụ sử dụng riêng biệt. Đối với nhà ở nhiều căn hộ thì diện tích sử dụng của mỗi căn hộ là diện tích sử dụng riêng biệt của từng căn hộ cộng với phần diện tích phụ dùng chung cho nhiều hộ phân bổ theo tỷ lệ với diện tích ở của từng căn hộ; Diện tích các phòng, các bộ phận sử dụng đều tính theo kích thước thông thủy (trừ bề dày tường, vách, cột kể cả lớp trát nhưng không trừ bề dày lớp vật liệu ốp chân tường hay ốp tường)”, cho nên khi bồi thường không xác định theo quy định hiện hành tại QCVN 04:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà chung cư, diện tích sử dụng căn hộ chung cư được xác định là “Diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: Bao gồm diện tích sàn có kể đến tường/vách ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia; không bao gồm diện tích phần sàn có cột/vách chịu lực, có hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ và diện tích tường/vách bao tòa nhà/căn hộ, tường/vách phân chia giữa các căn hộ”.

2. Đối với nội dung (ii): Nội dung này đã trả lời cụ thể tại Văn bản số 335/SXD-QLN&PTĐT ngày 08/02/2021 của Sở Xây dựng.

3. Đối với nội dung (iii):

Kể từ ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2015) thì việc xác định diện tích thuộc sở hữu riêng nhà chung cư được quy định tại Khoản 1 Điều 100 của Luật Nhà ở, là “Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư; hệ thống trang

thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng”. Do đó, diện tích cầu thang từ tầng 1 lên tầng 2 bên trong căn hộ được tính là diện tích sử dụng riêng của căn hộ.

Trường hợp giữa chủ sở hữu căn hộ cũ và chủ đầu tư dự án không đồng thuận việc bồi thường căn hộ mới theo loại căn hộ khép kín thông nhau 02 tầng bằng cầu thang, đề nghị các bên thỏa thuận theo giải pháp khác (bồi thường bằng căn hộ tại vị trí khác có quy mô phù hợp, bồi thường bằng tiền mặt, bồi thường bằng căn hộ thương mại hoặc căn hộ nhà ở xã hội có quy mô phù hợp tại dự án khác, bằng đất nền để tự xây dựng nhà ở, ...). Nếu trường hợp không đạt được sự thỏa thuận, đề nghị các bên giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng trả lời cho các hộ được biết, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Tiếp công dân tỉnh;
- CTy TNHH ĐTXD Phú Mỹ - Quy Nhơn (t/hiện);
- GĐ Sở (b/c);
- Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, P.QLN&PTĐT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Đăng Tuấn