

Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư

Construction investment costs allocation for common ownership and private ownership of apartment building

> TS NGUYỄN VĂN CỰ¹, THS NGUYỄN THỊ NGỌC²

¹Khoa KT và QLXD, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội; Email: cunv@huce.edu.vn

²Khoa CNTT, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

TÓM TẮT

Mặc dù hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư qua các lần sửa đổi, bổ sung nhưng đến nay vẫn chưa thể giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp giữa chủ đầu tư và các cư dân về sở hữu chung, sở hữu riêng đã và đang diễn ra trong nhiều năm nay. Lý do tranh chấp chủ yếu là thiếu các hướng dẫn cụ thể rõ ràng, còn mập mờ trong chính sách quy định về diện tích và phân bổ chi phí đầu tư cho phần sở hữu chung, sở hữu riêng, tạo kẽ hở khi thi thực hiện dự án chung cư, dẫn đến xảy ra tranh chấp. Trên cơ sở tổng hợp, phân tích, đánh giá thực trạng, bài báo tập trung chỉ rõ tồn tại, bất cập và dựa trên nguyên tắc chủ thể nào sở hữu riêng phần nào thì chịu phân bổ chi phí đầu tư tương ứng cho phần đó để đề xuất phương pháp xác định diện tích sở hữu và phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư nói chung và tầng hầm nhà chung cư nói riêng, làm cơ sở góp ý sửa đổi dự thảo luật nhà ở và các văn bản pháp lý có liên quan, nhằm giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp sở hữu chung, sở hữu riêng giữa chủ đầu tư và cư dân có sở hữu trong nhà chung cư.

Từ khóa: Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng; sở hữu chung; sở hữu riêng; nhà chung cư.

ABSTRACT

Although the system of legal documents related to common ownership and private ownership of apartment buildings has been amended and supplemented time and again, up until now it has not yet been possible to completely resolve disputes between investors and apartment residents regarding private ownership which have been going on for many years. The main reason for the disputes is the lack of clear specific instructions, and the ambiguity in policies regulating area and allocation of investment costs for common and private ownership, which create loopholes in implementation of apartment project, leading to disputes. Based on the synthesis, analysis and assessment of the current situation, this article focuses on stating the existing issues, inadequacies and based on the principle that subjects must be held responsible to allocate investment costs to the corresponding part that they privately own, it proposes a method to determine the ownership area and allocate construction investment costs for common ownership, private ownership of the apartment building in general and the basement area of the apartment building in particular, as a basis for feedbacks and amendments to the draft Housing Law and other related legal documents to completely resolve disputes between investors and residents with private ownership in apartment buildings.

Keywords: Allocation of construction investment costs; common ownership; private ownership; apartment building.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Cùng với sự phát triển đô thị hóa ngày càng nhanh là nhu cầu nhà ở đô thị ngày càng lớn, vì thế các nhà chung cư tại các đô thị lớn gia tăng nhanh chóng, song số lượng dự án nhà chung cư xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân cũng ngày càng nhiều. Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng, tính đến cuối năm 2022 cả nước có khoảng 3000 tòa nhà, cụm tòa nhà chung cư thương mại, trong số đó có hơn 10% xảy ra tranh chấp ở các mức độ khác nhau, tập trung chủ yếu tại Hà Nội và TP.HCM [1]. Tranh chấp phổ biến ở các chung cư thời gian qua liên quan đến phần sở hữu chung và sở hữu riêng của chủ đầu

tư và cư dân, trong đó gay gắt nhất là phần sở hữu về diện tích để xe máy, ô tô ở tầng hầm nhà chung cư. Vấn đề quyền sở hữu chung và sở hữu riêng đã được quy định trong Luật Nhà ở năm 2014, Bộ luật Dân sự năm 2015 và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016 của Bộ Xây dựng cùng một số văn bản khác có liên quan. Tuy nhiên, khi áp dụng các quy định pháp luật trong thực tế còn nhiều bất cập, điển hình là tranh chấp chỗ để ô tô. Bài viết tập trung làm rõ những vấn đề bất cập nêu trên cả trong chính sách lẫn thực hiện chính sách dẫn đến tranh chấp đã và đang tiếp tục xảy ra mà chưa được giải quyết dứt điểm, đồng thời đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách

pháp luật giải quyết vấn đề sở hữu chung và riêng nhà chung cư có mục đích thương mại.

2. TỔNG QUAN VỀ SỞ HỮU CHUNG, SỞ HỮU RIÊNG NHÀ CHUNG CƯ

2.1. Một số khái niệm và quy định sở hữu riêng, sở hữu chung nhà chung cư

Nhà chung cư là nhà có từ 2 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 các hộ 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 để ở và kinh doanh [1].

Tòa nhà chung cư là một khối nhà (block) độc lập hoặc một số khối nhà có chung khối để nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt [8].

Cụm nhà chung cư là tập hợp từ 02 tòa nhà chung cư trở lên được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt [8].

Nhà chung cư, tòa nhà chung cư hay cụm nhà chung cư đều có phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng. Nhà chung cư có một chủ sở hữu là nhà chung cư chỉ có một chủ sở hữu đối với toàn bộ nhà chung cư và không có phần chia phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu là nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên, trong đó có phần sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu và có phần sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu.

- Phần sở hữu riêng bao gồm [1]:

+ Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ.

+ 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.

- Phần sở hữu chung bao gồm [1]:

+ Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định, nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.

+ Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngoài nhà, tường phân chia các căn hộ, sân, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

+ Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

- Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư [1]:

Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

+ Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà

chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

+ Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

2.2. Thực trạng về sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư

Phần sở hữu riêng bao gồm chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, sở hữu của chủ đầu tư và chủ sở hữu khác ngoài khu căn hộ nhà chung cư. Phần sở hữu chung bao gồm sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ, sở hữu chung của các chủ sở hữu thuộc nhà chung cư, sở hữu chung của dự án (giữa các chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác) [6].

Như vậy với việc quy định về phần sở hữu chung, riêng như trên cho thấy vẫn còn một số danh mục sở hữu chưa rõ ràng, còn mập mờ, chẳng hạn như: Đầu báo khói, đầu phun nước thuộc hệ thống PCCC được lắp đặt bên trong căn hộ, có quy định hệ thống kỹ thuật bao gồm cứu hỏa thuộc sở hữu chung nhưng không quy định rõ phần nằm trong căn hộ thì xem là riêng hay chung, dẫn đến có thể hiểu rằng chỉ có hệ thống cứu hỏa chung nằm bên ngoài căn hộ là thuộc sở hữu chung, còn các thiết bị đầu cuối như đầu báo khói, sprinkler... thì thuộc sở hữu riêng của căn hộ. Điều này sẽ ảnh hưởng đến trách nhiệm sửa chữa khi các thiết bị này hư hỏng. Hay chỗ để xe ô tô hiện nay cũng còn mập mờ ngay ở khoản 1 điều 101 của Luật nhà ở 2014 qui định "chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô... thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích". Điều này có nghĩa là việc thiết kế chỗ để xe theo quy chuẩn xây dựng phải dựa vào diện tích sử dụng căn hộ, như vậy thì sở hữu chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu căn hộ, nhưng cũng ở điều 101 của Luật nhà ở 2014 thì lại quy định quyền sở hữu chỗ để xe do chủ đầu tư quyết định. Do vậy, quyền sở hữu chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư quy định còn mập mờ. Nếu Chủ đầu tư bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô thì sẽ xảy ra chỗ để xe ô tô vừa có sở hữu riêng và vừa có sở hữu chung giữa người mua chỗ để xe và chủ đầu tư, dẫn đến rất khó khăn cho công tác quản lý vận hành, bảo trì chỗ để xe này và dễ phát sinh tranh chấp. Nếu chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu chung thì chi phí đầu tư chỗ để xe sẽ phải phân bổ vào giá bán căn hộ, dẫn đến không phải cư dân nào cũng có thể mua căn hộ với giá cao và không phải căn hộ nào cũng có nhu cầu sử dụng chỗ để ô tô, và có thể là trong cùng 1 khu chỗ để xe ô tô lại có cả sở hữu chung lẫn sở hữu riêng. Hoặc phần mái nhà Penthouse thuộc sân thượng nhà chung cư là sở hữu riêng hay sở hữu chung,... Mặt khác, việc xác định diện tích cho phần sở hữu riêng và sở hữu chung vẫn còn chưa cụ thể, chẳng hạn như: Luật Nhà ở năm 2014 chưa có quy định cụ thể về cách tính diện tích logia, diện tích hộp kỹ thuật đối với phần sở hữu riêng, hay quy định cụ thể cách xác định diện tích từng phần của từng loại sở hữu chung như sở hữu chung khu căn hộ, sở hữu chung nhà chung cư, sở hữu chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư và sở hữu chung của dự án, chưa có quy định cụ thể về quản lý, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư [15], điều này dẫn đến nhiều dự án chung cư Chủ đầu tư đưa ra cách xác định diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung cũng khác nhau. Trong thực tiễn đã xảy ra nhiều vụ việc tranh chấp về vấn đề này, đồng thời các cơ quan gặp khó khăn trong việc giải quyết tranh chấp vì không có cơ sở pháp lý để giải quyết tranh chấp giữa người mua căn hộ và chủ đầu tư liên quan đến cách thức xác định diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng. Thậm chí có quy định về cách xác định diện tích nhưng chưa quy định chặt chẽ khâu thẩm duyệt thiết kế, hợp đồng mua bán, nên trong quá trình thực hiện dự án vẫn xảy ra tranh chấp, điển hình là chỗ để xe. Thực tế còn một số chung cư không phân định rõ ràng diện tích giữa hai phần để xe 2, 3 bánh và xe ô tô mà chỉ ghi chung là bãi

xe, dẫn đến tranh chấp giữa cư dân và chủ đầu tư về diện tích sở hữu chung - riêng [14]. Ngoài ra, các văn bản quy pháp luật cũng chưa có quy định rõ về thời điểm xác định và phương pháp xác định chi phí đầu tư xây dựng để phân bổ, và quy định phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng vào phần diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng, dẫn đến tranh chấp khi sở hữu và quản lý phần diện tích chung - riêng, chẳng hạn là chỗ để xe ô tô tầng hầm chung cư. Nếu chỗ để ô tô thuộc sở hữu của chủ đầu tư, thì theo quy định chủ đầu tư không được phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô vào giá bán căn hộ chung cư [6]. Đây thực sự là kẽ hở của pháp luật, người dân không kiểm soát được chi phí đầu tư xây dựng chỗ để ô tô được xác định thế nào và có phân bổ vào giá bán căn hộ hay không [14].

Hiện nay các Chủ đầu tư dự án nhà chung cư thường phân bổ chi phí đầu tư xây dựng như sau: Chi phí đầu tư xây dựng tính cho 1m² sàn xây dựng thương phẩm bằng tổng chi phí đầu tư xây dựng/Tổng diện tích sàn xây dựng thương phẩm. Tổng diện tích sàn thương phẩm bằng tổng diện tích sở hữu riêng của chủ căn hộ, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác. Với cách phân bổ này là rất cao bằng và chưa phù hợp với chi phí đầu tư thực tế cho từng phần diện tích sở hữu riêng, không sát với thực tế để tính thuế thu nhập đối với chủ dự án, cũng như ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các chủ sở hữu căn hộ. Bởi trên thực tế chi phí đầu tư xây dựng cho các hạng mục xây dựng của nhà chung cư rất khác nhau và các hạng mục này lại thuộc quyền sở hữu hay sử dụng khác nhau, chẳng hạn như chi phí cọc, chi phí tầng hầm, chi phí tầng nổi thương mại, chi phí tầng căn hộ,... Phần cọc của tòa nhà chung cư hay cum nhà chung cư được tính toán và xác định trên cơ sở tải trọng của từng nhà chung cư (khối block), do vậy không thể phân bổ đều chi phí cọc theo m² xây dựng của tất cả các tòa nhà hay các nhà thuộc cum nhà được, mà phải phân bổ chi phí cọc của nhà nào hay khối block nào cho nhà hay khối block ấy. Tầng hầm hay tầng nổi thương mại thì chi phí đầu tư xây dựng cao hơn so với tầng nổi để ở, mặt khác ngay cả tầng nổi để ở cũng có nhiều loại căn hộ mức độ sang trọng và công năng sử dụng khác nhau (như căn hộ thông thường, căn hộ Studio, căn hộ officetel, căn hộ Shophouse, căn hộ penthouse, căn hộ Duplex và căn hộ Sky Villa) và chi phí đầu tư xây dựng cho các loại căn hộ này cũng khác nhau, vì thế không thể lấy tổng chi phí xây dựng phân bổ đều cho m² sàn xây dựng của cả tầng hầm, tầng nổi thương mại và tầng nổi căn hộ được.

Mặc dù các chính sách qua các lần sửa đổi, bổ sung nhưng việc hướng dẫn vẫn còn mập mờ không rõ ràng, cụ thể như:

- Danh mục các phần sở hữu chung và riêng của chủ đầu tư, cư dân căn hộ và chủ sở hữu khác có liên quan, trong đó có danh mục chỗ/khu vực để xe thuộc tầng hầm nhà chung cư;
- Cách xác định diện tích các phần sở hữu chung và riêng, trong đó có diện tích chỗ/khu vực để xe thuộc tầng hầm nhà chung cư;
- Cách xác định chi phí đầu tư cho các phần sở hữu chung và riêng, trong đó có chi phí đầu tư cho chỗ/khu vực để xe thuộc tầng hầm nhà chung cư;
- Phương pháp phân bổ chi phí đầu tư vào các phần sở hữu chung và riêng, trong đó có chỗ/khu vực để xe thuộc tầng hầm nhà chung cư;
- Cơ chế kiểm soát và chế tài xử lý về chi phí đầu tư, chi phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì của các phần sở hữu chung và riêng của chủ đầu tư, cư dân căn hộ và chủ sở hữu khác có liên quan.

3. MỘT SỐ NỘI DUNG ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ

3.1. Nội dung giải pháp đề xuất

3.1.1. Về danh mục hạng mục sở hữu và cách xác định diện tích sở hữu riêng, sở hữu chung:

- Các thiết bị thuộc hệ thống kỹ thuật chung mà nằm trong không gian căn hộ thì thuộc sở hữu chung như đầu báo khói, đầu phun nước trong căn hộ nhà chung cư.

- Chỗ để xe ô tô của tầng hầm hay tầng nổi của nhà chung cư, hoặc khu vực ngoài nhà chung cư thuộc sở hữu của Chủ đầu tư. Diện tích chỗ để ô tô nằm ngoài diện tích chỗ để xe 2,3 bánh được thiết kế theo quy chuẩn - Quy chuẩn Quốc gia về nhà chung cư thuộc sở hữu chung.

- Diện tích căn hộ bằng diện tích thông thủy mép trong tường bao căn hộ cộng với diện tích ban công/lôgia (không tính phần diện tích tường chung của ban công/logia), trừ đi diện tích sở hữu chung chiếm chỗ diện tích thông thủy trong căn hộ (cột, vách, hộp kỹ thuật).

- Theo quy định thì tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói [9]. Do vậy đề xuất tổng diện tích sàn xây dựng của nhà chung cư bằng tổng diện tích phần sở hữu riêng (chủ sở hữu căn hộ, chủ đầu tư và chủ sở hữu khác) cộng với tổng diện tích sở hữu chung thuộc nhà chung cư.

3.1.2. Về cách xác định và phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho sở hữu chung, sở hữu riêng nhà chung cư

Bài viết đề xuất phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng (chưa tính chi phí sử dụng đất, thuê đất; chi phí thuê chuyên gia nghiên cứu thị trường, pháp lý; chi phí quản lý doanh nghiệp; chi phí bán hàng; chi phí tài chính, đầu tư, kiểm toán,...) cho phần sở hữu chung - riêng nhà chung cư có mục đích thương mại được thực hiện theo trình tự sau:

+ Bước 1: Xác định từng loại sở hữu riêng (SHR) của nhà/tòa nhà/cum nhà chung cư: sở hữu riêng căn hộ chung cư (CH), sở hữu riêng Chủ đầu tư (CDT), sở hữu riêng khác (K) của nhà/tòa nhà/cum nhà chung cư.

+ Bước 2: Xác định hạng mục xây dựng *i* (như tầng hầm, tầng thương mại hay tầng căn hộ,...) của sở hữu riêng của từng nhà/từng khối nhà (Block) *j* của tòa nhà hay cum nhà chung cư.

+ Bước 3: Xác định diện tích SHR của từng hạng mục xây dựng (*i*) ở từng nhà (*j*) đối với mỗi loại chủ sở hữu: $SHR_{CH}^{i,j}$; $SHR_{CDT}^{i,j}$; $SHR_K^{i,j}$

+ Bước 4: Xác định chi phí xây dựng, thiết bị trực tiếp của dự án (XD_{TT}): được xác định bằng cách lập dự toán hoặc tổng hợp chi phí thực tế ở thời điểm đủ điều kiện để bán/thuê căn hộ hay thời điểm bàn giao theo qui định, trên cơ sở bản vẽ thiết kế, bản vẽ hoàn công

+ Bước 5: Xác định chi phí xây dựng, thiết bị trực tiếp phân tách được cho hạng mục *i* ở nhà *j* ($XD_{TT}^{i,j}$) được xác định tương tự như bước 4

+ Bước 6: Xác định tổng chi phí xây dựng, thiết bị trực tiếp phân tách riêng được cho từng hạng mục xây dựng *i* của dự án (chẳng hạn như chi phí xây dựng kết cấu hầm, kết cấu thân của từng tầng, hoàn thiện trong nhà của từng tầng, thiết bị trong nhà của từng tầng,...):

$$XD_{TT} = \sum_{j=1}^k \sum_{i=1}^m XD_{TT}^{i,j} \quad (1)$$

Trong đó: *k* là tổng số nhà của dự án chung cư, *m* là tổng số hạng mục xây dựng của từng nhà

+ Bước 7: Xác định tổng chi phí xây dựng, thiết bị trực tiếp không phân tách riêng được cho từng hạng mục *i*, từng nhà *j* của dự án (chẳng hạn như chi phí cử và đào đất chung cho cả móng và tầng hầm, hệ thống kỹ thuật điện nước PCCC chung, hoàn thiện ngoài nhà, cảnh quan ngoài nhà, các hạng mục phụ trợ,...):

$$XD_{TTC} = XD_{TT} - XD_{TT}^{\text{phân tách}} \quad (2)$$

+ Bước 8: Phân bổ chi phí xây dựng, thiết bị trực tiếp không phân tách riêng được cho từng hạng mục *i* ở từng nhà *j*:

- Phân bổ chi phí không phân tách riêng được cho từng nhà *j* theo diện tích sàn xây dựng (S_{SXD}):

$$XD_{TTC}^j = XD_{TTC} \times \frac{S_{SXD}^j}{S_{SXD}} \quad (3)$$

- Phân bổ chi phí không phân tách riêng được cho từng hạng mục *i* của mỗi nhà *j* theo tỷ trọng chi phí trực tiếp bóc tách được:

$$XD_{TTC}^{i,j} = XD_{TTC}^j \times \frac{XD_{TT}^{i,j}}{XD_{TT}^j} \quad (4)$$

+ Bước 9: Xác định chi phí xây dựng và thiết bị trực tiếp của từng hạng mục i ở từng nhà j:

$$XD_{TT}^{i,j} = XD_{TT}^{i,j} + XD_{TT}^{i,j} \quad (5)$$

Từ đó xác định chi phí xây dựng và thiết bị trực tiếp tính cho 1m² sở hữu riêng ở hạng mục i của nhà j như sau:

$$SSHR_{CH,CDT,K}^{i,j} = \frac{XD_{TT}^{i,j}}{SHR_{(CH+CDT+K)}^{i,j}} \quad (6)$$

Trường hợp trong cùng 1 hạng mục của cùng 1 nhà mà có nhiều chủ sở hữu thì chi phí xây dựng và thiết bị trực tiếp phân bổ cho từng chủ sở hữu được tính bằng cách lấy suất xây dựng và thiết bị trực tiếp tính cho 1m² sở hữu riêng theo công thức (6) nhân với diện tích sở hữu của mỗi chủ sở hữu (chẳng hạn chỗ để xe 2,3 bánh thuộc sở chung và chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư).

+ Bước 10: Xác định chi phí đầu tư xây dựng cho từng hạng mục i ở từng nhà j: Ngoài chi phí xây dựng và thiết bị trực tiếp được phân bổ vào diện tích sở hữu riêng như trên, theo quy định pháp luật thì chi phí đầu tư xây dựng còn có thể có: chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư, chi phí phá dỡ công trình cũ, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác có liên quan... Các chi phí này được xác định bằng cách lập dự toán hoặc tổng hợp chi phí thực tế ở thời điểm đủ điều kiện để bán/thuê căn hộ hay thời điểm bàn giao theo qui định và được phân bổ theo diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3.2. Một số kiến nghị về sửa đổi, bổ sung Luật nhà ở và các văn bản có liên quan

Thời gian vừa qua chưa có cơ sở pháp lý cụ thể rõ ràng để giải quyết tranh chấp giữa người mua căn hộ và chủ đầu tư liên quan đến phần sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư. Do vậy, cần phải sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Nhà ở năm 2014 trong bản dự thảo Luật nhà ở tới để bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của pháp luật cũng như có đủ cơ sở pháp lý để giải quyết các tranh chấp sở hữu chung-riêng, về vấn đề này bài báo kiến nghị sửa đổi bổ sung và góp ý bản dự thảo Luật nhà ở tới như sau:

- Cần thể hiện rõ hơn danh mục sở hữu và cách xác định diện tích từng hạng mục thuộc từng loại sở hữu riêng (sở hữu riêng căn hộ, sở hữu riêng chủ đầu tư, sở hữu riêng khác) và từng loại sở hữu chung (sở hữu chung khu căn hộ, sở hữu chung nhà chung cư, sở hữu chung toà nhà chung cư, sở hữu chung cụm nhà chung cư, sở hữu chung của dự án) và được quy định thể hiện ngay từ khi khâu lập dự án, thiết kế cơ sở và hợp đồng mua bán căn hộ, bàn giao. Trong đó làm rõ cách xác định diện tích logia, diện tích sân hợp kỹ thuật thuộc sở hữu riêng căn hộ, qui định cụ thể diện tích để xe 2,3 bánh theo quy chuẩn 04/2021 thuộc sở hữu chung trong hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công và hợp đồng mua bán. Chỗ để xe ô tô (nếu có) của nhà chung cư thuộc sở hữu của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư không được bán chỗ để xe (với lý do đề xuất nêu ở mục 2.2), cũng như có hướng dẫn cụ thể cách xác định chi phí đầu tư xây dựng cho chỗ để xe ô tô này và không được phép phân bổ vào giá bán căn hộ, kèm cơ chế kiểm soát và chế tài xử lý nếu vi phạm. Quy định đầu báo khói, đầu phun nước, loa thông báo (nếu có) trong căn hộ thuộc sở hữu chung, cần có quy định cụ thể khâu thiết kế mái căn hộ Penthouse trên sân thượng để tách biệt sân thượng thuộc sở hữu chung.

- Cần quy định về căn cứ, thời điểm, phương pháp xác định và phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trên cơ sở nội dung tác giả đã đề xuất ở trên.

- Cần quy định cụ thể cơ chế kiểm soát và chế tài xử lý về vi phạm phần sở hữu chung, sở hữu chung của nhà chung cư.

- Ngoài ra, cũng cần làm rõ quy định cụ thể về quản lý, vận hành chỗ để xe trong nhà chung cư, qui định cụ thể về trình tự, thủ tục bàn giao, tiếp nhận, quản lý các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư. Quy định rõ các công việc được sử dụng từ nguồn kinh phí bảo trì, quy định cụ thể về trách nhiệm nộp, thời điểm nộp, tài khoản nộp và giá trị nộp kinh phí bảo trì thuộc phần sở hữu của Chủ đầu tư khi bàn giao, cũng như kinh phí bảo trì phải nộp thêm khi hết nguồn kinh phí bảo trì 2% đối với các chủ sở hữu chung cư.

4. KẾT LUẬN

Qua nghiên cứu, phân tích các nội dung qui định pháp luật và khảo sát thực tế triển khai các dự án nhà chung cư, cũng như tìm hiểu dư luận phản ánh tình trạng tranh chấp về sở hữu chung và sở hữu riêng giữa các chủ sở hữu cư dân và chủ đầu tư, bài viết đã chỉ ra những tồn tại, bất cập về chính sách pháp luật quy định về sở hữu chung - riêng nhà chung cư, và nguyên nhân dẫn đến sự tranh chấp về sở hữu chung - riêng giữa cư dân và chủ đầu tư, cụ thể là: danh mục hạng mục sở hữu chung - riêng còn mập mờ, cách xác định diện tích phần sở hữu chung - riêng chưa cụ thể, thời điểm và cách xác định, phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung - riêng cũng còn chưa qui định rõ ràng... Bằng phương pháp phân tích và biện chứng, bài viết đã đề xuất một số nội dung làm rõ về danh mục sở hữu, cách xác định diện tích một số danh mục sở hữu chung - riêng, và đề xuất phương pháp phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung - riêng nhà chung cư có tính khả thi và đảm bảo quyền lợi công bằng của các chủ sở hữu nhà chung cư, làm cơ sở để Chủ đầu tư xác định giá vốn căn hộ và giá bán/thuê căn hộ chung cư hợp lý. Tuy nhiên, bài viết mới chỉ tập trung nghiên cứu về việc xác định và phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung - riêng mà chưa đề cập tới việc xác định và phân bổ các chi phí đầu tư khác như: chi phí sử dụng đất, chi phí chuyển gia, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí tài chính,... và các chi phí quản lý khai thác vận hành, bảo trì cho phần sở hữu chung - riêng, cũng như chưa đề cập tới cơ chế kiểm soát chi phí và chế tài xử lý vi phạm về sở hữu chung - riêng nhà chung cư. Các nghiên cứu tiếp theo để cập những nội dung này để có được cơ sở nghiên cứu toàn diện nhằm góp ý sửa đổi dự thảo Luật nhà ở và giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân sở hữu nhà chung cư trong thời gian vừa qua.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Nhà ở số: 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014
- [2] Dự thảo luật nhà ở (sửa đổi), <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/toan-van-du-thao-luat-nha-o-sua-doi-11920909105051353.htm>.
- [3] Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở số 65/2014/QH13
- [4] Nghị định 30/2019/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP
- [5] Nghị định 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Kinh doanh bất động sản
- [6] Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư
- [7] Thông tư 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP
- [8] Thông tư 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, ngày 15/12/2016
- [9] Thông tư 06/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn quản lý trong hoạt động đầu tư xây dựng
- [10] Thông tư 07/2021/TT-BXD sửa đổi Thông tư 19/2016/TT-BXD và Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành
- [11] Thông tư 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng, ngày 16/8/2021
- [12] QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư
- [13] Đoàn Loan (2023), Cuộc chiến sở hữu ở chung cư, <https://vnexpress.net/cuoc-chien-so-huu-o-chung-cu-4612080.html>.
- [14] Đoàn Loan (2023), Kê hồ pháp lý thời bùng tranh chấp ở chung cư, <https://vnexpress.net/ke-ho-phap-ly-thoi-bung-tranh-chap-o-chung-cu-4602449.html>.
- [15] Đoàn Loan (2023), Sửa quy định sở hữu để hạn chế tranh chấp ở chung cư, <https://vnexpress.net/sua-quy-dinh-so-huu-de-han-che-tranh-chap-o-chung-cu-4614882.html>.
- [16] Vũ Chi Mai (2023), Cần sửa Luật Nhà ở quy định diện tích giữ xe tại chung cư thuộc sở hữu chung, <https://lsvn.vn/can-sua-luat-nha-o-quy-dinh-dien-tich-giu-xe-tai-chung-cu-thuoc-so-huu-chung-1686497750.html>.