

Chỗ để xe và giá cho thuê chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư thương mại

Parking space and car parking space rental prices in commercial apartments

> **NGUYỄN VĂN CỰ¹, NGUYỄN THỊ NGỌC²**

¹Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội; Email: cunv@huce.edu.vn

²Khoa Công nghệ Thông tin, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

TÓM TẮT

Trong thời gian vừa qua, nhiều chung cư tại các đô thị lớn của nước ta luôn xảy ra tình trạng tranh chấp giữa các cư dân và chủ đầu tư về chỗ để xe ô tô và giá cho thuê chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư. Lý do xảy ra tranh chấp chủ yếu là thiếu các hướng dẫn cụ thể và còn mập mờ trong chính sách quy định về chỗ để xe ô tô và cơ sở hình thành giá cho thuê hoặc bán chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư, tạo kẽ hở khi thực hiện đầu tư và vận hành dự án, dẫn đến xảy ra tranh chấp. Bằng phương pháp phân tích và biện chứng, bài viết đã làm rõ những bất cập trong chính sách lẫn thực hiện chính sách về quyền sở hữu chỗ để xe ô tô, diện tích để xe ô tô, bán chỗ để xe ô tô, chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô và giá cho thuê chỗ để xe ô tô, đồng thời dựa trên nguyên tắc tính đúng, tính đủ, tính hợp lý để đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư thương mại, làm cơ sở góp ý sửa đổi Luật nhà ở và các văn bản pháp lý dưới luật có liên quan, làm căn cứ để chủ đầu tư xem xét, so sánh phương án đầu tư hạng mục để xe ô tô của nhà chung cư, đồng thời có cơ sở để chủ đầu tư xác định giá cho thuê chỗ để xe ô tô hợp lý và kiến nghị cơ quan nhà nước điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô trên địa bàn phù hợp với thực tế, góp phần nhằm giải quyết tình trạng tranh chấp chỗ để xe ô tô trong suốt thời gian vừa qua.

Từ khóa: Nhà chung cư; chỗ để xe ô tô; giá cho thuê để xe ô tô.

ABSTRACT

In recent times, many apartment buildings in large cities in our country have had prolonged disputes between residents and investors regarding car parking spaces and car parking rental prices in apartment buildings. The main reason for the dispute is the lack of specific instructions and the ambiguity in policies regulating car parking spaces and the basis for establishing prices for renting or selling car parking spaces in apartment buildings, which creates loopholes in investment and operating projects. Using analytical and dialectical methods, this article has clarified the inadequacies in both policies and implementation of policies on car parking space ownership, car parking area, car parking space sales, and car parking costs, car parking space investment fees and car parking space rental prices, and based on the principles of ensuring a correct, complete and sound calculation of prices, to propose car parking space rental prices for commercial apartments. It will form a basis for feedbacks and amendments to the Housing Law and related legal documents under the law, which enables investors to consider and compare investment plans for car parking options of apartment buildings, while at the same time, establishing a basis for investors to determine reasonable car parking rental prices and propose state agencies to adjust car parking prices in the area in accordance with reality, contributing to solving the problem of dispute over car parking spaces in recent times.

Keywords: Apartment building; car parking space; car rental price.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong nhiều năm trở lại đây, chỗ để xe ô tô tại các nhà chung cư (NCC) trong các khu đô thị luôn là vấn đề nhức nhối chưa có phương án giải quyết triệt để, đặc biệt là ở các chung cư thuộc các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM hay Đà Nẵng,... Các nhà chung cư này luôn trong tình trạng thiếu chỗ để xe ô tô và xung quanh những nhà chung cư này luôn trong tình trạng trật kín chỗ để xe ô tô. Điều này dẫn đến các chủ bãi xe của các NCC luôn có xung hướng tăng phí trông giữ xe ô tô và hậu quả là xảy ra tranh chấp gay gắt giữa cư dân NCC với chủ đầu tư trong thời gian vừa qua, và việc người dân phải để xe trên vỉa hè hay lòng đường cũng không phải là điều xa lạ ở các khu đô thị hiện nay. Biết rằng việc để xe như vậy tiềm ẩn nhiều rủi ro, gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị cũng như trật tự an toàn giao

thông, nhưng nhiều chủ phương tiện đành chấp nhận chịu phạt vì không còn lựa chọn nào khác. Nguyên nhân của vấn đề nhức nhối này là do thời gian qua tốc độ đô thị hoá quá nhanh, số lượng người sở hữu ô tô tăng cao, trong khi các quy định pháp luật về vấn đề chỗ để xe ô tô của NCC còn nhiều bất cập về việc quyền sở hữu chỗ để xe ô tô, diện tích chỗ để xe ô tô, chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô, phân bổ chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô, cơ chế kiểm soát và chế tài xử lý về chi phí đầu tư, chi phí quản lý vận hành, bảo trì, giá dịch vụ trông giữ xe ô tô của NCC,... Mặt khác các nhà quản lý đưa ra quy hoạch, chiến lược, tầm nhìn về chỗ để xe ô tô của NCC còn chưa phù hợp với tốc độ sở hữu xe ô tô của cư dân chung cư. Bài viết tập trung làm rõ thực trạng và đề xuất giải pháp về chỗ để xe ô tô, giá cho thuê chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư thương mại.

2. THỰC TRẠNG VỀ CHỖ ĐỂ XE VÀ GIÁ CHO THUÊ CHỖ ĐỂ XE Ô TÔ CỦA NHÀ Ở CHUNG CƯ

2.1. Về sở hữu chỗ để xe ô tô

Theo Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 quy định về chỗ để xe nhà chung cư như sau:

- Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng NCC 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 ô tô được quy định như sau:

+ Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu NCC thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong NCC 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;

+ Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu NCC phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu NCC trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Với quy định nêu trên thì quyền sở hữu hay quyền sử dụng chỗ để xe ô tô NCC vẫn còn mập mờ, bởi việc thiết kế chỗ để xe ô tô phải theo quy chuẩn và phải dựa vào diện tích sử dụng căn hộ. Do vậy, quyền sử dụng chỗ để xe ô tô thuộc về chủ sở hữu căn hộ và là quyền sở hữu thuộc về chủ sở hữu căn hộ nếu chủ sở hữu căn hộ mua thêm chỗ để xe ô tô. Tuy nhiên, nếu chủ sở hữu căn hộ không mua hay không thuê thì chỗ để xe ô tô này sẽ thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư. Mặt khác, nếu chủ đầu tư bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô thì sẽ xảy ra tình trạng 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 về quyền sở hữu hay quyền sử dụng. 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.

2.2. Về diện tích chỗ để xe ô tô

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD của Bộ Xây dựng thì chỗ để xe của MCC phải tuân thủ các yêu cầu của QCVN 13:2018/BXD và phải tính toán đảm bảo nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt, phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp. Tuy nhiên, trên thực tế còn một số chung cư không phân định rõ ràng diện tích giữa hai phần để xe 2 bánh, 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 và sở hữu riêng trong thời gian vừa qua. Vì không phân biệt được diện tích nào để xe máy (thuộc sở hữu chung) và diện tích nào để xe ô tô (thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư) dẫn đến tạo cơ hội để chủ đầu tư “né” đóng quỹ bảo trì, kinh phí quản lý, phí dịch vụ cho phần diện tích chỗ để xe ô tô của NCC mà họ đang sở hữu, trong khi vẫn cho cư dân và bên ngoài thuê chỗ giữ xe để thu tiền [13].

2.3. Về việc thuê, mua hay chuyển nhượng

Theo Điều 8 của Thông tư 02/2016/TT-BXD và Điều 2 của Thông tư 07/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu NCC:

- Người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô của NCC;

- Trường hợp NCC có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ và người mua căn hộ có nhu cầu mua hoặc thuê chỗ để xe này thì chủ đầu tư phải giải quyết bán hoặc cho thuê chỗ để xe này nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong NCC không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe

được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong NCC;

- Trường hợp NCC không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì chủ đầu tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này;

- Việc mua bán, cho thuê chỗ để xe ô tô có thể ghi chung trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập một hợp đồng riêng; tiền thuê chỗ để xe được trả hàng tháng hoặc theo định kỳ, tiền mua chỗ để xe được trả một lần hoặc trả chậm, trả dần theo thỏa thuận của các bên. Trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe; trường hợp mua chỗ để xe thì người mua phải đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

- Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng NCC đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư;

- Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư.

Với quy định này và như phân tích ở mục 2.1 và mục 2.2 thì rất khó rạch ròi được quyền sở hữu hay quyền sử dụng trong cùng một chỗ để xe ô tô, cũng như rất khó khăn trong khâu quản lý, vận hành và bảo trì chỗ để xe ô tô nếu chỗ để xe ô tô vừa là quyền sở hữu của chủ đầu tư lại vừa là quyền sở hữu của cư dân căn hộ chung cư.

2.4. Về chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô

Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ mua chỗ để xe (đây là phần diện tích ngoài diện tích căn hộ mà chủ sở hữu căn hộ mua thêm) thì và chủ đầu tư phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua, thuê mua căn hộ trong đó có chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê căn hộ chung cư. Tuy nhiên hiện nay Luật Nhà ở 2014 và các văn bản dưới luật chưa có hướng dẫn cụ thể phương pháp xác định chi phí đầu tư cho phần diện tích chỗ để xe ô tô của NCC cũng như phương pháp phân bổ vào giá bán căn hộ. 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. Luật Nhà ở hiện nay và văn bản dưới luật không yêu cầu chủ đầu tư công bố hồ sơ pháp lý của tòa nhà như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần sở hữu riêng, thiết kế được phê duyệt, quyết toán công trình (đã kiểm toán). Nếu chủ đầu tư không công bố hồ sơ đầy đủ và minh bạch thì cư dân chung cư không đủ thông tin để xác định. Thực tế, do không yêu cầu giấy tờ phải chứng thực, sao y bản chính nên chủ đầu tư có thể giao cho ban quản trị bản vẽ khu vực gửi xe không đúng với hồ sơ thiết kế gốc được phê duyệt, cũng không xác định được giá xây dựng chỗ để xe ô tô có nằm trong giá bán căn hộ hay không [12].

2.5. Về giá cho thuê chỗ để xe ô tô

Quy định cho phép chủ đầu tư được sở hữu phần diện tích giữ xe ô tô tại dự án chung cư đã dẫn đến tình trạng chủ đầu tư toàn quyền quyết định giá bán hoặc cho thuê chỗ giữ xe. Làn sóng tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô không chỉ dừng lại ở các trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng cho thuê mà hiện đã lan sang cả các khu nhà ở chung cư. Bên cạnh tăng giá trực tiếp, nhiều chủ đầu tư

còn áp dụng hình thức chia nhỏ block, giới hạn khung giờ trông xe ngày/đêm,... Nhiều người vì có xe ô tô đã phải bấm bụng bỏ thêm một khoản tiền rất lớn (có khi vài trăm triệu đồng) để mua chỗ giữ xe vì chủ đầu tư không áp dụng chính sách cho thuê chỗ giữ xe/tháng mà chỉ bán diện tích giữ xe tại chung cư với giá rất cao [13]. Nhiều nơi chủ đầu tư viện cớ hết chỗ không nhận giữ xe cho cư dân của chung cư mà dành chỗ này để giữ xe bên ngoài, thu lợi cao hơn, gây khó khăn cho sinh hoạt của cư dân. Tình trạng tăng phí giữ xe ô tô này diễn ra ở nhiều chung cư đang gây nên sự phản ứng mạnh của rất nhiều cư dân chung cư, chẳng hạn một số tòa nhà ở Hà Nội như: tòa nhà Việt Đức Complex quận Thanh Xuân; chung cư TNR Gold Season số 47 Nguyễn Tuân, quận Thanh Xuân; chung cư The Legend 109 Nguyễn Tuân;... và gần đây nhất là chung cư cao cấp Artemis phường Khương Mai, quận Thanh Xuân. Dân cư chung cư cho rằng mức phí trông giữ xe ô tô chung cư này tăng quá cao là vô lý. Điều này dẫn đến nhiều cư dân chung cư đã căng bằng rôn phản đối chủ đầu tư. Theo quy định tại Điều 24 Luật phí và lệ phí, danh mục phí, lệ phí thực hiện theo cơ chế giá do Nhà nước định giá, trong đó có phí trông giữ xe, dịch vụ trông giữ xe. Do đó, mức phí trông giữ xe phải tuân thủ theo quy định của UBND tỉnh, thành phố.

3. GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT

(1) Về sở hữu chỗ để xe ô tô

+ Chỗ để xe ô tô của tầng hầm hay tầng nổi của NCC, hoặc khu vực ngoài nhà chung cư thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

+ Chỗ để xe ô tô của NCC, chủ đầu tư không được bán mà chỉ cho thuê với giá cho thuê hợp lý và không vượt quá mức quy định của địa phương về phí trông giữ xe ô tô.

(2) Về diện tích chỗ để xe ô tô

+ Tách riêng diện tích chỗ để xe ô tô (thuộc sở hữu của chủ đầu tư) và diện tích chỗ để xe 2, xe 3 bánh (thuộc sở hữu chung) trong hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công.

+ Diện tích chỗ để xe ô tô của nhà chung cư nằm ngoài diện tích chỗ để xe 2, xe 3 bánh được thiết kế theo qui chuẩn QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn Quốc gia về NCC thuộc sở hữu chung và phải được thẩm duyệt ngay từ khi lập dự án, thiết kế, cấp phép xây dựng, đồng thời phải thông báo khi quảng bá giới thiệu với khách mua/thuê căn hộ và thông báo khi bán hay cho thuê căn hộ/cho thuê văn phòng dịch vụ và phải nêu rõ trong đồng mua bán hay cho thuê căn hộ/ dịch vụ.

(3) Về chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô: có hướng dẫn cụ thể cách xác định chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô làm cơ sở để hình thành giá cho thuê chỗ để xe ô tô và không được phân bổ vào giá bán/giá cho thuê căn hộ, kèm theo cơ chế kiểm soát và chế tài xử lý nếu chủ đầu tư vi phạm.

(4) Về giá cho thuê chỗ để xe ô tô: giá cho thuê chỗ để xe ô tô (1 slot/1 tháng) được xác định như sau:

$$G_{oto}^T = \frac{V_D^Y + V_K^Y + V_{XD}^Y + L_{cdt}^Y + B_{bt}^Y + C_{ql}^Y}{12 \times N \times k} \quad (1)$$

[Giá cho thuê theo công thức (1) này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và không vượt quá giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá]

Trong đó:

+ V_D^Y là chi phí sử dụng đất cho chỗ để xe ô tô được phân bổ hàng năm và được được xác định theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

$$V_D^Y = \frac{V_D^{dt} \times r \times x \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \quad (2)$$

V_{oto}^{dt} là tổng chi phí sử dụng đất được phân bổ cho diện tích chỗ để xe ô tô:

$$V_{oto}^{dt} = \frac{V_D^{dt}}{S_{XD}} \times S_{oto} \times (1 + GTGT) \quad (3)$$

V_D^{dt} là tổng chi phí sử dụng đất được xác định theo qui định của Nhà nước, cụ thể như sau [10]:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà không thông qua đấu giá thì theo Khoản 2 Điều 4 Nghị định 45/2014: Tiền sử dụng đất phải nộp = Giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất (x) Diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất (-) Tiền sử dụng đất được giảm theo quy định tại Điều 12 Nghị định 45/2014 (nếu có) (-) Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì theo Khoản 1 Điều 2 Nghị định 135/2016: Tiền sử dụng đất phải nộp = Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Nhà nước cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì theo Điều 12 Nghị định 46/2014/NĐ-CP:

+ Tiền thuê đất một năm khi thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm = diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất;

+ Tiền thuê đất một năm khi thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê = diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì theo Điều 3 Nghị định 46/2014 và khoản 1 Điều 3 Nghị định 135/2016:

+ Tiền thuê đất một năm khi thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm = diện tích phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá trúng đấu giá;

+ Tiền thuê đất một năm khi thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê = diện tích đất phải nộp tiền thuê đất nhân (x) với đơn giá trúng đấu giá.

- Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì theo Điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định 45/CP: Tiền sử dụng đất phải nộp khi được chuyển mục đích sử dụng đất = tiền sử dụng đất tính theo giá đất sau khi chuyển mục đích (-) tiền sử dụng đất tính theo giá đất của loại đất trước khi chuyển mục đích.

S_{XD} là tổng diện tích sàn xây dựng bao gồm cả diện tích để xe ô tô

S_{oto} là diện tích chỗ để xe ô tô

r (%/năm) là lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) do chủ đầu tư hạng mục để xe ô tô quyết định.

n là số năm thu hồi vốn đầu tư hạng mục để xe ô tô của nhà chung cư do chủ đầu tư quyết định (thông thường tối thiểu là 15 năm).

$GTGT$ là thuế giá trị gia tăng

+ V_K^Y là tổng các chi phí đầu tư khác được phân bổ cho chỗ để xe ô tô hàng năm, như: 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,... được xác định theo nguyên tắc bảo toàn vốn:

$$V_K^Y = \frac{V_{oto}^K \times r \times x \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \quad (4)$$

V_{oto}^K là tổng chi phí đầu tư khác được phân bổ cho diện tích chỗ để xe ô tô:

$$V_{oto}^K = \frac{V_K^{dt}}{S_{XD}} \times S_{oto} \times (1 + GTGT) \quad (5)$$

V_K^{dt} là tổng chi phí đầu tư khác, bao gồm: 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,...

+ V_{xd}^Y là tổng chi phí xây dựng được phân bổ hàng năm cho chỗ để xe ô tô, như: chi phí xây dựng trực tiếp, chi phí thiết bị trực tiếp, chi phí xây dựng gián tiếp, 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,... được xác định theo nguyên tắc bảo toàn vốn:

$$V_{xd}^y = \frac{V_{oto}^{XD} \cdot x \cdot r \cdot x \cdot (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} \quad (6)$$

V_{oto}^{XD} là tổng chi phí đầu tư xây dựng được phân bổ cho chỗ để xe ô tô được xác định như sau: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác có liên quan đến xây dựng và 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, ...

$$V_{oto}^{XD} = (V_{oto}^{RXD} + V_{oto}^{CXD} + V_{oto}^{KXD}) \cdot x \cdot (1 + GTGT) \quad (7)$$

V_{oto}^{RXD} là chi phí xây dựng và thiết bị phân tách riêng được cho hạng mục chỗ để xe ô tô (chẳng hạn như kết cấu bao che, vách ngăn, hệ thống thiết bị kỹ thuật thông minh phục vụ cho quản lý và trông giữ xe ô tô, thiết bị PCCC,... cho chỗ để xe).

V_{oto}^{CXD} là chi phí xây dựng và thiết bị không phân tách riêng được cho hạng mục chỗ để xe ô tô:

$$V_{oto}^{CXD} = V_{XD,TB}^{CXD} \cdot x \cdot \frac{V_{oto}^{RXD}}{V_{XD,TB}^{RXD}} \quad (8)$$

$V_{XD,TB}^{CXD}$ là tổng chi phí xây dựng và thiết bị không phân tách riêng được của cả nhà chung cư.

$V_{XD,TB}^{RXD}$ là tổng chi phí xây dựng và thiết bị phân tách riêng được của cả nhà chung cư.

V_{oto}^{KXD} là các chi phí đầu tư khác, như: 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, ... được phân bổ cho hạng mục chỗ để xe ô tô.

$$V_{oto}^{KXD} = V_{QL,TV,...}^{KXD} \cdot x \cdot \frac{S_{oto}}{S_{XD}} \quad (9)$$

$V_{QL,TV,...}^{KXD}$ là tổng chi phí khác như: 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, ...

+ L_{cat}^y là lợi nhuận hàng năm dự kiến từ hạng mục để xe ô tô của nhà chung cư do chủ đầu tư tự quyết định cho phù hợp (thông thường tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư được phân bổ cho phần diện tích chỗ để xe ô tô cho thuê).

+ B_{bt}^y là chi phí bảo trì hàng năm được phân bổ cho diện tích để xe ô tô, được xác định theo qui định pháp luật.

+ C_{ql}^y là chi phí quản lý vận hành; chi phí trông giữ xe; chi phí dịch vụ sử dụng điện vệ sinh,... phân bổ hàng năm cho diện tích để xe ô tô.

+ **N** là tổng số slot để xe ô tô (dưới 9 chỗ)

$$N = \frac{\text{Tổng diện tích bãi để xe ô tô}}{\text{diện tích 1 lot chỗ để xe ô tô theo QCVN}} \quad (10)$$

+ **k** là hệ số sử dụng công suất khai thác (thông thường nhỏ hơn hoặc tối đa bằng 1)

4. KẾT LUẬN

Bằng phương pháp phân tích và biện chứng, bài viết đã làm rõ những bất cập trong chính sách lẫn thực hiện chính sách về quyền sở hữu chỗ để xe ô tô, diện tích để xe ô tô, mua bán chỗ để xe ô tô, chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô và giá cho thuê chỗ để xe ô tô dẫn đến tranh chấp gay gắt mà chưa có phương án để giải quyết triệt để trong thời gian vừa qua, từ đó đề xuất giải pháp về quyền sở hữu chỗ để xe ô tô, diện tích để xe ô tô, xác định chi phí và phân bổ chi phí chỗ để xe ô tô, giá cho thuê chỗ để xe ô tô của nhà ở chung cư thương mại, để góp phần giảm thiểu các tranh chấp tại các chung cư hiện nay, đồng thời kiến nghị trong dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội nên xem xét sửa đổi Luật nhà ở về chỗ để xe ô tô và giá cho thuê chỗ để xe ô tô trên cơ sở các giải pháp đề xuất của bài viết, đồng thời các giải pháp đề xuất này

cũng giúp chủ đầu tư xem xét tính toán và so sánh phương án đầu tư hạng mục chỗ để xe ô tô của nhà chung cư ngay từ khi lập dự án, là căn cứ để chủ đầu tư xác định giá cho thuê chỗ để xe hợp lý, là cơ sở để kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô trên địa bàn. Tuy nhiên, bài viết mới tập trung nghiên cứu về việc xác định giá cho thuê chỗ để xe ô tô đối với nhà ở thương mại mà chưa đề cập tới nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư,...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.
- [2] Dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi, trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 6, <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-sua-doi-528669.aspx>
- [3] Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.
- [4] Nghị định 30/2019/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP.
- [5] Nguyễn Văn Cự, Nguyễn Thị Ngọc (2023), Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng cho phần sở hữu chung và sở hữu riêng nhà chung cư, Tạp chí Xây dựng, 11-2023: 48-51.
- [6] Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- [7] Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP
- [8] Thông tư 07/2021/TT-BXD sửa đổi Thông tư 19/2016/TT-BXD và Thông tư 02/2016/TT-BXD do Bộ Xây dựng ban hành.
- [9] QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.
- [10] Thúy Quỳnh (2022), Công thức tính tiền sử dụng đất chung cư, <https://luathungphuc.vn/cong-thuc-tinh-tien-su-dung-dat-chung-cu/>.
- [11] Lê Minh Trường (2023), Xác định quyền sở hữu đối với khu vực để xe ô tô của nhà chung cư, <https://luatminhkhue.vn/xac-dinh-quyen-so-huu-doi-voi-khu-vuc-de-xe-o-to-cua-nha-chung-cu.aspx>.
- [12] Vũ Chí 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>.