

Ai chính là chủ của nhà chung cư?

Who owns the apartment building in Ho Chi Minh City?

> TS.KTS NGUYỄN BẢO THÀNH^{1*}, KTS NGÔ VIỆT BÌNH², TS.KTS LÊ ANH ĐỨC³

^{1*} GV Khoa Xây dựng, Trường Đại học Mở TP.HCM; Email: thanh.nb@ou.edu.vn.

² HV Cao học Ngành Quản lý Đô thị, Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM

³ GV Khoa Kiến trúc, Trường Đại học Văn Lang TP.HCM

TÓM TẮT:

Bài báo nghiên cứu về các nảy sinh tranh chấp trong sử dụng và quản lý vận hành chung cư tại TP.HCM. Dữ liệu được lấy từ điều tra hiện trường, phỏng vấn sâu các cư dân, chuyên viên quản lý tại các quận. Kết quả là các mâu thuẫn xảy ra giữa cư dân với đơn vị quản lý vận hành, ban quản trị thường rơi vào các vấn đề như sau: Nhập hàng diện tích sử dụng chung và riêng, đặc biệt diện tích tầng hầm, tự điều chỉnh giá quản lý và vận hành khi chưa thông qua hội nghị nhà chung cư (NCC), Ban quản trị NCC sử dụng không hiệu quả hoặc chiếm đoạt quỹ bảo trì 2%. Cư dân chưa thật sự là chủ sở hữu và chủ đầu tư vẫn nắm nhiều quyền kiểm soát khu vực chung tại chung cư. Cùng yếu tố về vị trí, giá cả thì dự án thì dự án nào có chất lượng dịch vụ quản lý vận hành tòa NCC tốt hơn, dự án đó sẽ thu hút sự quan tâm của người mua nhiều hơn.

Từ khóa: Chung cư; quản lý; tranh chấp; sở hữu chung.

ABSTRACT:

This paper studies the conflicts in the management of apartment buildings in Ho Chi Minh City. The data was compiled from a field survey and in-depth interviews with residents, district administrators, and management boards in Districts, Ho Chi Minh City.

The results show that conflicts occur between residents and the operation management unit, the management board often falls into the following problems: Confused about the common and separate use of the basement area, expenses management and operation fees. The management board of the apartment building has not used them effectively or deliberately appropriate the 2% maintenance fund. Residents are not really owners and the investor still holds a lot of control over the common area in the apartment. The apartment has the better quality of management service will attract more buyer interest.

Key words: Apartment; management; conflict; Joint ownership

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

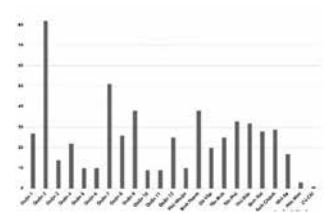
Nhà nước chủ trương khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở đặc biệt là phát triển nhà ở chung cư cao tầng. Năm 2020 TP.HCM có 1.440 toà chung cư với 141.062 căn hộ (gấp 2 lần năm 2009 và gấp 5 lần năm 1975), với tổng diện tích sàn xây dựng là 10.645.970m², diện tích trung bình một căn hộ 75m²/sàn/hộ. Tỷ lệ căn hộ chung cư khoảng 8,4% tổng số nhà ở trên toàn TP (Sở Xây dựng, 2019). Chung cư cao tầng đã tạo ra hình ảnh mới cho đô thị văn minh với sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, giá cả rẻ, đồng bộ về cảnh quan môi trường nên đã được xã hội chấp nhận. NCC cũng hình thành nếp sống đô thị văn minh, hiện đại.

Hiện nay đã có 2 dạng NCC là chung cư độc lập, chung cư hỗn hợp (Nhà ở kết hợp văn phòng, siêu thị). Tại các chung cư có sở hữu chung của người mua, sở hữu riêng của chủ đầu tư. Nhưng cơ sở pháp lý xác định quyền sở hữu chung và riêng còn chưa thống nhất để chứng minh.

Từ trước cho đến những năm 2000, người ở chung cư được tự ý sửa chữa, cải nơi diện tích, xây thêm công trình phụ, đã làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình, thẩm mỹ. Thường chỉ sau khoảng 9 năm đưa vào sử dụng hầu như toàn bộ hệ thống kỹ thuật như cấp thoát nước, xả rác đều xuống cấp, sửa chữa nhiều, thời gian sử dụng thực tế sẽ chỉ có thể đạt 70% tuổi thọ thiết kế, có nhà mới sử dụng được 50% tuổi thọ thiết kế đã buộc phải thay thế.



Hình 1. Khu chung cư nghèo, chung cư giàu đan xen tại khu vực giáp ranh Quận 1 và Quận Bình Thạnh. Nguồn: tác giả 2023



Hình 2. Biểu đồ số lượng chung cư tại TP.HCM. Nguồn: Rever (2020)

NCC cao tầng mới có các trang thiết bị, kỹ thuật hiện đại, dễ hư hỏng cần một cơ chế duy tu, bảo dưỡng nghiêm ngặt, phòng cháy chữa cháy. Do vậy, việc xây dựng nhà chung cư cao tầng cần kết hợp hệ thống dịch vụ và nâng cao công tác quản lý, xây dựng một cơ chế quản lý mới.

Năm 2008, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 08/2008 về Quy chế sử dụng NCC, công tác quản lý NCC có nhiều thay đổi tích cực như nguyên tắc quản lý NCC, đưa ra các khái niệm về Ban quản trị, Hội nghị cư dân, giải quyết các vấn đề chung và riêng, công tác quản lý vận hành NCC. Công tác Quản lý vận hành cũng có nhiều dấu hiệu tích cực, tuy nhiên trong quá trình vận hành theo mô hình quản lý chuyên nghiệp đã nảy sinh các vấn đề mới về quy định pháp luật. Ví dụ như nhiều ban quản lý chung cư hiện nay chưa nắm rõ được quy trình hoạt động, ham lợi ích mà gây ra các

bất đồng giữa chủ hộ và ban quản lý. Tập trung chủ yếu ở việc chủ đầu tư hay ban quản lý tự ý nâng mức phí quản lý vận hành chung cư, sử dụng quỹ kinh phí sai mục đích. Hoặc tình trạng nhập nhằng giữa diện tích sử dụng chung, riêng của chủ đầu tư với khách hàng, hay vấn đề về chỗ đậu xe, vệ sinh môi trường khiến rất nhiều hộ dân phàn nàn.

Đo độ nghiên cứu này sẽ tìm hiểu các nảy sinh tranh chấp liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư tại TP.HCM. Dữ liệu được tổng hợp từ điều tra hiện trường, phỏng vấn sâu các cư dân, chuyên viên quản lý tại quận và ban quản lý tại các chung cư.

2. KẾT QUẢ KHẢO SÁT KHU VỰC QUẬN 7

Quận 7 có 105 khu chung cư với 364 Block đã xây dựng (thuộc 76 dự án nhà ở đã và đang triển khai). Trong đó có hai chung cư và 103 chung cư mới (phục vụ mục đích tái định cư, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội). Tại các chung cư mới có 95 chung cư đủ điều kiện tổ chức hội nghị NCC và đã tổ chức hội nghị bầu Ban quản trị cho 80/95 chung cư; 15 chung cư chưa tổ chức hoặc đã tổ chức Hội nghị NCC nhưng không thành công để bầu Ban quản trị. Ngoài ra có 8 chung cư chưa đủ điều kiện tổ chức hội nghị NCC để bầu Ban quản trị.

Tình hình vận hành, quản lý sử dụng tại các chung cư trên địa bàn Quận 7 cơ bản tốt. Nhưng vẫn còn tồn tại nhiều tranh chấp dân sự giữa chủ đầu tư, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành và cư dân chung cư, cụ thể như: Liên quan đến bàn giao và sử dụng kinh phí bảo trì 2%; Tranh chấp quyền sở hữu và quyền sử dụng phần diện tích chung riêng; Tranh chấp trong quá trình hoạt động quản lý, vận hành không đảm bảo kỹ thuật dẫn đến không an toàn trong quá trình sử dụng; Tranh chấp về việc cải tạo, sửa chữa phần diện tích sở hữu riêng trong NCC; Tranh chấp về việc thu chi tài chính, công khai hằng năm cho cư dân; Tranh chấp về hội nghị nhà chung cư.

Qua áp dụng mô hình quản lý chung cư theo hình thức thành lập “Ban quản trị” để quản lý chung cư đến nay mang lại nhiều hiệu quả trong công tác quản lý các chung cư mới, tuy nhiên đã xuất hiện một số tranh cãi chưa có quy định hướng dẫn cụ thể và chưa quy định rõ trách nhiệm quản lý vận hành của Ban quản trị trong thời gian chuyển giao kể từ lúc hội nghị bầu lại Ban quản trị thành công đến thời điểm có Quyết định công nhận Ban Quản trị nhiệm kỳ mới.

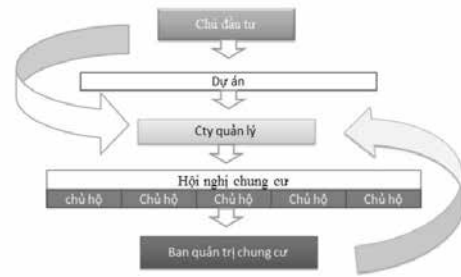
Vài chủ đầu tư tìm cách tiếp cận nguồn quỹ bảo trì chung cư 2%, khiếu nại, tố cáo và yêu cầu bãi miễn Ban quản trị khi đang còn nhiệm kỳ hoạt động và sau đó ứng cử tham gia vào Ban quản trị mới nhằm đạt được quyền kiểm soát. Sau khi đã trúng cử, không tiếp tục phối hợp cơ quan thẩm quyền để xử lý các sai phạm của Ban quản trị cũ. Đây là nguyên nhân chính các tranh chấp khiếu nại trong nhà chung cư liên quan đến sử dụng và công tác quản lý, vận hành hiện nay. Đồng thời, đây là nguyên nhân dẫn đến một số chung cư đã sử dụng gần hết hoặc đã hết quỹ bảo trì chung cư 2% nhưng khó khăn trong việc đóng góp để bảo trì chung, việc này trong tương lai gần sẽ gây hậu quả lớn làm ngưng trệ việc bảo trì; ảnh hưởng việc quản lý, vận hành chung cư, gây tranh chấp trong chung cư.

Ngoài ra, hình thức tổ chức hội nghị NCC trực tiếp hiện nay về lý thuyết được xem là hình thức mang tính hiệu quả và minh bạch nhất, tuy nhiên thực tế đa số hội nghị NCC theo hình thức này đều có tỷ lệ cư dân tham dự rất ít (dưới 50% theo quy định) với nhiều nguyên nhân chủ quan, khách quan; Có chung cư khi tổ chức hội nghị nhà chung cư lần 2 do Ủy ban nhân dân phường chủ trì (không có quy định tỷ lệ % cư dân tham dự) thì chỉ đạt tỷ lệ cư dân tham dự dưới 10%. Việc này đã tạo cơ hội thuận lợi hơn cho các nhóm nêu trên trở thành thành viên Ban quản trị chung cư (Ủy ban nhân dân Quận 7, 2023).

3. NHỮNG VẤN ĐỀ TRANH CHẤP TRONG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Tại TP.HCM hiện nay có 3 kiểu quản lý chung cư là: (i) Chủ đầu tư tự quản lý (trong thời gian đầu); (ii) Chủ đầu tư thuê hoặc thành lập một

doanh nghiệp quản lý; (iii) Ban đại diện các hộ dân tự quản lý hoặc thuê doanh nghiệp quản lý như sau:



Hình 3. Mô hình quản lý chung cư tại TP.HCM

Mô hình quản lý chung cư tại TP.HCM là chủ đầu tư sẽ xây dựng dự án, sau đó thường tự lập ra công ty quản lý và công ty này không hoạt động độc lập với chủ đầu tư. Khi dự án được bán hết, những chủ hộ sẽ tham gia một hội nghị chung cư và thành lập ra ban quản lý chung cư. Tất cả mọi chung cư mới khi đưa vào sử dụng đều có ban quản lý nhưng thực tế thì đang gặp rất nhiều khó khăn trong công tác vận hành. Và chỉ sau một thời gian đưa vào sử dụng, tại các tòa nhà đã xảy ra mâu thuẫn.

3.1. Tranh chấp liên quan đến Ban quản trị

Theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày NCC được bàn giao, đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% căn hộ đã được bàn giao (bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán) thì phải tổ chức hội nghị NCC lần đầu để bầu Ban quản trị. Ban quản trị sẽ đại diện cư dân, đảm bảo quyền lợi, thay mặt cư dân giám sát hoạt động quản lý vận hành của tòa nhà, đảm bảo hoạt động NCC ổn định và thông suốt. Trên thực tế hiện nay, trên địa bàn thành phố một số chung cư đủ điều kiện tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị nhưng vẫn không tổ chức bầu Ban quản trị hoặc do chủ đầu tư chưa bàn giao tòa nhà cho Ban quản trị theo luật định.

Việc chậm tổ chức hội nghị NCC để bầu Ban quản trị cũng là mục đích của một số chủ đầu tư. Trong một số chung cư, chủ đầu tư đã sử dụng phần diện tích sở hữu chung để kinh doanh hoặc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung vào mục đích riêng.

Thực tế hơn 10 năm thực hiện mô hình Ban quản trị vẫn còn nhiều bất cập. Thành viên Ban quản trị được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác mà hội nghị NCC quyết định. Tuy nhiên, một số chung cư, thành viên Ban quản trị không có trình độ chuyên môn về lĩnh vực xây dựng, tài chính, pháp luật gây mâu thuẫn trong chung cư (nội bộ trong Ban quản trị, cư dân với Ban quản trị) về quyền lợi. Nhưng lại không muốn đơn vị quản lý tòa nhà chuyên nghiệp thay cho Ban quản trị dưới sự giám sát theo dõi của Ban quản trị. Trong khi Ban quản lý sau khi được chủ đầu tư bàn giao tòa nhà theo luật định thì được quyền thay mặt dân cư thuê và ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chuyên nghiệp hoặc chính chủ đầu tư (nếu có đủ năng lực) và được hội nghị NCC thông qua để mang lại lợi ích và an toàn tối đa cho dân cư tòa nhà.

Theo khảo sát chuyên gia, lý do ban quản trị không muốn đơn vị quản lý chung cư chủ yếu xuất phát từ việc quản trị không có đủ kiến thức chuyên môn để có khả năng đánh giá chất lượng của các đơn vị cung cấp trước khi thông qua hội nghị chung cư (Dũng, 2023). Hoặc Ban quản trị do lợi ích cá nhân mà cố cần lựa chọn đơn vị quản lý của chính chủ đầu tư, hay đơn vị quản lý không tốt vì phần trăm hoa hồng cao cũng là nguyên nhân dẫn đến mâu thuẫn giữa ban quản trị và dân cư tòa nhà.

3.2. Tranh chấp chỗ đậu xe và gửi xe

Trong một số chung cư, chủ đầu tư khi giao kết hợp đồng với người mua chỉ mô tả về chỗ để xe mà không rõ ràng chính xác trị giá theo quyết định phê duyệt dự án được duyệt hoặc không xác định rõ diện tích để

xe ô tô thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng của chủ đầu tư trong hợp đồng trong trường hợp giá bán căn hộ tính hoặc không tính chi phí mua chỗ để xe này. Đến xảy ra tranh chấp phần chỗ để xe trong nhà chung cư, phần thua thiệt thường về người mua căn hộ.

Điển hình là vụ tranh chấp chỗ để xe ở chung cư Phúc Yên 2, quận Tân Bình. Chủ đầu tư khẳng định phần diện tích để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư và đơn phương áp đặt phí gửi xe giá cao. Các cư dân không đồng ý và cho trong phần diện tích này thuộc sở hữu chung và phải để giá giữ xe theo mức phí đã được Ủy ban nhân dân TP.HCM quy định. Sở Xây dựng đã tổ chức nhiều cuộc họp hòa giải giữa các bên. Nguyên nhân là vì trong hợp đồng không thể hiện rõ phần diện tích để xe ô tô hay giá bán căn hộ đã bao gồm phần diện tích để xe ô tô chưa nên Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư cung cấp tài liệu chứng minh với cư dân về chi phí xây dựng chỗ để xe ô tô không phân bổ trong giá bán căn hộ cho cư dân. Thực tế nhiều chung cư gặp phải vấn đề là cư dân không thể có quyền đi sâu vào kiểm tra chi tiết chi phí xây dựng để xác minh.

Luật Nhà ở năm 2014 quy định chưa rõ ràng, dẫn đến có thể hiểu nhầm, Quy định tại Điều 101 Luật nhà ở năm 2014 như sau: “Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư”, có thể hiểu chỗ để xe theo quy định, phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng NCC, chứ không có khái niệm “chỗ để xe” chung. Như vậy, những chỗ để xe thể hiện trong quyết định phê duyệt dự án phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng NCC, còn khu vực để xe khác không để cập đến.

Thêm nữa còn tồn tại trường hợp khác là một số chủ đầu tư tuyên bố cho dân cư là khu vực giữ xe là sở hữu chủ đầu tư không phải thuộc quyền sử dụng và sở hữu chung của cư dân. Mặc dù chủ đầu tư khi giữ xe thì có thu phí giữ xe, nhưng lại không chịu tự đóng phí quản lý cho tổng diện tích khu giữ xe này. Việc này gây thất thu cho ngân sách thuế nhà nước và giảm ngân sách bảo trì chung của toàn bộ dân cư.

3.3. Tranh chấp sân thượng

Ngoài tranh chấp chỗ để xe, chủ đầu tư và cư dân còn tranh chấp phần diện tích sân thượng trong nhà chung cư. Tại chung cư Phúc Yên 2, quận Tân Bình, chủ đầu tư là Công ty CP Phúc Yên đầu tư xây dựng chung cư với quy mô 17 tầng. Theo hồ sơ dự án, tầng 1 là tầng thương mại, từ tầng 2 đến tầng 16 là căn hộ, tầng 17 là khu vực dịch vụ công cộng và sân thượng. Chủ đầu tư bán căn hộ cho người mua và trong hợp đồng thể hiện phần diện tích tầng 17 là khu vực dịch vụ công cộng và sân thượng. Tuy nhiên, chủ đầu tư xin điều chỉnh lại dự án với tầng 17 là khu văn phòng và sân vườn mà không lấy ý kiến cư dân trước khi điều chỉnh dự án.

Cư dân không đồng ý với điều chỉnh của chủ đầu tư và gửi đơn khiếu nại lên Sở Xây dựng. Sau khi quá trình xem xét hồ sơ và các tài liệu liên quan, Sở Xây dựng đề nghị chủ đầu tư lấy ý kiến cư dân trước khi xây dựng tiếp tầng 17. Tuy nhiên, quá trình lấy ý kiến cư dân không đồng ý vì có thể ảnh hưởng đến kết cấu công trình. Theo đó, Sở Xây dựng đã đề nghị trả nguyên lại hiện trạng theo hợp đồng mua bán với cư dân. Tranh chấp sân thượng là vấn đề mới, theo Luật Nhà ở năm 2014, chủ đầu tư dự án chỉ được phép thi công theo giấy phép đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Phần diện tích sân thượng thuộc sở hữu chung. Chủ đầu tư muốn xây dựng điều chỉnh lại phần diện tích sân thượng phải lấy ý kiến chấp thuận của cư dân trước khi nộp hồ sơ điều chỉnh dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tránh trường hợp khiếu nại, tranh chấp không đáng có.

3.4. Tranh chấp các loại phí trong nhà chung cư

Đang xảy ra nhiều vụ tranh chấp giữa Ban quản trị và chủ đầu tư khi chủ đầu tư chậm bàn giao hoặc không bàn giao theo yêu cầu của Ban quản trị. Mặc dù luật có quy định, tuy nhiên chủ đầu tư không chịu bàn giao hoặc một số chủ đầu tư đã sử dụng kinh phí bảo trì cho mục đích riêng.

Tại chung cư Harmonia tại Phường 14 quận Tân Bình, gồm 19 tầng, có 581 căn hộ, bao gồm đa chức năng: căn hộ để ở, căn hộ cho thuê,

văn phòng, nhà giữ trẻ, trung tâm thương mại. Chủ đầu tư đã bán hết căn hộ và người mua cũng đã đóng đầy đủ quỹ bảo trì cho chủ đầu tư. Số tiền kinh phí bảo trì 2% của chung cư là hơn 100 tỷ đồng, chưa bao gồm lãi suất ngân hàng. Tuy nhiên, phần quỹ bảo trì này, chủ đầu tư đã sử dụng để trả nợ phần tiền vay ngân hàng để thực hiện dự án.

Như vậy cho thấy, các chung cư trên địa bàn thành phố với nhiều hộ dân sinh sống, có một số chung cư với số tiền quỹ bảo trì lên đến hàng trăm tỉ đồng, các cơ quan quản lý nhà nước vẫn chưa có hướng giải quyết cụ thể.

Từ ngày 01/07/2006, Luật nhà ở năm 2014 có quy định thời hạn chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì chung cư cho Ban quản trị. Ngoài ra, đối với trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị mặc dù Ban quản trị đã có yêu cầu nhiều lần thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các thủ tục cưỡng chế bàn giao phần kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 37 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Tuy nhiên, hiện nay cũng chưa có hướng dẫn chi tiết trình tự, thủ tục về cưỡng chế bàn giao để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể áp dụng thực hiện.

3.5. Kinh phí quản lý vận hành tòa nhà chung cư

Nhu cầu chọn sống ở các căn hộ chung cư ngày càng tăng cao ở các TP.HCM, Hà Nội, do đảm bảo an ninh, nhiều tiện ích khép kín, không gian sống thông thoáng...Tuy nhiên, hiện nay xu hướng đó đang giảm dần vì bị ảnh hưởng bởi sự tranh chấp giữa chủ đầu tư và chủ đầu tư trong quá trình vận hành nhà chung cư, nhất là giá dịch vụ quản lý vận hành.

Hiện nay, giá dịch vụ quản lý vận hành từ 10.000 - 25.000 đồng/m²/tháng ở phân khúc căn hộ cao cấp, từ 3.000 - 10.000 đồng/m²/tháng ở phân khu căn hộ thấp hơn. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/ thành phố ban hành tuy theo tình hình thực tế ở địa phương. Tuy nhiên, vẫn còn sự tranh chấp về giá dịch vụ quản lý vận hành giữa chủ đầu tư và cư dân. Phần lớn chất lượng dịch vụ của chủ đầu tư cung cấp cho cư dân chưa tương xứng mức giá mà cư dân phải đóng hoặc thiếu minh bạch trong việc thu, chi. Một số chung cư, để bán được căn hộ nhanh, chủ đầu tư thỏa thuận với mức thu giá dịch vụ quản lý thấp. Tuy nhiên, trong quá trình vận hành, chủ đầu tư liên tục báo lỗ và tăng chi phí vô tội vạ khiến cư dân bức xúc

Điển hình là một chung cư Phúc Yên 2 - quận Tân Bình, mới đưa vào sử dụng hơn một năm đã xảy ra sự tranh chấp giữa cư dân và chủ đầu tư. Trong hợp đồng mua bán căn hộ, chủ đầu tư thỏa thuận với cư là với mức giá dịch vụ quản lý vận hành là 5.000 đồng/m²/tháng. Tuy nhiên, sau một năm quản lý vận hành, chủ đầu tư lấy lý do lỗi, đã tăng giá dịch vụ quản lý vận hành thêm 3.000 đồng/m²/tháng. Cư dân bức xúc, phản ứng, không đóng theo mức giá mới mà chủ đầu tư đưa ra. Chủ đầu tư hành xử lý bằng cách cắt điện, nước để đối phó.

4. BÀN LUẬN: NGUYÊN NHÂN TRANH CHẤP TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ

5.1. Văn bản pháp luật về nhà chung cư chưa theo kịp tốc độ phát triển nhà chung cư hiện nay

Văn bản pháp luật nhiều nhưng vừa thừa vừa thiếu, chồng chéo, mâu thuẫn, gây khó khăn trong quá trình áp dụng và thi hành.

Hệ thống pháp luật Việt Nam có nhiều văn bản điều chỉnh quan hệ pháp luật liên quan đến hoạt động trong NCC như Luật nhà ở năm 2014, Luật Xây dựng năm 2014, 2020 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Bộ luật dân sự năm 2015, và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan.

Trước khi Luật nhà ở năm 2014, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực, việc ban hành các văn bản hướng dẫn mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau. Trong Luật nhà ở năm 2005 mặc dù liệt kê phần diện tích sở hữu chung trong NCC nhưng vẫn chưa đầy đủ, cụ thể là thiếu nhà sinh hoạt cộng đồng thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng

của chủ đầu tư, các khu vực sân chung, vườn hoa, công viên...thuộc sở hữu chung nhà chung cư hay không. Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 cũng lập lại phần lớn các quy định của Luật nhà ở năm 2005.

Do các quy định pháp luật mâu thuẫn, chồng chéo lẫn nhau về chế độ sở hữu trong NCC nên xảy ra các tranh chấp, mâu thuẫn về quản lý, sử dụng NCC, chế độ sở hữu nếu xử lý không kịp thời vấn đề ngày càng phức tạp dễ dẫn đến sự bất ổn xã hội và ảnh hưởng đến chính sách khuyến khích tăng tỉ lệ ở nhà chung cư cũng như ảnh hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước (Ngọc, 2019).

Sau khi có Luật nhà ở năm 2014 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, các quy định trong luật về quản lý nhà chung cư đã phần nào đã giải quyết được các tranh chấp, mâu thuẫn trong nhà chung cư. Nhưng, một số quy định chưa có hướng dẫn cụ thể (trình tự bàn giao kinh phí bảo trì, các phần sở hữu chung, việc đăng ký con dấu ở cơ quan công an của Ban quản trị được hoạt động theo quy định Thông tư số 02/2016/TT-BXD).

5.2. Công tác thi hành văn bản pháp luật giữa cơ quan Nhà nước chưa thống nhất.

Hiện nay, việc lập Ban quản trị, hướng dẫn, kiểm tra của Ủy ban nhân dân quận, phường nơi có nhà chung cư chưa kịp thời. Ở một số quận như quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận 7 thì việc thành lập Ban quản trị ở các chung cư đủ điều kiện chưa cao.

Nhà nước chưa hoàn thiện các biện pháp quản lý phù hợp về phí cho NCC. Trên thực tế, các vụ tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân, Ban quản trị và cư dân, cư dân luôn là người chịu thiệt hại. Họ thường phải chấp nhận chủ đầu tư hoặc Ban quản trị lựa chọn doanh nghiệp cung cấp toàn bộ dịch vụ quản lý vận hành NCC mà không thể thay thế được mặc dù chất lượng dịch vụ không đáp ứng được yêu cầu.

Do đó, chủ đầu tư (hoặc Ban quản trị) tăng phí quản lý chung cư còn tùy tiện, chất lượng dịch vụ thấp, không phù hợp với mức đóng phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Sau một thời gian, tiếp tục xảy ra các vụ tranh chấp khác.

Các văn bản quy phạm pháp luật do bộ chuyên ngành này ban hành nhưng trong nội dung văn bản có đề nghị các đơn vị, ban ngành thuộc bộ chuyên ngành khác quản lý, dẫn đến việc thực hiện chưa thống nhất. Trường hợp điển hình là việc các tổ chức tín dụng phải tiếp nhận đủ thành phần hồ sơ được quy định trong Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng trước khi thực hiện thủ tục chuyển khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thực hiện bảo trì. Tuy nhiên, trên thực tế, các tổ chức tín dụng thực hiện các thủ tục theo các hướng dẫn của Ngân hàng nhà nước Việt Nam. Do đó, một số Ban quản trị lợi dụng việc này để rút kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để thực hiện mục đích riêng.

5.3. Chủ đầu tư và người mua nhà có sự bất bình đẳng trong các mối quan hệ với nhau.

Chủ đầu tư thường áp hoặc soạn những điều, khoản có lợi cho mình trên hợp đồng, người mua chỉ có ký hợp đồng, đó cũng chính là lý do tạo ra sự tranh chấp, mâu thuẫn. Hầu hết một số chung cư mới xây dựng, Ban quản lý tòa nhà là các công ty "con" của chủ đầu tư. Vì vậy, chủ đầu tư quyết định các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, vận hành NCC. Chủ đầu tư tận dụng việc người dân chưa nắm rõ các quy định pháp luật để bắt đóng các loại phí cao, chiếm dụng các phần diện tích sử dụng của nhà chung cư vào mục đích riêng. Người mua nhà cũng không lưu ý kỹ đọc kỹ hợp đồng khi ký.

5.4. Chưa quen lối sống trong nhà chung cư

Ý thức của cư dân về việc chấp hành pháp luật ở nhà chung cư chưa cao. Trước đây, sống trong nhà ở thấp tầng, riêng lẻ nên vẫn giữ thói quen, nề nếp sinh hoạt cũ. Khi về ở chung cư, ý thức về giữ gìn phần sở hữu chung trong NCC (thiết bị điện, thang máy) còn hạn chế, cũng tạo khó khăn trong công tác quản lý nhà chung cư.

Trong NCC, hội nghị NCC là nơi để các cư dân nắm bắt tình hình hoạt động của chung cư, lựa chọn người tham gia Ban quản trị để đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ban quản trị lấy ý kiến cư dân việc lựa chọn tổ chức hội nghị nhà chung cư vào thời gian thuận lợi nhất cho cư dân tham dự. Mặc dù, Ban quản trị có gửi thư mời đến từng căn hộ, đến khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo thời gian đã lấy kiến ý, cư dân vô cùng thờ ơ, không quan tâm tham dự, do đó không đảm bảo đủ số lượng người tham dự Hội nghị nhà chung cư theo quy định và hội nghị NCC bị hoãn lại.

Điển hình là chung cư Bàu Cát 2 Lô M Phường 10 với tổng số căn hộ là 260 căn hộ, Ban quản trị có thư mời tham dự hội nghị NCC trước 1 tuần. Đến khi tổ chức thì có 20 đến 30 chủ sở hữu căn hộ tham dự. Như vậy hội nghị phải hủy và tổ chức vào dịp khác, cuối cùng, Ban quản trị phải đề nghị chính quyền địa phương đứng ra tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Thêm nữa, trình độ pháp luật của Ban quản trị ở một số chung cư chưa cao làm nảy ra tranh cãi giữa cư dân và Ban quản trị trong quá trình quản lý vận hành nhà chung cư. Tại Lô M chung cư Bàu Cát 2, Phường 10, có nhiều cư dân gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 10, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Sở Xây dựng trình báo trường ban Ban quản trị có nhiều sai phạm trong công tác quản lý, vận hành nhà chung cư nhất là vấn đề thu chi tài chính trong nhà chung cư. Ủy ban nhân dân phường 10, Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Sở Xây dựng phải tổ chức kiểm tra, thanh tra làm rõ. Khi có kết quả kiểm tra, một số cư dân không đồng ý kết quả kiểm tra và tiếp tục gửi đơn tố cáo, các cơ quan nhà nước phải tổ chức nhiều cuộc họp với cư dân để phân xử theo quy định.

5. KẾT LUẬN

Cư dân chưa thật sự là chủ sở hữu tòa nhà. Chủ đầu tư vẫn nắm nhiều quyền kiểm soát khu vực chung tại chung cư dẫn đến nhiều tranh cãi về vấn đề sở hữu chung, riêng, mức phí. Cho đến giờ chưa có chi tiết đầy đủ quy định về tranh chấp chung cư một cách cụ thể, dẫn đến khó khăn trong việc xử lý. Do đó, cần có cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, bộ chuyên ngành với nhau trong công tác ban hành, hướng dẫn thực hiện pháp luật để có sự thống nhất giải quyết giữa các đơn vị với nhau. Để giải quyết những khiếu kiện, mâu thuẫn về diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng và có liên quan đến các khoản phí áp dụng cho dân cư trong chung cư, nhà nước cần sớm hoàn thiện, bổ sung những lỗ hổng trong pháp luật về NCC. Việc hoàn thiện thể chế bất động sản sẽ tạo được môi trường kinh doanh ổn định, làm các chủ đầu tư bất động sản yên tâm có cơ sở pháp lý chắc chắn để triển khai dự án, vừa làm người dân an tâm hơn vì quyền lợi của mình được quy định cụ thể và được luật pháp bảo vệ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Dũng, N. n. T. n. (2023). Một số vấn đề trong quản lý nhà chung cư Retrieved from https://savista.com.vn/upload/document/Savista_Quanlytoanha_Thamluan_Hoithao_QLCC.pdf

Ngọc, L. T. (2019). Phát triển thị trường căn hộ chung cư tại TP.HCM. *Tài Chính*, 2, 79-81. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/340250141_PHAT_TRIEN_THI_TRUONG_CAN_HO_CHUNG_CU_TAI_TP.HCM/citations

Rever. (2020). NÊN BIẾT: Biểu đồ số lượng chung cư tại 24 Quận/Huyện TP.HCM. Retrieved from <https://blog.rever.vn/bieu-do-so-luong-chung-cu-tai-24-quan-huyen-tphcm>

Sở Xây dựng. (2019). Sở Xây dựng TP.HCM: Tổng kết công tác quản lý nhà chung cư trên địa bàn Thành phố. Retrieved from https://soxaydung.hochiminhcity.gov.vn/chi-tiet-tin-tuc/-/asset_publisher/6MeK7dJ3fc/content/so-xay-dung-thanh-pho-ho-chi-minh-tong-ke-cong-tac-quan-ly-nha-chung-cu-tren-ia-ban-thanh-pho?category-related=205630&inheritRedirect=true

Ủy ban nhân dân Quận 7. (2023). thống kê, tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Quận 7 năm 2022. Retrieved from TP.HCM: