

**PHÁP LUẬT VỀ PHÂN HẠNG NHÀ CHUNG CƯ
- MỘT SỐ BẤT CẬP VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN**

PHẠM THỊ MINH TRANG*

Ngày nhận bài: 27/05/2020

Ngày phản biện: 17/07/2020

Ngày đăng bài: 30/09/2020

Tóm tắt:

Hiện nay, có thể dễ dàng bắt gặp những dự án gắn mác chung cư cao cấp, chung cư hạng sang, chung cư siêu sang. Việc gắn mác tên gọi cho chung cư do nhà đầu tư tự ý quyết định và hoàn toàn khác với cách phân hạng chung cư được pháp luật quy định. Điều này đã gây ra những khó khăn nhất định trong thực tiễn áp dụng pháp luật. Bài viết này sẽ phân tích các tiêu chí, yêu cầu và cách phân hạng nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành. Đưa ra đánh giá về mục tiêu, ý nghĩa của quy định phân hạng chung cư. Trên cơ sở đó, tác giả chỉ ra những bất cập trong các quy định về phân hạng nhà chung cư, từ đó đưa ra kiến nghị hoàn thiện.

Từ khóa:

Luật Nhà ở, nhà chung cư, phân hạng nhà chung cư, hoạt động phân hạng nhà chung cư, công nhận phân hạng nhà chung cư.

Abstract:

Lately, it can noticeably be seen a large of number apartment building projects called such as: Luxury, High-luxury, extra luxury. The labeling of apartment names is decided by investors and completely different from the condominium classification as prescribed by law. This has caused certain difficulties in the practice of law application. This article will analyze the criteria, requirements and classification of apartment buildings in accordance with current law. Give an assessment on the objectives and significance of the apartment buildings classification regulations. On that basis, the author pointed out inadequacies in the regulations on apartment buildings classification, and then made recommendations for improvement.

Keywords:

Law on housing, apartment building, classification of apartment building, recognized apartment building classification.

* GV Khoa Luật Thương mại, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: ptmtrang@hcmulaw.edu.vn

1. Mục đích, ý nghĩa của hoạt động phân hạng nhà chung cư

Dân số Việt Nam trong năm 2019 ước tính trung bình cứ mỗi ngày tăng hơn 2.500 người. Tính tới thời điểm cuối tháng 9/2019, dân số nước ta khoảng hơn 97 triệu dân theo số liệu mới nhất của Liên hợp quốc¹. Trong khi quỹ đất ở ngày càng bị thu hẹp thì nhà chung cư được xem là một trong những xu hướng được nhiều người lựa chọn, góp phần quan trọng trong việc giải quyết nhu cầu chỗ ở cho người dân. Nếu như trước đây, nhà truyền thống gắn liền với đất được xem là lựa chọn hàng đầu của người dân thì hiện nay nhà chung cư lại trở thành xu thế được ưu tiên lựa chọn hàng đầu, đặc biệt là ở các đô thị, thành phố lớn. Nắm bắt được nhu cầu thiết yếu của người dân, các dự án chung cư được đầu tư, xây dựng ngày càng nhiều như một xu hướng tất yếu. Đồng thời, thúc đẩy thị trường bất động sản về nhà chung cư ngày càng sôi động. Nhằm tạo một môi trường kinh doanh nhà chung cư minh bạch, việc xây dựng các quy định của pháp luật có liên quan phải ngày càng được pháp luật hoàn thiện, tạo cơ chế kiểm soát chặt chẽ chất lượng công trình nhằm đảm bảo quyền lợi cho người mua chung cư.

Nhà chung cư là nhà ở có nhiều căn hộ thuộc sở hữu của nhiều chủ thể khác nhau với hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.² Đây là nơi sinh sống và làm việc, kinh doanh của nhiều tổ chức, cá nhân. Do đó, chất lượng của nhà chung cư là một trong những nội dung phải chú trọng hàng đầu. Pháp luật hiện hành đưa ra những quy định chặt chẽ liên quan đến hoạt động xây dựng, quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trước khi thực hiện xây dựng nhà chung cư phải được lập thành dự án, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Chủ đầu tư thực hiện dự án phải đáp ứng những điều kiện luật định về tư cách chủ thể, năng lực tài chính, khả năng chuyên môn. Sau khi hoàn thành việc xây dựng và đưa nhà chung cư vào sử dụng, phân hạng nhà chung cư được xem là hoạt động đánh giá tổng thể chất lượng của từng tòa chung cư. “*Nhằm cung cấp cơ sở cho hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng nhà chung cư của các chủ thể được thống nhất và đúng mục đích, đảm bảo lợi ích của các bên trong các trường hợp cụ thể*”³.

Hoạt động phân hạng nhà chung cư được thực hiện với từng tòa nhà chung cư sau khi đã hoàn thành việc xây dựng và được bàn giao đưa vào sử dụng. Do Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật dựa trên các yêu cầu, tiêu chí về quy hoạch - kiến trúc; về hệ thống, thiết bị kỹ thuật; về dịch vụ, hạ tầng xã hội cũng như chất lượng, quản lý, vận hành để phân chia chung cư thành những hạng khác nhau. Trước

¹ <https://danso.org/viet-nam/>, truy cập ngày 26/9/2019.

² Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở 2014.

³ Nguyễn Minh Oanh (2018), Bình luận Luật Nhà ở năm 2014, Nxb Lao động, tr.306.

đây, Thông tư số 14/2008/TT-BXD quy định phân hạng nhà chung cư thành 4 loại, bao gồm: Nhà chung cư hạng 1 (cao cấp) là hạng có chất lượng sử dụng cao nhất; hạng 2 là hạng có chất lượng sử dụng cao; hạng 3 là hạng có chất lượng sử dụng khá cao; và hạng 4 là hạng có chất lượng sử dụng trung bình. Đến cuối năm 2016, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 31/2016/TT-BXD thay đổi về cách phân hạng nhà chung cư chỉ gồm 3 hạng. Cụ thể: hạng A là chung cư đạt tiêu chí phân hạng cao nhất, tiếp theo là hạng B và hạng C.

Mục đích của hoạt động phân hạng nhà chung cư là để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc thực hiện giao dịch trên thị trường, thông qua đó mang lại ý nghĩa pháp lý nhất định.

Thứ nhất, phục vụ công tác quản lý của Cơ quan Nhà nước trong lĩnh vực phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị. Thông qua hoạt động công nhận phân hạng nhà chung cư, Nhà nước nắm được thông tin hiện trạng chất lượng, số lượng chung cư trên địa bàn quản lý; qua đó bảo đảm trật tự, an toàn cuộc sống cho cư dân trong khu chung cư nói riêng và cho xã hội nói chung.

Thứ hai, hạn chế các tranh chấp, khiếu nại liên quan tới mức giá dịch vụ, quản lý chung cư.

Thứ ba, nâng cao trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc xây dựng nhà chung cư, đảm bảo tiêu chuẩn về xây dựng, đảm bảo các hạng mục an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh và xử lý nước thải.

Thứ tư, bảo vệ quyền lợi cho các chủ thể tham gia vào thị trường nhà chung cư. Đầu tiên phải kể đến những người đang có nhu cầu tìm mua nhà chung cư. Đây là những đối tượng hoặc tham gia vào thị trường nhà chung cư để kiếm lời hoặc thực sự có nhu cầu tìm kiếm nhà ở. Đứng trước tình hình người mua luôn là đối tượng yếu thế hơn trong việc tiếp cận và xác thực thông tin trong các giao dịch về nhà chung cư. Đặc biệt trong tình hình hiện nay, các dự án nhà chung cư ngày càng nhiều với những lời quảng cáo hoa mỹ từ nhà đầu tư dẫn đến nguồn thông tin mà khách hàng tiếp cận không được xác thực. Mặt khác, một bộ phận người mua nhà chung cư không đủ kiến thức chuyên môn để có sự đánh giá toàn diện về giá trị của căn nhà. Nên việc lựa chọn một căn chung cư tiện nghi, chất lượng tốt và giá cả hợp lý còn là một vấn đề khó khăn với người mua nhà. Do đó, phân hạng nhà chung cư sẽ hỗ trợ người mua chung cư có sự nhìn nhận, đánh giá về giá trị và chất lượng căn chung cư mà mình dự định lựa chọn.

Thứ năm, nhà đầu tư có căn cứ để xác định giá trị nhà chung cư. Thông qua hoạt động phân hạng nhà chung cư, nhà đầu tư có sự đánh giá và nhìn nhận khách quan về giá trị, chất lượng của dự án. Vừa đảm bảo trách nhiệm xây dựng chung cư đạt chất lượng vừa là động lực thôi thúc nhà đầu tư hướng tới những chung cư ngày càng đầy đủ tiện ích,

đạt chuẩn phân hạng cao, nâng cao tính cạnh tranh trên thị trường cũng như uy tín, danh tiếng của nhà đầu tư.

Thứ sáu, góp phần đảm bảo ổn định đời sống, nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng, tiện nghi trong khu vực, đảm bảo quá trình đô thị hóa bền vững.

Có thể thấy, phân hạng nhà chung cư không chỉ nhằm xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường như quy định của pháp luật mà còn đảm bảo xây dựng một thị trường công khai, minh bạch, công bằng cho các bên tham gia.

2. Yêu cầu và tiêu chí phân hạng nhà chung cư

Từng tòa nhà chung cư sẽ được phân hạng, công nhận hạng theo một trong ba hạng A, B hoặc C tùy thuộc vào khả năng đáp ứng những yêu cầu, tiêu chí đã được đặt ra. Theo đó, quy định về phân hạng nhà chung cư chỉ áp dụng với những tòa chung cư được xây dựng từ năm 1994. Có nghĩa những chung cư được xây dựng từ sau năm 1994 không được phân hạng theo những tiêu chí phân tích sau đây:

2.1. Đối với những yêu cầu chung

Đây là những yêu cầu bắt buộc mọi tòa chung cư phải đáp ứng không kể thuộc phân hạng nào.

Thứ nhất, có đề nghị phân hạng nhà chung cư. Chủ thể yêu cầu phân hạng nhà chung cư được quy định tại Điều 4 của Thông tư số 31/2016/TT-BXD. Việc xác định chủ thể đề nghị phân hạng được chia thành 2 trường hợp. Trường hợp 1, đối với tòa chung cư có nhiều chủ sở hữu thuộc trường hợp phải thành lập và đã thành lập ban quản trị nhà chung cư thì ban quản trị sẽ đề nghị công nhận phân hạng nhà chung cư. Nếu ban quản trị chưa được thành lập thì do chủ đầu tư thực hiện. Đối với trường hợp tòa chung cư thuộc nhiều chủ sở hữu mà không thuộc diện phải thành lập ban quản trị nhà chung cư thì để phân hạng nhà chung cư phải có văn bản thống nhất của trên 50% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư. Tuy nhiên, trường hợp không thuộc diện phải thành lập ban quản trị nhà chung cư có phần chưa rõ ràng. Bởi theo quy định tại Điều 103 Luật Nhà ở 2014, đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập hoặc không thành lập ban quản trị nhà chung cư. Như vậy, trong trường hợp tuy không thuộc diện bắt buộc phải thành lập ban quản trị nhưng người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập ban quản trị thì đơn đề nghị phân hạng nhà chung cư sẽ do ban quản trị hay do hơn 50% tổng số chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện? Theo quan điểm của tác giả, trong trường hợp không thuộc diện phải thành lập ban quản trị nhưng đã thành lập thì ban quản trị là chủ thể có

trách nhiệm đề nghị phân hạng nhà chung cư. Trường hợp 2, đối với những tòa chung cư chỉ có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu sẽ có trách nhiệm đề nghị phân hạng nhà chung cư.

Thứ hai, nhà chung cư được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quy hoạch chi tiết xây dựng hay còn gọi là quy hoạch 1/500 luôn gắn liền với một dự án nhất định, thể hiện các thông tin về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tổ chức không gian, kiến trúc, công trình hạ tầng, kiến trúc, thiết kế chi tiết của từng lô đất, đánh giá môi trường... Do đó, quy hoạch chi tiết xây dựng là căn cứ để xác định việc xây dựng tòa chung cư được xây dựng có phù hợp với các thông số hạ tầng kỹ thuật xây dựng, cấu trúc công trình và quy hoạch không gian xung quanh hay không. Mặt khác, Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình⁴. Không phải trong mọi trường hợp nhà đầu tư đều phải xin giấy phép xây dựng. Cụ thể, khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 đưa ra những trường hợp được miễn giấy phép xây dựng. Ngoài những trường hợp đã nêu, tất cả các công trình đều phải được cấp giấy phép xây dựng trước khi tiến hành. Giấy phép xây dựng được xem là căn cứ chứng minh sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền khi bắt đầu triển khai công trình xây dựng. Những trường hợp quy định cần có giấy phép xây dựng nhưng không tuân thủ là trường hợp xây dựng trái phép và bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

Thứ ba, nhà chung cư phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia khác có liên quan. Các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc áp dụng khi xây dựng mới nhà chung cư nhằm đảm bảo chất lượng công trình. Hiện nay, quy chuẩn kỹ thuật về nhà chung cư được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng QCVN 04-1:2015/BXD. Một số yêu cầu như đảm bảo an toàn chịu lực, tuổi thọ công trình xây dựng, đảm bảo không xây dựng công trình trên các khu vực có nguy cơ địa chất gây ra sạt lở, trượt đất, lũ quét, ngập lụt hoặc đảm bảo an toàn về phòng chống cháy nổ, các quy định đảm bảo an toàn tính mạng, sức khỏe con người. Ngoài ra, quy chuẩn kỹ thuật còn đưa ra những yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, kết cấu của tòa nhà, yêu cầu về thang máy, hệ thống cấp, thoát nước, thông gió điều hòa khí hậu hoặc xử lý rác thải,...

Thứ tư, nhà chung cư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan, đã được bàn giao đưa vào sử dụng và không vi phạm các quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị

⁴ Khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng 2014.

công nhận hạng. Như vậy, phân hạng nhà chung cư chỉ tiến hành đối với những tòa chung cư đã được đưa vào sử dụng. Đối với những dự án chưa hoàn thành việc xây dựng sẽ không được xem xét phân hạng nhà chung cư.

Thứ năm, nhà chung cư phải không thuộc diện bị phá dỡ, không thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những chung cư thuộc trường hợp này không tiếp tục đưa vào sử dụng trong tương lai nên không cần tiến hành phân hạng chung cư.

Tóm lại, điều kiện tiên quyết để phân hạng nhà chung cư là đáp ứng năm yêu cầu nêu trên. Đây là những yêu cầu chung mà mọi nhà chung cư đều phải đảm bảo để được công nhận phân hạng nhà chung cư.

2.2. Đối với tiêu chí phân hạng nhà chung cư

Nhà chung cư được phân hạng dựa vào 4 tiêu chí gồm: Quy hoạch - kiến trúc; hệ thống, thiết bị kỹ thuật; dịch vụ, hạ tầng xã hội; chất lượng, quản lý, vận hành. Bốn nhóm tiêu chí đã được cụ thể hóa trong Thông tư số 31/2016/TT-BXD thành 20 tiêu chí nhỏ. Cụ thể, đối với tiêu chí về quy hoạch - kiến trúc bao gồm 8 tiêu chí nhỏ: vị trí của tòa chung cư có hệ thống giao thông thuận tiện, tính dễ dàng tiếp cận với phương tiện giao thông công cộng; mật độ xây dựng; sảnh chung cư; hành lang; diện tích căn hộ; phòng vệ sinh; thang máy; chỗ để xe. Những tiêu chí này được định lượng phù hợp với từng hạng chung cư, phân hạng càng cao thì tiêu chí đặt ra càng khắt khe hơn. Đối với tiêu chí hệ thống, thiết bị kỹ thuật phải đáp ứng nhu cầu cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy cho tòa nhà. Đối với tiêu chí dịch vụ, hạ tầng xã hội phải đảm bảo các tiện ích phục vụ cho đời sống cư dân trong tòa chung cư như có trung tâm thương mại, siêu thị; các tiện ích phục vụ về nhu cầu thể thao như phòng tập, sân chơi một số môn thể thao; có bệnh viện, trung tâm y tế, trường học gần khu vực chung cư tọa lạc. Đối với tiêu chí về chất lượng, quản lý, vận hành nhằm đảm bảo trang thiết bị sử dụng trong tòa nhà vẫn đạt chất lượng sử dụng, vận hành tốt; đội ngũ quản lý, vận hành nhà chung cư chuyên nghiệp, có hệ thống an ninh bảo vệ.

Như đã đề cập, nhà chung cư đảm bảo các yêu cầu chung được phân làm một trong ba hạng A, B, C dựa vào mức độ đảm bảo của các tiêu chí đặt ra. Trong đó, chung cư hạng A phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD; chung cư hạng B phải đạt tối thiểu 18 trên tổng số 20 tiêu chí theo hướng dẫn tại phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 31/2016/TT-BXD; chung cư hạng C là chung cư đáp ứng được các yêu cầu chung để được phân hạng nhà chung cư nhưng không đạt đủ tiêu chí để công nhận chung cư hạng A và hạng B.

Như vậy, dựa vào 20 tiêu chí đã được quy định trong phụ lục của Thông tư để xem xét phân hạng cho chung cư. Tuy nhiên, cần lưu ý trong 20 tiêu chí được đặt ra, đa số đã được định lượng hóa thành con số cụ thể như chung cư hạng A phải đạt hệ thống giao thông thuận tiện có thể tiếp cận phương tiện giao thông công cộng đô thị (cách ga, bến đỗ, trạm dừng xe bus, tàu điện ngầm, tàu điện trên cao) trong phạm vi dưới 0,5 km trong khi chung cư hạng B có khả năng tiếp cận với giao thông công cộng trong phạm vi 1 km. Hay hành lang căn hộ phải rộng tối thiểu 1,8m đối với chung cư hạng A và rộng tối thiểu 1,5m đối với chung cư hạng B. Tuy nhiên, cũng có những tiêu chí chỉ mang tính định tính, đặc biệt là các tiêu chí trong nhóm chất lượng, quản lý, vận hành chung cư. Ví dụ đánh giá công trình được hoàn thiện (ốp, lát, trát, sơn...) đạt chất lượng cao hoặc có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp sẽ phụ thuộc phần lớn vào đánh giá chủ quan của con người.

3. Một số bất cập của pháp luật hiện hành về phân hạng nhà chung cư và kiến nghị hoàn thiện

Thông tư số 31/2016/TT-BXD được ban hành đã khắc phục nhiều hạn chế của Thông tư số 14/2008/TT-BXD. Tuy nhiên, qua quá trình thực thi, phân hạng nhà chung cư vẫn bộc lộ nhiều hạn chế, chưa phù hợp với thực tiễn thể hiện ở những điểm sau:

Thứ nhất, không có quy định thể hiện rõ phân hạng nhà chung cư là hoạt động bắt buộc hay không. Dựa vào quy định của Thông tư số 31/2016/TT-BXD, có thể thấy phân hạng nhà chung cư được thực hiện khi có đơn đề nghị của tổ chức, cá nhân có quyền. Mặt khác, trong các hành vi vi phạm phân hạng nhà chung cư không đề cập tới nội dung không tiến hành phân hạng nhà chung cư. Do đó, có thể suy luận việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện tự nguyện theo ý chí của người có quyền đề nghị phân hạng. Tình trạng này dẫn tới các nhà đầu tư không thực hiện phân hạng nhà chung cư mà tự phong hạng cho chung cư của mình bằng những tên gọi bất tai gây nhầm lẫn cho người mua chung cư. Tuy nhiên, cũng có quan điểm cho rằng hoạt động phân hạng nhà chung cư là bắt buộc. Theo quan điểm của đại diện Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, việc phân loại chung cư theo Thông tư 31 là bắt buộc bởi điều này đã được quy định trong Luật Nhà ở 2014⁵. Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả, nếu xem xét câu chữ tại Điều 98 Luật Nhà ở 2014 không thể hiện yếu tố bắt buộc của hoạt động phân hạng nhà chung cư. Do đó, tác giả kiến nghị là rõ quy định việc phân hạng nhà chung cư là một thủ tục bắt buộc sau khi đưa nhà chung cư vào sử dụng nhằm đảm bảo tăng cường trách nhiệm cho chủ đầu tư và chủ sở hữu trong việc đảm bảo chất lượng nhà chung cư.

⁵ Thành Luân, “*Quy định mới trong phân hạng nhà chung cư*”, <http://www.baoyaydung.com.vn/quy-dinh-moi-trong-phan-hang-nha-chung-cu-202810.html>, truy cập ngày 01/11/2019.

Thứ hai, đối với trường hợp khi chủ thể có thẩm quyền đề nghị phân hạng nhà chung cư nhưng văn bản trả lời của Sở Xây dựng không công nhận phân hạng do không đáp ứng các yêu cầu và tiêu chí thì hướng xử lý như thế nào? Hiện nay, Thông tư số 31/2016/TT-BDX chưa đề cập đến hướng xử lý. Nếu phân hạng nhà chung cư là hoạt động bắt buộc thì những chung cư không đạt yêu cầu, tiêu chí phân hạng phải có những điều chỉnh, thay đổi để đáp ứng các yêu cầu đặt ra, tối thiểu là đạt chung cư hạng C. Do vậy, nếu không đưa ra cách hướng xử lý thì hoạt động phân hạng nhà chung cư sẽ chỉ được thực hiện một cách hình thức và nhà đầu tư không có động lực để tuân thủ những tiêu chí trong phân hạng nhà chung cư.

Thứ ba, quyết định công nhận phân hạng nhà chung cư có thời hạn 5 năm. Khi quyết định công nhận phân hạng nhà chung cư hết thời hạn, Sở Xây dựng phải xóa thông tin, văn bản quyết định công nhận hạng đã đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở và có văn bản thông báo cho chủ sở hữu, ban quản trị, chủ đầu tư (nếu có) của nhà chung cư biết⁶. Nếu có nhu cầu thì phải nộp hồ sơ để tiến hành xem xét, kiểm tra, công nhận lại hạng nhà chung cư. Quy định này sẽ đảm bảo được chất lượng nhà chung cư phù hợp với hạng được công nhận, tránh các trường hợp chung cư xuống cấp sau một thời gian sử dụng nhưng vẫn được gắn với phân hạng cao. Tuy nhiên, nếu khi quyết định công nhận phân hạng nhà chung cư hết hạn mà tổ chức, cá nhân không có nhu cầu đề nghị phân hạng lại nhà chung cư thì hướng xử lý như thế nào? Tác giả cho rằng nên bổ sung quy định bắt buộc thực hiện thủ tục công nhận phân hạng lại nhà chung cư. Qua đó, đảm bảo trách nhiệm rà soát, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý các chung cư trên địa bàn. Quy định này để nâng cao tinh thần trách nhiệm của Ban Quản trị cũng như các đơn vị quản lý vận hành, nhà chung cư trong việc đảm bảo an toàn chất lượng công trình cũng như các dịch vụ mà cư dân được hưởng. Đối với những chung cư sau khi xem xét kiểm tra mà không đáp ứng đủ các điều kiện phân hạng phải có trách nhiệm nhanh chóng khắc phục và hoàn thiện hồ sơ trong vòng từ 3 đến 6 tháng. Ngoài ra, cần bổ sung quy định về xử phạt vi phạm hành chính đối với các chủ thể cố ý không thực hiện phân hạng và công nhận phân hạng lại nhà chung cư.

Thứ tư, đối với cách phân hạng nhà chung cư bao gồm 3 hạng A, B, C. Trong thực tế, các dự án đều được gắn mác chung cư cao cấp, chung cư hạng sang, chung cư siêu sang hay các dự án chung cư với tên gọi nước ngoài như Luxury, Hi-end, Premier, Royal. Điều này dẫn đến thực tế quy định phân hạng nhà chung cư dường như không được đa số người dân biết tới. Họ không biết thế nào là chung cư hạng A, hạng B, hay hạng C mà chỉ quen thuộc với mác được nhà đầu tư quảng bá cho dự án chung cư của mình. Do vậy, các

⁶ Khoản 3 Điều 8 Thông tư số 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016.

tên gọi chung cư hạng sang, siêu sang, cao cấp,... cũng do nhà đầu tư tự phong cho dự án chung cư mà không thông qua một quy chuẩn nào của pháp luật. Mặt khác, cũng không có cơ sở để xác định vi phạm khi nhà đầu tư tự gắn mác cho dự án chung cư của mình. Quy định của Thông tư số 31/2016/TT-BXD tuy có sự thay đổi so với Thông tư số 14/2008/TT-BXD, tức thay đổi từ chung cư hạng 1, hạng 2, hạng 3, hạng 4 thành hạng A, B, C. Nhưng nếu xem xét bản chất và tính thực tiễn, quy định này chưa thật sự mang lại hiệu quả. Tìm hiểu cách phân hạng nhà chung cư của Singapore - một trong những quốc gia tại châu Á phát triển hệ thống chung cư cao tầng nhất khu vực châu Á, thì chung cư được phân chia thành 2 loại chủ yếu là Flat (hạng thông thường) và Condominium (hạng cao cấp). Đây cũng được xem là một giải pháp phân hạng nhà chung cư khá đơn giản và hiệu quả. Đối với tên gọi phân hạng chung cư tại Việt Nam, tác giả cho rằng nên thay đổi cách đặt tên hạng nhà chung cư sao cho gắn liền với thực tiễn, ví dụ chung cư cao cấp, chung cư trung cấp, chung cư bình dân thay cho hạng A, B, C. Thêm vào đó, phân hạng chung cư chỉ được thực hiện với những chung cư đã hoàn thành việc xây dựng và được đưa vào sử dụng còn những dự án chung cư được hình thành trong tương lai không được phân hạng. Trên thực tế, người dân rất dễ bị nhầm lẫn với những “mác” được nhà đầu tư tự phong. Đặc biệt, đối với những người mua chung cư dưới dạng tài sản hình thành trong tương lai, những người mua rơi vào tình trạng bất lợi vì không có cơ chế để xác định chất lượng nhà chung cư. Do đó, cần có chế tài để kiểm soát tình trạng tự phong hạng chung cư của chủ đầu tư.

Thứ năm, các tiêu chí phân hạng chung cư còn có sự chưa phù hợp. Điều mà người mua chung cư thật sự quan tâm không phải chung cư đó có hạng A, B hay C mà là chất lượng công trình và các dịch vụ phục vụ cho lợi ích của cư dân. Một chung cư có phân hạng cao phải đảm bảo chung cư được xây dựng với chất lượng công trình tốt, công tác quản lý, vận hành chung cư chuyên nghiệp và các dịch vụ phúc lợi cư dân được hưởng hơn những chung cư bình thường khác. Do đó, các tiêu chí phân hạng chung cư phải được xây dựng đảm bảo xoay quanh và làm rõ những mục đích này. Tuy nhiên, trong các tiêu chí mà Thông tư 31/2016/TT-BXD quy định chưa thực hiện được trọn vẹn yêu cầu này. Quản lý và vận hành chung cư là một trong 20 tiêu chí để đánh giá phân hạng chung cư, với yêu cầu “*có đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp*” nhưng quy định này chỉ mang tính định tính. Nếu như chung cư hạng A là chung cư được phân hạng cao nhất thì chắc chắn chất lượng xây dựng cũng như quản lý, vận hành chung cư phải ở mức tốt hơn những hạng chung cư khác. Nhưng tiêu chí ở phụ lục vẫn chưa làm nổi bật nội dung này. Hoặc tại phụ lục 1, tiêu chí chất lượng được quy định “*công trình được hoàn thiện (ốp, lát, trát, sơn...)* đạt chất lượng cao” được xác định như thế nào? Mặt khác, đối với đơn vị cung cấp trang thiết bị, vật liệu xây dựng cũng không có cơ sở xác định rõ đâu là sản phẩm chất lượng tốt, độ bền cao. Ngoài ra, tiêu chí có chỗ để xe nhưng chỉ quy định chỗ

đề ô tô tối thiểu nhưng không đề cập đến diện tích bãi đỗ xe mô tô, trong khi xe mô tô vẫn đang là phương tiện di chuyển chính của người dân. Do đó, việc nghiên cứu, hoàn thiện những tiêu chí phân hạng nhà chung cư vẫn là một nội dung cần được hoàn thiện và đặc biệt chú trọng tới những yếu tố liên quan tới chất lượng công trình, các dịch vụ phục vụ cho lợi ích của cư dân.

4. Kết luận

Phân hạng nhà chung cư đóng góp một phần không thể thiếu trong hoạt động quản lý và vận hành nhà chung cư. Mặc dù chế định phân hạng nhà chung cư đã và đang được Nhà nước quan tâm chú trọng và hoàn thiện. Tuy nhiên, hiệu quả từ hoạt động phân hạng nhà chung cư chưa cao, còn nhiều vướng mắc, nội dung chưa được làm rõ. Đặc biệt, ý nghĩa bảo vệ quyền lợi của những người mua nhà chung cư vẫn chưa được đảm bảo do tình trạng tự phong hạng diễn ra tràn lan. Vì vậy, việc hoàn thiện các quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật trong hoạt động phân hạng nhà chung cư là điều quan trọng và cấp thiết.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Nhà ở 2014 (Luật số 65/2014/QH13) ngày 25/11/2014.
2. Luật Xây dựng 2014 (Luật số 50/2014/QH13) ngày 18/6/2014.
3. Thông tư số 31/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30/12/2016 Thông tư quy định việc phân hạng và công nhận hạng nhà chung cư.
4. Thông tư số 14/2008/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 02/6/2008 Thông tư hướng dẫn về phân hạng nhà chung cư.
5. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà ở và công trình công cộng QCVN 04-1:2015/BXD.
6. <https://danso.org/viet-nam/>, truy cập ngày 26/9/2019.
7. Nguyễn Minh Oanh (2018), *Bình luận Luật Nhà ở năm 2014*, Nxb Lao động.
8. Thành Luân, “*Quy định mới trong phân hạng nhà chung cư*”, <http://www.baoyaydung.com.vn/quy-dinh-moi-trong-phan-hang-nha-chung-cu-202810.html>, truy cập ngày 01/11/2019.