NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ CHUNG CƯ - THỰC TRẠNG VÀ HƯỚNG HOÀN THIỆN

LÊ THU TRANG
Trường Đại học Hải Phòng

Nhận bài ngày 26/02/2025. Sửa chữa xong 04/3/2025. Duyệt đăng 08/3/2025.

Abstract

Owning an apartment building is an important legal issue, directly affecting the rights and interests of people as well as the sustainable development of the real estate market. Current Vietnamese law has regulations on ownership, management and use of apartment buildings, but there still exist many inadequacies, especially related to the term of ownership, the rights and obligations of owners, disputes between residents and investors, as well as the apartment management mechanism. Therefore, it is urgent to propose solutions to improve the legal framework, ensure the rights of stakeholders and contribute to the development of a sustainable housing market.

Keywords: *Apartment buildings, ownership, practice, residents, investors.*

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng, nhà chung cư (NCC) ngày càng trở thành loại hình nhà ở phổ biến tại Việt Nam, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng. Nhà chung cư không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở cho một bộ phận lớn dân cư mà còn góp phần quan trọng trong việc sử dụng đất đai hiệu quả và phát triển hạ tầng đô thị bền vững. Bên cạnh những lợi ích rõ rệt, các vấn đề pháp lý liên quan đến sở hữu NCC đang đặt ra nhiều thách thức trong thực tiễn. Pháp luật Việt Nam hiện hành đã có các quy định về quyền sở hữu NCC, phân định quyền và nghĩa vụ giữa các bên liên quan, cũng như cơ chế quản lý và vận hành. Tuy nhiên, trên thực tế, vẫn tồn tại nhiều vướng mắc nên xảy ra nhiều tranh chấp. Những vấn đề này không chỉ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân mà còn tác động đến sự phát triển ổn định của thị trường bất động sản.

2. Nội dung

2.1. Khái niệm, đặc điểm và phân loại nhà chung cư

2.1.1. Khái niệm, đặc điểm nhà chung cư

"Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp." So với định nghĩa trong Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023 đã mở rộng mục đích sử dụng của NCC. Cụ thể, ngoài mục đích để ở, NCC còn có thể được xây dựng với mục đích sử dụng hỗn hợp, bao gồm cả mục đích để ở và các mục đích khác không bị pháp luật cấm.

NCC có một số đặc điểm sau: Thứ nhất, về đặc điểm pháp lý: NCC có sự phân chia quyền sở hữu chung và sở hữu riêng. Sở hữu riêng gồm các căn hộ do cá nhân hoặc tổ chức sở hữu hợp pháp. Sở hữu chung gồm các phần thuộc quyền sử dụng chung của tất cả cư dân như hành lang, cầu thang, bãi đỗ

Email: lethutranghlu2923@gmail.com

xe, khu sinh hoạt chung... (Khoản 20, 21 Điều 2 Luật Nhà ở năm 2023)[1].

Bên cạnh đó, thời hạn sở hữu NCC có thể bị giới hạn. Theo Luật Đất đai năm 2013, đất xây dựng NCC thuộc diện đất có thời hạn sử dụng, thường là 50 năm hoặc lâu hơn tùy vào dự án. Khi chung cư xuống cấp hoặc hết thời hạn sử dụng, có thể bị phá dỡ hoặc cải tạo theo quy định của Nhà nước.

Thứ hai, đặc điểm về kết cấu và kỹ thuật: NCC có kết cấu nhiều tầng, có nhiều căn hộ để đảm bảo công năng sử dụng, NCC phải có từ hai tầng trở lên. Các căn hộ được bố trí trong cùng một khối nhà nhưng có lối đi riêng hoặc chung. NCC thường có thang máy, hệ thống phòng cháy chữa cháy, khu để xe, khu sinh hoạt cộng đồng, đảm bảo cuộc sống tiện nghi cho cư dân. Một số chung cư cao cấp có thêm bể bơi, phòng gym, khu mua sắm...Đối với tiêu chuẩn xây dựng và an toàn, NCC phải đáp ứng các tiêu chuẩn về chịu lực, phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, đặc biệt đối với chung cư cao tầng. Việc bảo trì, cải tạo NCC phải tuân thủ quy định pháp luật và được sự đồng ý của cư dân.

Thứ ba, đặc điểm về quản lý và vận hành: NCC có cơ chế quản lý và vận hành riêng nhằm đảm bảo trật tự và chất lượng cuộc sống. Đầu tiên nhà chung cư sẽ có Ban quản lý vận hành chung cư. Theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP, các chung cư từ 20 căn hộ trở lên phải có Ban quản trị chung cư, đại diện cư dân để quản lý các vấn đề vận hành, tài chính và bảo trì. Một số chung cư cao cấp thuê đơn vị quản lý chuyên nghiệp để vận hành. Đối với quỹ bảo trì và phí quản lý, chủ sở hữu căn hộ phải đóng phí bảo trì 2% giá trị căn hộ khi mua nhà, dùng để sửa chữa phần sở hữu chung khi cần thiết.

Cư dân cũng phải đóng phí quản lý hàng tháng để duy trì dịch vụ chung cư (bảo vệ, vệ sinh, điện nước chung...). Trên thực tế, có thể xảy ra tranh chấp tranh chấp chung cư có thể phát sinh giữa cư dân với chủ đầu tư (chất lượng công trình, quyền sở hữu chung), giữa cư dân với Ban quản trị (quỹ bảo trì, phí quản lý), hoặc giữa các cư dân với nhau (tiếng ồn, an ninh…). Các tranh chấp này thường được giải quyết thông qua Ban quản trị, UBND phường hoặc tòa án nếu cần.

Thứ tư, đặc điểm về tài chính và kinh tế: NCC không chỉ là nơi ở mà còn có giá trị kinh tế và ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Giá trị tài sản sẽ biến động theo vị trí và tiện ích ví dụ chung cư ở trung tâm thành phố hoặc có tiện ích tốt thường có giá trị cao và ổn định. Những chung cư xuống cấp hoặc có tranh chấp pháp lý có thể mất giá. Có thể được mua bán, cho thuê, thế chấp. Căn hộ chung cư có thể mua bán, chuyển nhượng hoặc thế chấp ngân hàng giống như tài sản khác. Việc cho thuê căn hộ phải tuân theo quy định pháp luật, đặc biệt với loại hình chung cư dịch vụ, căn hộ cho thuê theo ngày (Airbnb, homestay...).

2.1.2. Phân loại nhà chung cư

Thứ nhất, phân loại theo mục đích sử dụng, theo Khoản 3 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2023 chia NCC thành hai loại: NCC để ở: Chỉ được sử dụng cho mục đích cư trú của cá nhân, hộ gia đình. NCC hỗn hợp: Ngoài chức năng ở, còn có thể sử dụng một phần diện tích để kinh doanh, dịch vụ, thương mại, văn phòng.

Thứ hai, phân loại theo đối tượng sở hữu. Theo Điều 9 Luật Nhà ở năm 2023, NCC có thể thuộc các nhóm sở hữu sau: NCC thuộc sở hữu tư nhân: Do cá nhân, hộ gia đình hoặc doanh nghiệp đầu tư xây dựng và sở hữu. NCC thuộc sở hữu nhà nước: Do cơ quan nhà nước đầu tư hoặc tiếp nhận từ các dự án phát triển nhà ở để quản lý và phân bổ sử dụng.

Thứ ba, phân loại theo hình thức đầu tư xây dựng. Theo quy định của Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển nhà ở xã hội, NCC có thể chia thành: NCC thương mại: Do doanh nghiệp hoặc chủ đầu tư tư nhân xây dựng để bán, cho thuê. Nhà ở xã hội: Được xây dựng với mục đích cung cấp chỗ ở cho đối tượng có thu nhập thấp, công nhân, cán bộ, viên chức theo chính sách của Nhà nước. Nhà tái định cư: Dành cho người dân bị thu hồi đất, di dời theo các dự án quy hoạch của Nhà nước.

Thứ tư, phân loại theo tiêu chuẩn chất lượng và cấp công trình. Theo Thông tư 31/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, NCC được phân thành các hạng: Chung cư hạng A: Cao cấp, có tiện ích và dịch vụ tiêu

1) Khoản 20, 21 Điều 2 Luật Nhà ở 2023: 20. *Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư* là phần diện tích trong căn hộ hoặc trong phần diện tích không phải là căn hộ trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và trang thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích không phải là căn hộ của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này. 21. *Phần sở hữu chung của nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và trang thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này*

chuẩn cao. Chung cư hạng B: Có chất lượng tốt, đầy đủ tiện ích cơ bản. Chung cư hạng C: Chung cư bình dân, có tiện ích tối thiểu theo tiêu chuẩn xây dựng.

NCC là loại hình nhà ở phổ biến, có quy định pháp luật chặt chẽ nhằm đảm bảo quyền lợi của chủ sở hữu và cư dân. Việc phân loại NCC theo mục đích sử dụng, đối tượng sở hữu, hình thức đầu tư và chất lượng giúp xác định chính sách quản lý, cấp phép xây dựng và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà.

2.2. Thực trạng pháp luật về nhà chung cư

2.2.1. Thực trạng quy định của pháp luật về nhà chung cư

Luật Nhà ở năm 2023: Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với NCC, Luật xác định rõ quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng, cũng như các quy định về quản lý, vận hành và bảo trì. Cụ thể, Luật nhấn mạnh việc sử dụng NCC phải tuân thủ mục đích thiết kế, đảm bảo an toàn, trật tự và vệ sinh môi trường. Ngoài ra, Luật cũng quy định về việc thành lập Ban quản trị NCC để đại diện cho các chủ sở hữu trong việc quản lý, vận hành và bảo trì tòa nhà.

Luật Đất đai năm 2013: Luật Đất đai 2013 quy định về quản lý và sử dụng đất đai, trong đó có các quy định liên quan đến đất xây dựng NCC. Cụ thể, Luật xác định quyền sử dụng đất của chủ đầu tư dự án nhà chung cư và quyền lợi của người mua căn hộ. Thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; tuy nhiên, người mua căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Nghị định 99/2015/NĐ-CP: Nghị định này hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2023, bao gồm các quy định về phát triển, quản lý và sử dụng NCC. Nghị định quy định cụ thể về việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của NCC; trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị; và cơ chế xử lý khi chủ đầu tư chậm trễ hoặc không bàn giao kinh phí này. Ngoài ra, Nghị định cũng đề cập đến việc tổ chức hội nghị NCC để bầu Ban quản trị và thông qua các nội quy quản lý, sử dụng NCC.

Thông tư 02/2016/TT-BXD: Thông tư này ban hành Quy chế quản lý, sử dụng NCC, hướng dẫn chi tiết việc thực hiện các quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Nội dung Thông tư bao gồm các quy định về quản lý, sử dụng phần sở hữu chung và riêng; nguyên tắc hoạt động của Ban quản trị; quy trình tổ chức hội nghị NCC; và việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì. Thông tư cũng quy định về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành NCC giữa Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành, đảm bảo việc quản lý, vận hành NCC được thực hiện chuyên nghiệp và hiệu quả.

Tổng thể, các văn bản pháp luật trên tạo thành khung pháp lý chi tiết, điều chỉnh các vấn đề liên quan đến NCC tại Việt Nam, từ quyền sở hữu, quản lý, sử dụng đến bảo trì và vận hành, nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan và sự phát triển bền vững của loại hình nhà ở này.

2.2.2. Thực trạng áp dụng pháp luật đối với nhà chung cư

Những hạn chế và bất cập trong thực tiễn

Một là, quy định về phần sở hữu chung, riêng chưa chi tiết, gây tranh chấp. Một số quy định chưa cụ thể dẫn đến việc hiểu và áp dụng khác nhau giữa chủ đầu tư và cư dân, gây ra tranh chấp về quyền sở hữu đối với các khu vực như chỗ để xe, phòng sinh hoạt cộng đồng, sân thượng, v.v.

Hai là, cơ chế bảo trì, sửa chữa phần sở hữu chung chưa hiệu quả. Việc thu và quản lý kinh phí bảo trì còn nhiều bất cập, thiếu minh bạch, dẫn đến tình trạng chậm trễ trong bảo trì, sửa chữa các hạng mục chung, ảnh hưởng đến chất lượng sống của cư dân.

Ba là, việc thu phí quản lý vận hành còn nhiều bất cập. Mức phí quản lý vận hành chưa được quy định thống nhất, dẫn đến tranh chấp giữa cư dân và đơn vị quản lý về mức phí và chất lượng dịch vụ. Bên cạnh đó, xử lý tranh chấp giữa cư dân và chủ đầu tư còn khó khăn. Quá trình giải quyết tranh chấp thường kéo dài, phức tạp do thiếu cơ chế giải quyết hiệu quả và sự chồng chéo trong quy định pháp luật.

Bốn là, thiếu quy định về bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. Pháp luật chưa quy định rõ ràng về việc bắt buộc mua bảo hiểm cháy nổ đối với nhà chung cư, dẫn đến rủi ro cho cư dân khi xảy ra sự cố. Ngoài ra

do chưa có hướng dẫn cụ thể về cải tạo, xây dựng lại NCC cũ. Việc cải tạo, xây dựng lại các NCC cũ gặp nhiều khó khăn do thiếu quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, quyền lợi của các bên liên quan.

2.3. Nguyên nhân của những hạn chế và hướng hoàn thiện pháp luật về nhà chung cư

2.3.1. Nguyên nhân của những hạn chế

Thứ nhất, khung pháp lý còn thiếu và chưa đồng bộ. Thiếu thống nhất trong quy định pháp luật, các quy định liên quan đến quản lý và sử dụng NCC hiện nay được ban hành trong nhiều văn bản pháp luật khác nhau, dẫn đến sự chồng chéo và thiếu nhất quán. Điều này gây khó khăn cho việc áp dụng và thực thi, cũng như tạo ra lỗ hổng pháp lý mà các bên có thể lợi dụng. Chậm trễ trong ban hành văn bản hướng dẫn, mặc dù Luật Nhà ở năm 2023 đã có hiệu lực, nhưng các văn bản hướng dẫn thi hành như Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Thông tư số 02/2016/TT-BXD lại được ban hành muộn, gây khó khăn cho công tác quản lý và thực thi pháp luật.

Thứ hai, năng lực quản lý của các cơ quan chức năng còn hạn chế. Thiếu chủ động trong quản lý và giám sát, một số cơ quan chức năng chưa thực hiện đầy đủ vai trò của mình trong việc quản lý và giám sát hoạt động của các chung cư. Sự thiếu chủ động này dẫn đến chậm trễ trong việc giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm, khiến cho các vấn đề tồn đọng kéo dài và trở nên phức tạp hơn. Bên cạnh đó, hạn chế về nguồn lực và chuyên môn: Nhiều cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương thiếu nguồn lực cả về nhân sự và tài chính, cùng với sự hạn chế về chuyên môn, dẫn đến hiệu quả quản lý không cao và khó đáp ứng kịp thời các yêu cầu thực tiễn.

Thứ ba, ý thức chấp hành pháp luật của một số chủ đầu tư chưa cao. Không tuân thủ quy định về bàn giao và quản lý: Một số chủ đầu tư không thực hiện đúng các quy định về bàn giao quỹ bảo trì, quản lý phần sở hữu chung và riêng, dẫn đến thiệt hại cho cư dân và phát sinh tranh chấp. Việc chậm trễ hoặc không minh bạch trong bàn giao quỹ bảo trì là nguyên nhân chính gây ra mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và cư dân. Ngoài ra, còn thiếu trách nhiệm trong việc hoàn thiện pháp lý: Một số chủ đầu tư không hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết, như cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho cư dân, gây khó khăn và bức xúc cho người dân trong việc xác lập quyền lợi hợp pháp của mình.

Thứ tư, thiếu cơ chế giám sát hiệu quả. Cơ chế giám sát chưa chặt chẽ, hiện nay, cơ chế giám sát việc quản lý và sử dụng NCC còn lỏng lẻo, dẫn đến tình trạng lạm dụng và sai phạm trong quản lý, đặc biệt là trong việc sử dụng kinh phí bảo trì và quản lý phần sở hữu chung. Sự thiếu minh bạch và công khai trong quản lý tài chính dễ dẫn đến nghi ngờ và mâu thuẫn giữa các bên liên quan. Quan trọng hơn, trên thực tế hạn chế về chế tài xử lý vi phạm, các quy định pháp luật hiện hành còn thiếu các chế tài mạnh mẽ và cụ thể để xử lý các vi phạm trong quản lý và sử dụng NCC, dẫn đến việc răn đe không đủ mạnh và vi phạm tiếp tục tái diễn.

Thứ năm, nhận thức của cư dân về quyền và nghĩa vụ còn hạn chế. Thiếu hiểu biết về quyền và nghĩa vụ: Nhiều cư dân chưa nắm rõ các quy định pháp luật liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong việc quản lý và sử dụng NCC, dẫn đến việc thiếu hợp tác với ban quản trị và các cơ quan chức năng. Sự thiếu hiểu biết này cũng khiến cư dân dễ bị ảnh hưởng bởi thông tin sai lệch và khó bảo vệ quyền lợi chính đáng của mình. Kĩ năng tham gia quản lý còn kém, việc thiếu kỹ năng và kinh nghiệm trong quản lý và vận hành NCC khiến cư dân gặp khó khăn khi tham gia vào các hoạt động quản lý chung, dẫn đến hiệu quả quản lý không cao và dễ phát sinh mâu thuẫn nội bộ.

Để khắc phục những hạn chế trên, cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan chức năng, chủ đầu tư và cư dân trong việc hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao năng lực quản lý, tăng cường ý thức chấp hành pháp luật và thiết lập cơ chế giám sát hiệu quả

2.3.2. Hướng hoàn thiện pháp luật về nhà chung cư

Thứ nhất, để nâng cao hiệu quả quản lý NCC, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật quan trọng, bao gồm Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và các nghị định hướng dẫn liên quan như Nghị định 99/2015/NĐ-CP, Nghị định 100/2015/NĐ-CP về nhà ở xã hội, Nghị định 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại chung cư. Việc quản lý, vận hành chung cư thuộc trách nhiệm

của chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý do chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền chỉ định, với sự giám sát của Ban quản trị chung cư và chính quyền địa phương.

Tuy nhiên, thực tế cho thấy nhiều quy định vẫn chưa sát với tình hình thực tiễn, dẫn đến các tranh chấp trong quản lý NCC. Điều quan trọng là các chủ sở hữu và cư dân cần nâng cao ý thức, nhận thức rõ trách nhiệm của mình, đồng thời chính quyền địa phương phải tích cực tham gia vào công tác quản lý.

Nhà nước cần có định hướng phát triển thị trường chung cư theo hướng bền vững, tạo điều kiện để nguồn cung ổn định. Pháp luật quy định rằng chủ đầu tư chỉ được bàn giao căn hộ khi hệ thống kỹ thuật của tòa nhà đã hoàn thiện và đáp ứng các tiêu chuẩn về chất lượng, an toàn. Tuy nhiên, việc thiếu các chế tài xử lý và không bắt buộc kiểm tra sau bàn giao là một hạn chế lớn. Do đó, cần có cơ chế giám sát chặt chẽ từ phía Nhà nước nhằm đảm bảo quyền lợi và an toàn cho cư dân.

Thứ hai, Luật Nhà ở năm 2023, đã đưa ra các quy định cụ thể về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu (sổ hồng) cho người mua căn hộ chung cư mini. Cụ thể, Điều 57 của luật này quy định rằng cá nhân xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên, với thiết kế mỗi tầng có căn hộ để bán, cho thuê mua hoặc cho thuê, phải đáp ứng các điều kiện như làm chủ đầu tư dự án và tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng. Những căn hộ này sẽ được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tế, cần sửa đổi, bổ sung một số văn bản pháp luật liên quan như sau: Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở: Cần ban hành hoặc sửa đổi các nghị định hiện hành để hướng dẫn chi tiết về thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ chung cư mini, bao gồm quy trình, hồ sơ và thời gian xử lý; quy chuẩn xây dựng và an toàn phòng cháy, chữa cháy: Bộ Xây dựng cần ban hành quy định cụ thể về tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng và an toàn phòng cháy, chữa cháy cho nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ do cá nhân xây dựng, đặc biệt là những công trình dưới 20 căn hộ; quy định về quản lý và vận hành chung cư mini: Cần có hướng dẫn cụ thể về việc quản lý, vận hành, cũng như quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ chung cư mini, đảm bảo an ninh, trật tự và vệ sinh môi trường; chế tài xử lý vi phạm: Bổ sung các quy định về xử phạt đối với hành vi vi phạm trong việc xây dựng, mua bán và quản lý chung cư mini, nhằm đảm bảo tính răn đe và tuân thủ pháp luật; Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật nêu trên sẽ tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, giúp thị trường căn hộ chung cư mini phát triển lành mạnh và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà.

Thứ ba, quy định về thời gian sở hữu nhà chung cư. Luật Nhà ở năm 2023 không quy định thời hạn sở hữu NCC mà chỉ xác định thời hạn sử dụng dựa trên hồ sơ thiết kế và kết quả kiểm định chất lượng công trình của cơ quan có thẩm quyền[2]. Để đảm bảo tính khả thi và phù hợp với thực tế, cần sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật liên quan như sau: Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở cần ban hành hoặc sửa đổi các nghị định hiện hành để hướng dẫn chi tiết về quy trình kiểm định, đánh giá chất lượng và thủ tục công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng; Quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng và an toàn công trình, Bộ Xây dựng cần cập nhật các quy chuẩn liên quan đến thiết kế, xây dựng và bảo trì NCC, đảm bảo an toàn và kéo dài tuổi thọ công trình; Quy định về cải tạo, xây dựng lại NCC cần có hướng dẫn cụ thể về việc phá dỡ, cải tạo hoặc xây dựng lại NCC khi hết thời hạn sử dụng hoặc không đảm bảo an toàn, bao gồm quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, cơ quan quản lý và các bên liên quan; Chế tài xử lý vi phạm bổ sung các quy định về xử phạt đối với hành vi vi phạm trong việc xây dựng, quản lý và sử dụng NCC, nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và an toàn cho cư dân; Việc sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật nêu trên sẽ tạo hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, giúp quản lý hiệu quả và bảo vệ quyền lợi của người sở hữu NCC.

---

2) Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư. 1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại khoản 1 Điều này hoặc chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 của Luật này.

4. Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng

Thứ tư, Luật Nhà ở năm 2023, đã đưa ra các quy định cụ thể về cải tạo, xây dựng lại NCC cũ. Để hướng dẫn chi tiết việc thực hiện, Chính phủ đã ban hành Nghị định 98/2024/NĐ-CP vào ngày 25/7/2024, quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về vấn đề này. Tuy nhiên, để phù hợp với sự thực tế thì văn bản cần quy định rõ ràng về quyền lợi của cư dân bằng cách bổ sung các quy định chi tiết về quyền lợi của cư dân trong quá trình cải tạo, xây dựng lại, đảm bảo họ được tái định cư tại chỗ với điều kiện sống tốt hơn hoặc tương đương. Đối với cơ chế tài chính hỗ trợ thì xây dựng cơ chế linh hoạt, bao gồm việc huy động vốn từ xã hội hóa, quỹ phát triển nhà ở và các nguồn vốn khác để hỗ trợ quá trình cải tạo, xây dựng lại NCC cũ. Bên cạnh đó, thủ tục hành chính đơn giản hóa quy trình, thủ tục hành chính liên quan đến việc phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng nhằm rút ngắn thời gian thực hiện và khuyến khích các nhà đầu tư tham gia. Việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật liên quan đến cải tạo, xây dựng lại NCC cũ sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình triển khai, đảm bảo quyền lợi của cư dân và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

Thứ năm, để đảm bảo việc quản lý, vận hành NCC theo Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản pháp luật liên quan thực sự phù hợp với thực tiễn, cần xem xét sửa đổi, bổ sung một số điểm sau:

Một là, rõ ràng vai trò và trách nhiệm. Cần xác định cụ thể vai trò của chủ đầu tư, ban quản trị, đơn vị quản lý NCC và chính quyền địa phương trong từng giai đoạn của quá trình vận hành. Đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định rõ ràng, tránh hiện tượng "trách nhiệm trống không" khi xảy ra sự cố hoặc tranh chấp.

Hai là, đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút gọn các thủ tục liên quan đến việc thành lập ban quản trị, ký kết hợp đồng quản lý, cũng như xử lý các vấn đề phát sinh, từ đó nâng cao hiệu quả quản lý và giảm bớt gánh nặng hành chính cho các bên liên quan.

Ba là, tăng cường minh bạch và giám sát, bổ sung các quy định về công khai thông tin liên quan đến việc sử dụng quỹ chung cư, hoạt động quản lý và bảo trì nhà chung cư. Thiết lập cơ chế kiểm tra định kỳ và đối chiếu số liệu qua sự tham gia của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhằm đảm bảo tính minh bạch và trách nhiệm giải trình.

Bốn là, bảo vệ quyền lợi của cư dân, vâng cao sự tham gia của người sở hữu căn hộ vào các quyết định quan trọng của Ban quản trị, đồng thời thiết lập cơ chế phản ánh, giải quyết khiếu nại một cách hiệu quả. Quy định rõ quyền lợi của cư dân trong các trường hợp xảy ra vi phạm quản lý hoặc khi không đảm bảo được các tiêu chuẩn an toàn, chất lượng dịch vụ.

Những sửa đổi, bổ sung này sẽ giúp tạo ra một hệ thống quản lý, vận hành NCC hiệu quả, minh bạch và bảo vệ quyền lợi của người sử dụng căn hộ, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở trong bối cảnh hiện nay.

3. Kết luận

Hiện nay, pháp luật về NCC vẫn còn vướng mắc, từ việc xác định trách nhiệm quản lý, vận hành đến cấp giấy chứng nhận và kiểm định chất lượng công trình, chưa theo kịp sự phát triển của thị trường nhà ở. Điều này gây ra nhiều tranh chấp và vấn đề trong quản lý, sử dụng cũng như cải tạo các công trình chung cư. Để khắc phục, cần sửa đổi và bổ sung các văn bản pháp luật hiện hành, làm rõ vai trò của các bên, đơn giản hóa thủ tục hành chính, tăng cường giám sát minh bạch và ứng dụng công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và bảo vệ quyền lợi cư dân. Qua đó, hoàn thiện khung pháp lý sẽ góp phần xây dựng một thị trường nhà ở an toàn, bền vững và minh bạch trong tương lai.

Tài liệu tham khảo

[1] Quốc hội (2014), *Luật Nhà ở năm 2014.*

[2] Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở năm 2023.*

[3] Chính phủ (2015), *Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*

[4] Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư 31/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 về Quy định việc phân hạng và công nhận hàng nhà chung cư.*

[5] Chính phủ (2015), *Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều Luật Nhà ở.*

[6] Bộ Xây dựng (2016), *Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 Ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.*

[7] Chính phủ (2024), *Nghị định 98/2024/NĐ-CP vào ngày 25/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.*