

**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI**  
**KHOA LUẬT**

---

**LƯƠNG HẢI BÌNH**

**LUẬN VĂN**  
**NHỮNG KHÍA CẠNH PHÁP LÝ VỀ**  
**QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

Chuyên ngành: Luật Dân sự

Mã số: 60 38 30

**TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SỸ LUẬT HỌC**

# MỤC LỤC

	Trang
<i>Trang phụ bì</i>	
<i>Lời cam đoan</i>	
<i>Mục lục</i>	
<i>Danh mục các bảng</i>	
<b>MỞ ĐẦU</b>	1
<b>Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ</b>	6
1.1. Khái quát chung về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư:	6
1.1.1. Các quan niệm về nhà chung cư:	6
1.1.2. Quan niệm về quyền sở hữu nhà chung cư	9
1.1.3. Khái niệm và đặc điểm nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư theo pháp luật của một số nước tiêu biểu	16
1.1.3.1. Khái niệm	16
1.1.3.2. Đặc điểm nhà chung cư	20
1.2. Khái niệm và đặc điểm nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư theo pháp luật Việt Nam:	22
1.2.1. Khái niệm Nhà chung cư trong hệ thống văn bản pháp luật VN	22
1.2.2. Quyền sở hữu trong Nhà chung cư:	26
1.2.2.1. Quyền sở hữu riêng:	27
1.2.2.2. Quyền sở hữu chung:	27
1.3. Căn cứ xác lập và chấm dứt quyền sở hữu trong Nhà chung cư	29

<b>Chương 2: QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ QUYỀN</b>	<b>32</b>
<b>SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ HIỆN NAY</b>	
2.1. Qui định của pháp luật về diện tích sở hữu riêng trong nhà chung cư	32
2.2. Qui định của pháp luật về diện tích sở hữu chung trong nhà chung cư	40
2.3. Qui định về quản lý nhà chung cư	45
<b>Chương 3: THỰC TRẠNG VỀ QUYỀN SỞ HỮU TRONG NHÀ</b>	<b>60</b>
<b>CHUNG CƯ VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN</b>	
<b>PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ</b>	
3.1. Thực trạng về quyền sở hữu trong nhà chung cư	60
3.1.1. Thực trạng về quyền sở hữu chung trong nhà chung cư	60
3.2. Một số kiến nghị nhằm hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà chung cư	74
3.2.1 Kiến nghị bổ sung khái niệm về nhà chung cư của Luật Nhà ở	74
3.2.2 Kiến nghị nhằm hoàn thiện qui định về sở hữu riêng	75
3.2.3 Kiến nghị nhằm hoàn thiện qui định về sở hữu chung	75
3.2.4 Kiến nghị nhằm hoàn thiện qui định về quản lý và sử dụng Nhà chung cư	75
<b>KẾT LUẬN</b>	<b>80</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	<b>83</b>

## DANH MỤC CÁC BẢNG

<b>Số hiệu bảng</b>	<b>Tên bảng</b>	<b>Trang</b>
1.1.	Bảng so sánh thuận lợi và khó khăn của mỗi cách thức quản lý	14

# MỞ ĐẦU

## 1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây, tranh chấp liên quan tới vấn đề quyền sở hữu trong nhà chung cư trên toàn quốc đã phát sinh ngày một nhiều đặc biệt là tại các khu chung cư cao cấp như: The Manor (Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh), Chung cư số 671 Hoàng Hoa Thám (Hà Nội), Botanic Towers (Thành phố Hồ Chí Minh), cao ốc Mỹ Vinh (quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh)... đa phần các tranh chấp đang diễn ra tại các chung cư hiện nay đều thuộc các dự án xây dựng và bán các căn hộ từ trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực (1.7.2006). Các văn bản pháp lý về việc quản lý các khu chung cư trong giai đoạn này thường lại theo kiểu "mất bò mới lo làm chuồng", bao gồm:

- Giai đoạn từ 1994 - tháng 04/2003:

+ *Pháp lệnh Nhà ở*

+ *Nghị định số 60-CP*

+ *Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị*

-Giai đoạn từ 04/2003 đến 01/07/2006 (ngày hiệu lực của Luật Nhà ở)

+ *Pháp lệnh Nhà ở*

+ *Nghị định số 60-CP*

+ *Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2003*

+ *TCXDVN 323: 2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế "*

Luật Nhà ở đã được Quốc hội khóa 11 thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 29/11/2005 và chính thức có hiệu lực kể từ ngày 1/7/2006. Luật đã dành riêng mục 2 của Chương IV từ Điều 70 đến Điều 73 để quy định về quản lý

việc sử dụng nhà chung cư. Các văn bản pháp luật điều chỉnh về vấn đề nhà chung cư kể từ ngày hiệu lực của Luật Nhà ở (01/07/2006) bao gồm:

- + *Luật Nhà ở*
- + *Nghị định số 90/2006/NĐ-CP*
- + *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP*
- + *Thông tư số 01/2009/TT-BXD*
- + *Thông tư số 16/2010/TT-BXD*
- + *Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008*
- + *TCXDVN 323: 2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế"*

Cùng với những văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở là Thông tư số 01/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 25/02/2009 quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở đã phần nào giải quyết được những khúc mắc về quyền sở hữu trong nhà chung cư hiện nay.

Mới đây, Chính Phủ ban hành Nghị định số 71/NĐ ngày 23/6/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành Luật nhà ở thay thế Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD thay thế Thông tư số 01/2009/TT-BXD nhằm xóa bỏ những lỗ hổng trong các vấn đề về quyền sở hữu và quản lý nhà chung cư.

Tuy nhiên, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành lại không có hiệu lực hồi tố do vậy hiện nay vẫn không đủ các căn cứ pháp lý để giải quyết triệt để các tranh chấp về quyền sở hữu trong nhà chung cư trong các dự án xây dựng và bán các căn hộ từ trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực.

Do vậy, đề tài này sẽ nhằm đưa ra một số quan điểm tích cực như sau

- Đưa ra một cái nhìn tổng thể về các quy định của pháp luật đặc biệt là trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực về quyền sở hữu nhà chung cư;

- Góp phần hoàn thiện pháp luật để hạn chế các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư đang trở nên cao trào trong hầu hết các khu chung cư và đặc biệt là các khu chung cư cao cấp trên toàn quốc hiện nay.

## **2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài**

Từ trước tới nay và đặc biệt là trong vòng 2-3 năm gần đây, nhiều luật gia, luật sư đã có những bài viết được đăng trên các báo giấy và báo điện tử liên quan tới vấn đề tranh chấp về quyền sở hữu trong nhà chung cư nhưng chưa có công trình nghiên cứu nào đi sâu tìm hiểu và phân tích các quy định của pháp luật và đặc biệt là các quy định trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực (nguyên nhân chính của các tranh chấp đang phát sinh hiện nay). Do vậy, chưa có một căn cứ khoa học và đầy đủ cho việc giải quyết các tranh chấp hiện nay dẫn đến tình trạng xung đột căng thẳng giữa chủ đầu tư và người mua nhà còn cơ quan chức năng thì chưa biết phải giải quyết thế nào.

## **3. Mục đích, nhiệm vụ của đề tài**

Đề tài này nhằm mục đích tìm ra những luận cứ khoa học và thực tiễn cho việc tìm ra các giải pháp để hạn chế các tranh chấp về quyền sở hữu trong nhà chung cư cũng như những kiến nghị sửa đổi bổ sung quy định hiện hành về quản lý và sử dụng nhà chung cư.

Với mục đích nêu trên, nhiệm vụ của đề tài là:

- Làm rõ cơ sở lý luận về quyền sở hữu trong nhà chung cư
- Đánh giá những điểm còn hạn chế của các quy định pháp luật về quyền sở hữu trong nhà chung cư;
- Hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật nhằm hạn chế các tranh chấp hiện nay về quyền sở hữu trong nhà chung cư

#### **4. Phạm vi nghiên cứu**

"*Những khía cạnh pháp lý về quyền sở hữu nhà chung cư*" là một đề tài nghiên cứu về các quy định pháp luật liên quan tới quyền sở hữu nhà chung cư thuộc các dự án đầu tư trong nước tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trên thực tế tồn tại rất nhiều loại hình nhà chung cư (nhà chung cư đơn thuần để ở, nhà chung cư phức hợp bao gồm một phần để ở và một phần sử dụng vào mục đích thương mại) do vậy, trong khuôn khổ của luận văn thạc sĩ này, tác giả sẽ đề cập thêm tới vấn đề về quyền sở hữu trong các tòa nhà chung cư phức hợp.

- Nghiên cứu các văn bản pháp lý về quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu nhà chung cư trước và sau khi Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực;
- Nghiên cứu các tranh chấp điển hình về quyền sở hữu nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

#### **5. Phương pháp nghiên cứu**

Việc nghiên cứu, đánh giá các vấn đề trong luận văn dựa trên cơ sở phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác - Lênin, tư tưởng Hồ Chí Minh về Nhà nước và pháp luật. Để đạt được mục đích nghiên cứu, tác giả kết hợp sử dụng nhiều phương pháp như: phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê, lôgic...

#### **6. Ý nghĩa và điểm mới của đề tài**

Là công trình khoa học đầu tiên nghiên cứu toàn diện về "*Những khía cạnh pháp lý về quyền sở hữu nhà chung cư*", bên cạnh việc nêu và phân tích những điểm còn hạn chế của các quy định pháp luật về quyền sở hữu trong nhà chung cư và đặc biệt là nguyên nhân dẫn tới những tranh chấp hiện nay, trên cơ sở luận cứ khoa học và thực tế đưa ra giải pháp, kiến nghị nhằm giải quyết các tranh chấp về quyền sở hữu hiện nay trong nhà chung cư và



hướng hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến quyền sở hữu trong nhà chung cư.

Tác giả hy vọng rằng, những kết quả của luận văn sẽ là những đóng góp nhất định cho quá trình xây dựng, hoàn thiện pháp luật về nhà ở nói chung và các quy định về quản lý và sử dụng nhà chung cư nói riêng, đồng thời đây có thể là tài liệu tham khảo bổ ích cho những người nghiên cứu khoa học, giảng dạy và học tập liên quan đến chủ đề về quyền sở hữu nhà chung cư tại Việt Nam.

## **7. Kết cấu của luận văn**

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm 3 chương:

*Chương 1:* Một số vấn đề lý luận về quyền sở hữu nhà chung cư.

*Chương 2:* Quy định của pháp luật Việt Nam về quyền sở hữu trong nhà chung cư hiện nay.

*Chương 3:* Thực trạng về quyền sở hữu trong nhà chung cư và phương hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà chung cư.

## *Chương 1*

# MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ

## 1.1. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ NHÀ CHUNG CƯ VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ

### 1.1.1. Các quan niệm về nhà chung cư

Chung cư là một trong những dạng nhà dùng cho mục đích ở. Trên thực tế, nhà ở có thể được phân chia làm 02 loại cơ bản: một loại là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được gọi là "Nhà ở riêng lẻ" và một loại khác là nhà ở được xây dựng thành nhiều tầng gồm nhiều căn hộ để ở trên một diện tích đất sử dụng chung được gọi là "nhà chung cư" hay "Nhà ở chung" hoặc "Nhà tập thể". Nhà ở riêng lẻ theo thông lệ chung thường được điều chỉnh bởi luật nhà ở. Một số quốc gia chỉ có một luật nhà ở duy nhất để điều chỉnh cả Nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư. Tuy nhiên, do có những đặc điểm khác biệt với loại hình Nhà ở riêng lẻ nên ngoài việc chịu sự điều chỉnh của luật nhà ở, một số quốc gia còn ban hành luật riêng để điều chỉnh cho đối tượng nhà chung cư. Đây chỉ là vấn đề quan điểm về kỹ thuật lập pháp khác nhau tại mỗi quốc gia.

Khái niệm "chung cư" (*Condominium*) trong nhiều tài liệu cho thấy đây là một khái niệm đã được người La Mã cổ đại sử dụng từ thế kỷ thứ 6 trước Công nguyên. Trong tiếng Latin, "*con*" có nghĩa là "*của chung*" và "*dominium*" là "*quyền sở hữu*" hay "*sử dụng*". Mỗi Condominium trong thời kỳ La Mã cổ đại được xây dựng có khi lên đến 6-7 tầng và có thể chứa tới hơn 40 người trên diện tích mặt bằng chỉ khoảng 400 m<sup>2</sup>. Sau những trận đại hỏa hoạn, hoàng đế Augustus đã giới hạn chiều cao tối đa của mỗi Condominium còn 20,7 m và tới thời hoàng đế Nero thì chỉ còn 17,75 m.

Trong thời kỳ cực thịnh, số lượng Condominium tại Roma có thời điểm lên đến 50.000 [14].

Trong tiếng Anh hiện đại, từ "*Condominium*" (được viết tắt là "*condo*"), là từ được sử dụng phổ biến để chỉ một công trình chung cư thay thế cho từ "*apartment*". Ngày nay, Condominium là một hình thức quyền sở hữu chứ không phải là hình thức tài sản nguyên vẹn. Một Condominium được tạo ra dưới một khế ước về quyền sở hữu, đồng thời với việc ghi nhận khuôn viên khu đất và mặt bằng công trình trên vị trí xây dựng. Các căn hộ ở được tạo ra đồng thời và nằm bên trong khuôn viên khu đất chung cư. Khi một người sở hữu căn hộ chung cư Condominium, anh ta có quyền sở hữu đối với không gian nằm giữa các bức tường, sàn và trần căn hộ của mình, và một quyền sử dụng chung không thể phân chia (*undivided share*) đối với tất cả "khu vực chung" (*common areas*) thuộc khuôn viên dự án chung cư chứa căn hộ đó. Khái niệm Condominium thường được sử dụng hoán đổi với nghĩa toàn bộ dự án chung cư hoặc dùng để chỉ từng căn hộ chung cư. Trên phương diện kỹ thuật, từ Condominium dùng để chỉ dự án chung cư (project); còn từ "*apartment*" hay "*unit*" dùng để chỉ các căn hộ chung cư đơn lẻ. Condominium có thể có mọi hình dáng và kích cỡ, từ dạng tháp cao tầng cao cấp, sang trọng cho tới những nhà chung cư cũ được cải tạo lại [25].

Về phương diện pháp lý, Condominium là một thuật ngữ pháp lý được sử dụng tại Mỹ và hầu hết các tỉnh Canada. Tại Úc và tỉnh British Columbia (Canada) sử dụng thuật ngữ "*Strata Title*". Tỉnh Quebec (Canada) sử dụng thuật ngữ "*divided co-property*". Mặc dù có sự khác biệt về sử dụng thuật ngữ giữa các quốc gia nêu trên nhưng cách thường gọi chung vẫn là "*Condominium*". Tại Anh và Xứ Wales lại sử dụng thuật ngữ "*Commonhold*", là một hình thức sở hữu được pháp luật quy định vào năm 2004 và hiện vẫn còn xa lạ với hầu hết địa phương. Pháp sử dụng thuật ngữ "*Copropriété*" (đồng sở hữu) và thường quản lý bởi Ban đại diện nhà chung cư (*Syndicat de copropriété*) [21].

Sự khác biệt giữa thuật ngữ "Condominium" (*chung cư*) và một "Apartment" (*căn hộ*) chỉ đơn thuần là về mặt pháp lý. Không có cách nào để phân biệt được một chung cư từ một căn hộ bằng việc quan sát hay viếng thăm tòa nhà một cách đơn thuần. Điều tạo nên một Condominium chính là hình thức quyền sở hữu. Cùng một tòa nhà được xây dựng, sẽ được gọi là một "Condominium" khi từng căn hộ riêng lẻ được bán cho các chủ sở hữu khác nhau - có sự chuyển dịch về quyền sở hữu; hoặc được gọi là một "apartment building" (*tạm gọi là tòa nhà tập thể*) khi mà chủ đầu tư (*developers*) vẫn giữ quyền sở hữu tòa nhà và chỉ cho thuê các căn hộ riêng lẻ trong tòa nhà - không có sự chuyển dịch quyền sở hữu [25].

Về mặt kỹ thuật, một Condominium bao gồm nhiều căn hộ riêng biệt trên cùng một khu đất mà Condominium đó được xây dựng. Theo hệ thống luật Anglo - Saxon, quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong một Condominium được hiểu là quyền sở hữu duy nhất đối với không gian giới hạn bởi những ranh giới của căn hộ đó. Ranh giới của không gian đó được xác định bởi một văn bản pháp lý được biết tới là một Bản tuyên bố (*Declaration*), được đăng ký với cơ quan quản lý tại địa phương. Diễn hình những ranh giới này sẽ bao gồm tường (không bao gồm lớp trát) xung quanh căn hộ, cho phép chủ sở hữu căn hộ có thể trang trí nội thất mà không ảnh hưởng tới khu vực chung. Tất cả những gì ngoài ranh giới này sẽ do một đoàn thể được thành lập tại thời điểm hình thành Condominium đó nắm giữ dưới hình thức sở hữu không thể phân chia. Đoàn thể này nắm giữ quyền sở hữu tài sản dưới sự ủy thác của toàn thể chủ sở hữu các căn hộ như là nhóm đại diện - bản thân đoàn thể này có thể không có quyền sở hữu [25].

Về mặt bản chất, một Condominium bao gồm nhiều căn hộ để ở trong đó mỗi căn hộ thuộc quyền sở hữu của từng cá nhân và có những khu vực chung như hành lang và những phương tiện giải trí, thuộc sở hữu chung ("*jointly owned*" hay "*tenants in common*") của tất cả chủ sở hữu căn hộ trong

tòa nhà. Một Condominium cũng có thể chỉ có những căn hộ để ở của một gia đình và được gọi là chung cư riêng lẻ ("*detached Condominium*") trong đó chủ sở hữu không duy trì ngoại thất của hành lang, sân... hay được gọi là "site Condominium" nếu trong đó chủ sở hữu có nhiều quyền quản lý và quyền sở hữu hơn đối với diện mạo ngoại thất [25].

### **1.1.2. Quan niệm về quyền sở hữu nhà chung cư**

Theo cuốn Cẩm nang về Quyền sở hữu nhà chung cư cho các nước đang chuyển đổi ("*Guidelines on Condominium ownership of Housing for Countries in Transition*") của Ủy ban kinh tế châu Âu ("*Economic Commission for Europe*") - của Liên Hiệp Quốc năm 2003 thì quan niệm về quyền sở hữu nhà chung cư được hiểu như sau:

Trong một chung cư, các phần của tòa nhà bao gồm các căn hộ được sở hữu bởi một cá nhân, gia đình, một công ty hay một cơ quan chính quyền. Mỗi một căn hộ như thế và bất kì đơn nguyên kinh doanh hay thương mại nào (cửa hàng, văn phòng...) trong tòa nhà này được gọi là "đơn nguyên". Tất cả các phần còn lại của tòa nhà mà không phải là đơn nguyên gọi là "tài sản chung". Tài sản chung này được sở hữu chung bởi những người chủ của các đơn nguyên. Trong hầu hết các tòa nhà tài sản chung bao gồm mái nhà, cầu thang, tường bên ngoài và cửa sổ, nền móng tòa nhà, cơ sở hạ tầng như hệ thống ống dẫn, cáp điện... đất bên dưới và xung quanh tòa nhà, bao gồm bất kì khu vực trồng cây và sân chơi và khu vực giải trí cũng được sở hữu chung bởi những người chủ các đơn nguyên.

Mỗi chủ sở hữu đơn nguyên do đó cũng sở hữu một phần của tài sản chung gọi là Phần sở hữu. Phần này cũng là cụ thể cho mỗi đơn nguyên, được gọi là "phần sở hữu" và được tính như sau:

Phần sở hữu = tổng diện tích của một đơn nguyên/tổng diện tích của tất cả các đơn nguyên.

Phần sở hữu thông thường được thể hiện bằng phần trăm. Diện tích của tài sản chung không bao gồm trong tổng diện tích của tất cả các đơn nguyên. Phần sở hữu chỉ áp dụng cho phần tài sản chung của một chung cư. Mỗi chủ sở hữu có quyền sở hữu đầy đủ và không hạn chế đối với đơn nguyên của mình, trừ phi bị giới hạn bởi những quy định hay luật đặc biệt. Các ví dụ về các luật khác có thể giới hạn đặc quyền của người chủ sở hữu có thể là: (a) thay đổi mục đích sử dụng đơn nguyên, ví dụ từ nhà ở sang thương mại, hay (b) chia nhỏ đơn nguyên. Phần sở hữu là rất quan trọng với những người chủ sở hữu và với Hội những người chủ sở hữu ("Owners' Association"), nó xác định trách nhiệm của mỗi chủ sở hữu đối với chi phí duy trì và sửa chữa những phần chung của bất động sản, cũng như chi phí hoạt động của Hội những người sở hữu.

Hội những người chủ sở hữu trong một chung cư là một tổ chức tư và phi lợi nhuận. Từng chủ sở hữu riêng lẻ của các đơn nguyên tự động trở thành thành viên của Hội khi họ mua đơn nguyên. Quyền sở hữu từng đơn nguyên và tư cách thành viên của Hội là không thể tách rời. Khi một chủ sở hữu bán đơn nguyên của mình, anh ta đồng thời cũng chuyển giao tư cách thành viên của mình trong Hội cho người chủ mới - và người này không có quyền từ chối tư cách thành viên của Hội.

Hội các chủ sở hữu là một tổ chức dân chủ hoàn toàn. Phương thức hoạt động của Hội có thể tóm tắt như sau:

- a. Hội hoạt động theo các luật quốc gia và quy định riêng của hội;
- b. Các thành viên của Hội tham dự cuộc họp chính thức có quyền hạn tối cao và họ ra quyết định bằng biểu quyết;
- c. Ban lãnh đạo, được bầu bởi các thành viên, có trách nhiệm vận hành hội giữa các cuộc họp của các thành viên.
- d. Người quản lí, được ban lãnh đạo chỉ định, chịu trách nhiệm đối với hoạt động hàng ngày của hội;

e. Các ban, do các thành viên bầu ra, có các nhiệm vụ cụ thể (kiểm toán, các hoạt động xã hội...);

f. Các nhóm chuyên môn bên ngoài được kí hợp đồng để thực hiện các công việc cụ thể (quét dọn, sửa chữa, bảo dưỡng...).

Khi Hội của các chủ sở hữu hoạt động hiệu quả sẽ có lợi cho tất cả các chủ sở hữu. Kết quả của tư nhân hoá các căn hộ ở Trung Âu và Đông Âu, các chính quyền thành phố, và trong một số trường hợp, các bang/quốc gia, vẫn sở hữu một số căn hộ trong chung cư. Chính quyền thành phố và các bang, trong những trường hợp này nên có quyền và nghĩa vụ giống như bất kì chủ sở hữu nào khác. Thành phố hay bang, bất kể sở hữu bao nhiêu đơn nguyên trong một chung cư, tuy nhiên không nên chi phối các công việc của Hội những chủ sở hữu. Đạo luật quốc gia về sở hữu nhà chung cư nên giới hạn quyền biểu quyết của bất kì chủ sở hữu nào, bao gồm cả chính quyền thành phố/bang, tới khoảng 30%, bất kể số căn nguyên mà đối tượng đó sở hữu.

Giới hạn nêu trên nên áp dụng chỉ đối với quyền của những chủ hộ lớn, nhưng không áp dụng đối với nghĩa vụ của họ, ví dụ nghĩa vụ trả chi phí sửa chữa và bảo dưỡng và vận hành của Hội. Như vậy, nếu một người sở hữu các đơn nguyên chiếm 60% phần sở hữu trong một chung cư anh ta nên phải trả 60% chi phí bảo dưỡng, sửa chữa của tài sản chung, và chi phí vận hành hội. Tuy nhiên, biểu quyết của anh ta không nên vượt quá 30% tổng số biểu quyết trong cuộc họp các thành viên.

Biểu quyết về các quyết định và các vấn đề khác có thể được tiến hành trong các cuộc họp của Hội được triệu tập họp lệ hay bằng bỏ phiếu qua đường bưu điện. Bỏ phiếu qua đường bưu điện đòi hỏi sự phân bổ thông tin chính xác và rộng rãi và không cho trao đổi quan điểm giữa các chủ sở hữu các đơn nguyên. Vì lí do này, và vì lí do kiểm soát, cách này không được đề xuất. Biểu quyết tại các cuộc họp có thể bằng giơ tay hoặc bằng văn bản. nếu được yêu cầu bởi hơn 10% số chủ sở hữu đơn nguyên có mặt, biểu quyết có thể được tiến hành bằng văn bản.

Biểu quyết có thể dựa trên một phiếu biểu quyết cho một chủ sở hữu nhà đơn nguyên, hay được tính trên cơ sở phần sở hữu. Cả hai thủ tục này đều được sử dụng. Tuy nhiên, những hướng dẫn tại Cẩm nang được dựa trên nguyên tắc một phiếu biểu quyết cho một chủ sở hữu đơn nguyên. Thủ tục này là cách dễ dàng nhất để tiến hành và kiểm soát. Nếu thủ tục được dựa trên phần sở hữu, điều này phải được quy định trong thoả thuận chung cư.

Trong hầu hết các vấn đề cần biểu quyết, thông qua hay ra quyết định, đa số đơn giản của những người tham dự và biểu quyết là điều kiện cần thiết để thực hiện một đề nghị. Điều này có nghĩa là trên 50% số phiếu biểu quyết phải được bỏ ủng hộ cho ứng viên hay cho đề nghị đó. Như chỉ ra trên đây, 50% hay trên 50% số chủ sở hữu đơn nguyên (hay số phiếu biểu quyết) phải tham dự cuộc họp để cuộc họp có thể đưa ra quyết định. Nếu không, cuộc họp thứ hai sẽ được triệu tập với cùng chương trình nghị sự tương tự, và yêu cầu về số thành viên tối thiểu dự họp 50% không được áp dụng, và cuộc họp sẽ ra quyết định với đa số đơn giản. Mặc dù phần lớn các quyết định tại cuộc họp của các chủ sở hữu được đưa ra với đa số đơn giản, nhưng một số vấn đề quan trọng đòi hỏi đa số của ít nhất ba phần tư số chủ sở hữu.

Nhìn chung, trách nhiệm của Hội là phải thực thi theo các luật, quy định, thoả thuận và quyết định thích hợp, chẳng hạn như:

- a. Bộ luật dân sự và bộ luật tố tụng dân sự;
- b. (Các) đạo luật về sở hữu chung cư
- c. Thoả thuận chung cư;
- d. Hợp đồng quản lí;
- e. Các quyết định do Hội chủ sở hữu đưa ra.

Trên thực tế, những công việc quản lí của Hội trong hầu hết các trường hợp bao gồm:



#### a. Công tác hành chính

- Tiến hành các công việc cần thiết để đảm bảo thủ tục các cuộc họp diễn ra hợp thức

- Thực hiện các quyết định được đưa ra tại các cuộc họp của các chủ sở hữu và cuộc họp của ban quản lý

- Đề xuất kế hoạch hoạt động hàng năm

- Chuẩn bị báo cáo thực trạng quản lý hàng tháng và hàng quý

- Thuê, giám sát, và chấm dứt việc thuê nhân viên

- Đảm nhận những trách nhiệm hợp đồng bên ngoài, bao gồm bảo hiểm, pháp lý, quan hệ với chính quyền, các ghi chép và hồ sơ

- Trao đổi thông tin với người chủ sở hữu mới/người thuê mới...

#### b. Công tác tài chính

- Mở tài khoản ngân hàng và kiểm soát tài khoản ngân hàng

- Chuẩn bị ngân sách và tài khoản

- Kiểm soát và thanh toán hóa đơn, cước phí và thuế

- Kiểm soát và theo dõi các khoản thanh toán của các chủ sở hữu

- Trả lương cho nhân viên...

#### c. Vận hành tòa nhà

- Cung cấp các tiện ích

- Bảo dưỡng, sửa chữa và cải tiến

- Soạn thảo và áp dụng các quy tắc của tòa nhà

- Công tác tự nguyện của các thành viên...

Về mô hình hoạt động của Hội các chủ sở hữu, có một số cách khác nhau để quản lý hội chủ sở hữu và bất động sản đồng sở hữu ví dụ:

- a. Quản lý bởi các chủ sở hữu (một hay nhiều);
- b. Quản lý chuyên nghiệp bởi việc hợp đồng với một người hay một công ty chuyên nghiệp;
- c. Quản lý bởi công ty bảo dưỡng của thành phố/bang.

Cần lưu ý là quản lý bằng cách thuê giám đốc như là một nhân viên lâu dài của Hội không được coi là lựa chọn khả thi. Thuê một giám đốc chuyên nghiệp bên ngoài chỉ có thể thực hiện được bằng cách kí kết một hợp đồng quản lý có thời hạn. Mặc dù quản lý bởi công ty bảo dưỡng của thành phố/bang là một lựa chọn, nó chỉ nên là một giải pháp ngắn hạn. những công ty đó sẽ biến mất theo thời gian bởi vì chúng là tổ chức độc quyền, không cạnh tranh, thiếu sáng kiến để hoạt động hiệu quả, tiết kiệm chi phí. Tổng kết lại những thuận lợi và khó khăn chính của mỗi cách thức quản lý như sau:

**Bảng 1.1: Bảng so sánh thuận lợi và khó khăn của mỗi cách thức quản lý**

	<b>Quản lý bởi những chủ sở hữu</b>	<b>Quản lý bởi đội ngũ chuyên nghiệp</b>	<b>Quản lý bởi công ty của thành phố/bang</b>
<b>Thuận lợi</b>	Chi phí thấp	Kỹ năng chuyên môn hóa, chuyên nghiệp	Có kinh nghiệm về bất động sản
	Sử dụng kỹ năng, trình độ chuyên môn của các chủ sở hữu	Cạnh tranh làm giảm chi phí	Có quan hệ tốt với chính quyền thành phố
	Tạo ra bản sắc trong chung cư	Sử dụng linh hoạt theo nhu cầu (loại chuyên môn nghiệp vụ)	Có quan hệ tốt với các nhà cung cấp các tiện ích
		Mối quan hệ hợp đồng rõ ràng	
<b>Bất lợi</b>	Thiếu tính liên tục	Đòi hỏi sự kiểm soát và giám sát	Không có cạnh tranh
	Khó kiểm soát chất lượng công việc	Có thể không có đủ cạnh tranh	Thường không đem lại giá trị kinh tế
	Tính toàn vẹn và bảo mật có thể là vấn đề rắc rối	Đòi hỏi nỗ lực trong quá trình thuê	Có thể biến mất theo thời gian
	Phê bình khách quan về hiệu quả công việc là khó	Đòi hỏi hợp đồng nghiệp vụ	

*Nguồn: Tác giả tự tổng hợp từ các tài liệu đã nghiên cứu.*

## **Những lợi ích của sở hữu chung cư**

Trong một thị trường nhà vận hành bình thường, chủ sở hữu các đơn nguyên trong các chung cư hiệu quả có một số thuận lợi.

### *Đảm bảo về việc chiếm hữu*

Trước khi tư nhân hóa, người thuê nhà trong một tòa nhà nhiều căn hộ có sự chiếm hữu được bảo đảm. tuy nhiên, trong thị trường nhà tư nhân, sự bảo đảm việc chiếm hữu bị hạn chế cho việc bảo hộ được đưa ra bởi pháp luật và hợp đồng cho thuê của họ. Trong những thị trường như vậy, chủ sở hữu có quyền tăng tiền thuê và chấm dứt việc thuê trong những trường hợp đặc biệt. Chủ sở hữu của các đơn nguyên trong một chung cư có thời hạn chiếm hữu được đảm bảo: miễn là họ tuân thủ các nguyên tắc của chung cư, không ai có thể lấy đi nơi ở của họ.

### *Các quyền về nhà là đầu tư có giá trị*

Chủ sở hữu đơn nguyên có đặc quyền sử dụng, thuê, hay bán bất động sản. Họ toàn quyền định đoạt tất cả các thu nhập có được từ tài sản đó. Khi thị trường nhà phát triển, giá trị kinh tế của tài sản nhà sẽ tăng lên. Như trong tất cả các thị trường bất động sản, vị trí, loại và chất lượng sẽ quyết định giá cả. Các đơn nguyên trong chung cư nơi những chủ sở hữu đơn lẻ và hội những chủ sở hữu dành sự quan tâm lớn cho việc duy trì và nâng cấp những căn hộ và tài sản chung sẽ tăng thêm giá trị hơn là khu nhà nơi mà không có được những điều kiện như vậy.

Nếu một chủ sở hữu một căn nguyên muốn rời đi, anh ta có thể cho thuê căn hộ hay bán nó. Đối với những bất động sản được bảo trì tốt, lợi nhuận tạo ra từ việc cho thuê hay bán nó có thể được sử dụng để mua một ngôi nhà rộng hơn, hấp dẫn hơn hay ngôi nhà ở một địa điểm tốt hơn.

Các chủ sở hữu các đơn nguyên của chung cư không trả tiền thuê, họ đầu tư vào tài sản của họ

Những người thuê nhà có ảnh hưởng giới hạn đối với việc tăng tiền thuê. Họ không thể quyết định tiền thuê sẽ được tái đầu tư vào nhà của họ và chủ nhà có thể đút túi lợi nhuận bao nhiêu. Chủ sở hữu trong các chung cư đầu tư trực tiếp vào tài sản của họ. Họ cũng tham gia vào các quyết định dân chủ về mức chi phí như thế nào là chấp nhận được và thu nhập tích lũy được sẽ được chi cho những mục đích gì. Cuối cùng, họ có sự hiểu biết sâu sắc và đầy đủ về việc tiền đã thực sự được sử dụng như thế nào.

### **1.1.3. Khái niệm và đặc điểm nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư theo pháp luật của một số nước tiêu biểu**

#### **1.1.3.1. Khái niệm**

+ *Pháp luật của Mỹ:*

Luật chung cư đầu tiên được thông qua ở Mỹ là trong khối thịnh vượng chung Puerto Rico năm 1958. Truyền thống luật án lệ của Anh chỉ ra rằng những quyền sở hữu bất động sản phải liên quan đến đất đai, trong khi đó truyền thống luật thành văn của Pháp lại thừa nhận quyền sở hữu chung rất sớm ngay từ thời Bộ luật Napoleon 1804; điều đáng chú ý là khái niệm chung cư Condominium được du nhập vào Mỹ thông qua các nước vùng Caribe có hệ thống pháp luật lai ghép giữa luật thành văn và luật án lệ.

Phần 234 Luật Nhà ở quốc gia [20] cho phép Cơ quan quản lý nhà ở liên bang ("*Federal Housing Administration*") được bảo lãnh thế chấp cho các chung cư.

Một dạng khác của quyền sở hữu nhà ở, phổ biến ở Mỹ nhưng cũng có thể tìm thấy trong pháp luật của các nước khác theo hệ thống luật án lệ, là tập đoàn hợp tác ("*cooperative corporation*"), cũng được biết đến như cổ phần công ty ("*company share*") hoặc hợp tác xã ("*co-op*"), theo đó tòa nhà có một công ty hợp danh và quyền sở hữu cổ phần đem lại quyền được thuê một căn hộ ở. Một dạng khác nữa là quyền thuê tài sản dài hạn dựa trên một hợp đồng

cho thuê mãi mãi hoặc trong một thời gian khá dài như trong hợp đồng cho thuê đất theo luật dân sự và người chủ đất độc lập vẫn giữ quyền sở hữu mảnh đất nơi tòa nhà được xây dựng. Một dạng của quyền sở hữu chung theo luật thành văn là quyền sở hữu chung không thể phân chia ("*undivided co-ownership*") theo đó những chủ sở hữu sở hữu một tỉ lệ trong toàn bộ tài sản nhưng có quyền sở hữu riêng một phần xác định trong khối tài sản đó và có quyền sở hữu chung đối với các phần khác của khối tài sản, khác biệt với thuê chung có kèm quyền kiêm hưởng - quyền của người cùng thuê sau khi người kia chết ("*joint tenancy with right of survivorship*") hoặc sự thuê mượn tài sản thông thường ("*tenancy in common*") của luật bất thành văn.

+ *Pháp luật của Canada:*

Ở Ontario (một tỉnh vùng trung đông của Canada có thủ phủ là Toronto), các chung cư được điều chỉnh bởi Luật chung cư 1998 ("*Condominium Act*") với mỗi chung cư hình thành một đoàn thể để giải quyết chức năng thường xuyên (bảo dưỡng, sửa chữa...). Một ban điều hành được bầu từ những người sở hữu căn hộ với nhiệm kỳ tối thiểu một năm. Một hội nghị được tổ chức hàng năm để bầu ban điều hành và chỉ định hoặc bãi nhiệm một kiểm toán viên. Những vấn đề khác cũng có thể được giải quyết trong Đại hội thường niên ("*Annual General Meeting*") nhưng các cuộc họp bất thường của những người sở hữu có thể được triệu tập bởi ban điều hành và trong một số trường hợp bởi chính những người sở hữu vào bất cứ thời điểm nào.

Luật chung cư Ontario 1998 quy định những chung cư hiện tại có thể hợp nhất, và các tài sản hiện tại có thể được chuyển đổi thành chung cư nếu đáp ứng được các quy định của pháp luật. Do đó, sự mở rộng và phát triển việc sử dụng khái niệm Condominium đang cho phép các chủ đầu tư (*developers*) và chính quyền thành phố cân nhắc đến các mô hình phát triển mới hơn và hấp dẫn hơn nhằm phù hợp với nhu cầu xã hội.

+ *Pháp luật Đan Mạch*

Khái niệm Condominiums được sử dụng tại Đan Mạch với thuật ngữ "*ejerlejlighed*" với nghĩa căn hộ sở hữu riêng. Các chung cư chiếm 5% trong các quỹ nhà ở của Đan Mạch. Các chung cư này được buôn bán và thế chấp trên cùng một thị trường như những ngôi nhà độc lập và có địa vị pháp lý như những dạng bất động sản khác. Mỗi người sẽ trực tiếp sở hữu căn hộ của mình, phần còn lại của tòa nhà và mặt đất nơi tòa nhà xây dựng thuộc sở hữu chung của những người sở hữu từng căn hộ- những người này thực hiện quyền sở hữu chung thông qua một hiệp hội của các chủ sở hữu ("*owner's association*"). Chi phí bảo dưỡng duy trì tài sản chung được chia đều cho các đồng sở hữu chủ.

5% quỹ nhà ở khác tại Đan Mạch là trong các Hợp tác xã nhà ở ("*housing cooperatives*"), thuật ngữ được sử dụng tại Đan Mạch là "*andelsbolig*" - một tổ chức pháp lý trung gian giữa chung cư Condominiums và Hiệp hội nhà ở ("*housing associations*"). Trong mô hình Hợp tác xã nhà ở, toàn bộ tài sản được sở hữu hợp pháp bởi một tổ chức phi lợi nhuận mà những người ở trong tòa nhà được sở hữu cổ phần; mỗi cổ đông sẽ có quyền và nghĩa vụ thuê một căn hộ từ Hợp tác xã. Cổ phần có thể được mua bán nhưng thường bị giới hạn một cách nghiêm ngặt bởi Quy tắc của Hợp tác xã về giá chuyển nhượng (ngược lại, các Condominium được mua bán trên thị trường tự do). Bởi vì giá cổ phiếu chính thức theo quy định thường thấp hơn so với giá thị trường và người bán thường bị hạn chế tự do lựa chọn người mua, nên thường xảy ra tình trạng thanh toán "chui" ("*under-the-table payments*") trong việc mua bán cổ phần trong Hợp tác xã nhà ở là phổ biến.

Hiệp hội nhà ở ("*housing associations*") là một tổ chức độc lập phi lợi nhuận chuyên cung cấp nhà ở xã hội ("*social housing*") giá rẻ cho những người có nhu cầu về nhà ở thuê [21].

+ *Pháp luật của Ấn Độ*

Tại Ấn Độ, chung cư Condominium thường được biết đến nhiều hơn với tên gọi "flats" (*căn hộ*). Loại nhà này rất phổ biến ở các thành phố lớn như Delhi, Mumbai (Bombay), Kolkata (Calcutta), Bangalore, Hyderabad và Chennai nhưng không dễ tìm thấy ở khu vực nông thôn. Ở Ấn Độ, chúng thường được đăng ký như "đoàn thể nhà ở sở hữu chung" ("*co-operative housing society*") mà không phải là chung cư Condominium, theo đó những người sở hữu thực tế có cổ phần trong đó và bản thân "flats" không được coi là bất động sản. Họ có thể bán cổ phiếu trên thị trường tự do nhưng họ phải nhận được sự cho phép từ đoàn thể để hoàn thành thương vụ mua bán này [21].

+ *Pháp luật của Singapore*

Tại Singapore, khái niệm "chung cư" được sử dụng như một khái niệm quy hoạch hơn là một khái niệm pháp lý, nhằm mô tả sự phát triển những nhà ở, căn hộ và buồng ở được xây dựng nhằm mục đích khai thác tối đa quỹ đất. Căn cứ Tiêu chuẩn quản lý dự án xây dựng Singapore 2005 do cơ quan quản lý quy hoạch đô thị (Urban Redevelopment Authority viết tắt là URA) quy định, chung cư (apartment) được phân thành hai dạng: dạng flat và dạng Condominium [14].

"Condo" hay "Condominium" là những thuật ngữ được dùng cho tòa nhà có một số khu chức năng sang trọng đặc biệt như phòng tập thể dục, bể bơi hoặc sân tennis. Phần lớn tòa nhà không có những khu chức năng như vậy được xây bởi Ban phát triển nhà ở chính phủ (HDB), và các căn hộ HDB như vậy có thể được sở hữu để cho thuê hoặc mua riêng từ chính phủ. Condominiums và căn hộ HDB tạo ra số lượng chỗ ở lớn cho quốc gia.

*Chung cư dạng Flat*: là loại dự án nhà ở không sở hữu đất (non-landed housing development). Mỗi căn hộ chỉ giành riêng cho mục đích ở và có lối vào riêng tách từ diện tích chung của khu nhà chung cư. Chung cư dạng flat

tạo thành quỹ nhà ở xây dựng với mật độ trung bình và mật độ cao tại Singapore, có số tầng từ 4 tới trên 30 tầng. Khu nhà flat được tổ chức với diện tích không gian mở cộng đồng (common open space) tối thiểu, thuộc quyền sở hữu chung của cộng đồng cư dân của khu nhà đó. Không có quy định quy mô diện tích tối thiểu cho một khu dự án flat miễn là dự án đảm bảo được quy định về khoảng lùi và chỉ giới xây dựng. Dự án flat không bắt buộc phải bố trí không gian mở công cộng (Communal Open Space) bên trong khu đất.

*Chung cư dạng Condominium*: không như dạng flat, chung cư Condominium yêu cầu quy mô diện tích khu đất lớn hơn. Cũng như flat, Condominium tạo nên quỹ nhà ở mật độ xây dựng trung bình và cao tại Singapore. Chung cư Condominium phải có tiện ích công cộng và giải trí nghỉ ngơi bên trong khuôn viên; các tiện ích công cộng thuộc quyền sở hữu chung của toàn cộng đồng cư dân và phục vụ cho nhu cầu của họ. Dự án Condominium có thể bao gồm các khối nhà thấp tầng (4 tầng) và cao tầng (có thể xây dựng trên 30 tầng). Diện tích tối thiểu cho một dự án Condominium là 4.000 m<sup>2</sup> và mật độ xây dựng trệt tối đa là 40% (bao gồm cả phần sân bãi đậu xe). Dự án xây dựng chung cư Condominium không bắt buộc phải bố trí không gian mở công cộng ("*Common Open Space*") bên trong khu đất.

Không gian mở cộng đồng ("*Common Open Space*") là không gian mở sử dụng chung cho cư dân của cộng đồng khu ở nhất định. Tùy theo yêu cầu của dự án mà quyết định không gian mở này có cho phép người dân ngoài khu ở đến sử dụng hay không [14].

### ***1.1.3.2. Đặc điểm của nhà chung cư***

Qua các khái niệm nêu trên có thể thấy rằng trên thế giới phân chia thành 02 loại nhà chung cư với những đặc trưng pháp lý khác nhau.

Loại thứ nhất là nhà chung cư với những đặc trưng pháp lý như được coi là một loại bất động sản và có thể giao dịch một cách tự do trên thị trường bất



động sản. Những chủ sở hữu của chung cư có quyền sở hữu riêng đối với các căn hộ riêng lẻ và có quyền sở hữu chung đối với những khu vực chung bên ngoài phạm vi căn hộ của mình. Mô hình quản lý, vận hành nhà chung cư thuộc dạng này thường được thực hiện thông qua một tổ chức đại diện và phi lợi nhuận do các chủ sở hữu nhà chung cư bầu ra và đóng góp chi phí cho tổ chức này hoạt động. Đại diện tiêu biểu cho loại hình chung cư này là các "*Condominium*" theo pháp luật của Mỹ, Ontario (Canada), Singapore và "*ejerlejlighed*" tại Đan Mạch.

Loại thứ hai mang các đặc trưng pháp lý như không được coi là một loại bất động sản và bản thân tòa nhà hay những căn hộ trong đó không thể được giao dịch một cách trực tiếp trên thị trường. Những tòa nhà thuộc loại này thường thuộc quyền sở hữu của các đoàn thể hay những tổ chức có tư cách pháp lý. Những người chủ của các căn hộ tại các tòa nhà này được quyền sở hữu cổ phần do các đoàn thể hay các tổ chức có tư cách pháp lý phát hành. Thông qua việc sở hữu cổ phần, những cổ đông sẽ được cấp quyền chiếm hữu một hay nhiều căn hộ phụ thuộc vào số cổ phần họ nắm giữ. Những khu vực chung vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng của các đoàn thể hay tổ chức có tư cách pháp lý. Việc chuyển nhượng các căn hộ tại các tòa nhà này được thực hiện thông qua việc chuyển nhượng cổ phần theo quy định của các đoàn thể hay tổ chức sở hữu tòa nhà đó. Đại diện cho loại hình nhà ở này là "*andelsbolig*" tại Đan Mạch hay "flats" tại Ấn Độ hay những tòa nhà được xây dựng dưới hình thức sở hữu "*cooperative corporation*" tại Mỹ.

*Đặc điểm pháp lý chung của nhà chung cư và quyền sở hữu trong nhà chung cư theo pháp luật của một số nước tiêu biểu:*

- Nhà chung cư là nhà có từ 2 căn hộ riêng biệt trở lên và được sử dụng để ở;

- Nhà chung cư có tối thiểu từ 2 người đồng sở hữu trở lên hoặc có từ 2 người có quyền sử dụng căn hộ chung cư hợp pháp thông qua việc nắm giữ cổ phần của nhà chung cư;

- Căn hộ chung cư thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu và các khu vực bên ngoài căn hộ chung cư thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư;

- Việc quản lý và vận hành nhà chung cư được thực hiện thông qua một tổ chức đại diện của các chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng;

- Quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư có thể chuyển dịch được hoặc quyền sử dụng cũng có thể chuyển dịch thông qua việc chuyển dịch quyền sở hữu cổ phần của nhà chung cư.

- Quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư là quyền sở hữu tương đối. Chủ sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp căn hộ nhà chung cư không có quyền tuyệt đối trong việc định đoạt đối với căn hộ của mình. Quyền này bị hạn chế ở chỗ chủ sở hữu không được phép phá dỡ, coi nói hay có bất kỳ hành động nào gây ảnh hưởng tới kết cấu của căn hộ hay đối với thiết kế ngoại thất của căn hộ và nhà chung cư.

## **1.2. KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM NHÀ CHUNG CƯ VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM**

### **1.2.1. Khái niệm nhà chung cư trong hệ thống văn bản pháp luật Việt Nam**

Ở Việt Nam, từ sau năm 1945 đến đầu năm 1993, đặc biệt vào khoảng thập kỷ 70-80, xã hội chỉ biết đến khái niệm "nhà tập thể" với những ám ảnh bởi sự chung đụng vô lối, kết cấu phi lý và chất lượng tồi tệ. Riêng Hà Nội có hàng chục khu nhà tập thể và nổi tiếng nhất phải kể đến khu tập thể Nguyễn Công Trứ, Tân Mai, Tương Mai, Kim Liên, Trung Tự, Thành Công, Dệt 8-3... Là sản phẩm của thời bao cấp nên những căn hộ này giống nhau, diện tích từ 18m<sup>2</sup> đến tối đa 60m<sup>2</sup>. Cuộc sống của người dân trong những khu tập thể này đã từng được coi là thước đo của "nhịp sống Hà thành", tuy rằng có khá nhiều bất tiện, ví như chuyện ăn ngủ trong "giường chiếu hẹp", cảnh xếp hàng để

lấy nước, cho đến xếp hàng để... vào nhà vệ sinh. Những khu "nhà tập thể" này vẫn còn tồn tại cho tới tận ngày nay và riêng Hà Nội có 77 khu nhà tập thể (4-5 tầng) đang trong tình trạng nguy hiểm cần phải lên phương án di dời để xây dựng lại. Chính phủ đã thông qua Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP về việc cải tạo, xây dựng lại toàn bộ nhà tập thể trên toàn quốc đã hết niên hạn sử dụng, xuống cấp, nguy hiểm và phải hoàn thành vào năm 2015. Những "nhà tập thể" kiểu này thuộc đối tượng điều chỉnh của Pháp lệnh nhà ở năm 1991 với khái niệm "nhà ở chung". Việc quản lý, sử dụng "nhà ở chung" phải tuân theo Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng số 1127-BXD/QLN ngày 16/8/1994.

Giữa năm 1994, Công ty Phát triển nhà và đô thị (nay là Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD) là doanh nghiệp đầu tiên được Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định giao 184ha đất để tự xây khu đô thị hiện đại, đồng bộ với mục đích hoàn toàn để bán chứ không phải dành để "phân" hay "cấp" cho cán bộ, công nhân viên nhà nước. Đây chính là Dự án xây dựng khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm. Ngày 15/6/1997 chung cư 9 tầng đầu tiên mang ký hiệu CT4 thuộc Dự án này đã được khởi công [12] và khái niệm "chung cư" bắt đầu hình thành. Thuật ngữ và khái niệm "nhà chung cư" lần đầu tiên được pháp luật Việt Nam ghi nhận tại Bộ luật Dân sự 1995, Điều 239 và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Luật nhà ở ra đời thì thuật ngữ "nhà chung cư" tại Việt Nam cũng được sử dụng cho cả những khu "nhà ở chung" nêu trên. Tuy nhiên, những khu "nhà ở chung" này trên thực tế không được quản lý và sử dụng theo quy chế quản lý nhà chung cư hiện hành.

Khái niệm "nhà chung cư" lần đầu tiên được pháp luật Việt Nam ghi nhận tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003 như sau: "Nhà chung cư là nhà nhiều tầng, nhiều hộ ở; có cấu trúc kiểu căn hộ khép kín; có lối đi, cầu thang chung và hệ thống kết cấu hạ tầng sử dụng chung" [2, Khoản 1 Điều 3].

Luật nhà ở được ban hành và khái niệm "nhà chung cư" chính thức được luật hóa và được áp dụng hiện nay như sau:

*Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư [16, Khoản 1 Điều 70].*

Khái niệm nhà chung cư trong Luật nhà ở đã khái quát được một cách đầy đủ hơn về bản chất pháp lý của nhà chung cư tại Việt Nam so với khái niệm tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003. Theo đó, chung cư và/hoặc các căn hộ trong nhà chung cư tại Việt Nam được coi là bất động sản được chuyển nhượng tự do trên thị trường và trong đó, những chủ sở hữu có quyền sở hữu đối với căn hộ của mình và có quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia ("*undivided co-ownership*"). Tuy nhiên, khái niệm này còn có điểm hạn chế là chưa nêu được khái quát về mô hình quản lý, sử dụng đối với phần diện tích chung trong nhà chung cư.

Cùng với những quy định khác của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003 và Luật nhà ở thì khu vực sở hữu chung trong nhà chung cư tại Việt Nam cũng được trao quyền quản lý, sử dụng, khai thác cho một tổ chức phi lợi nhuận là Ban Quản trị - do các chủ sở hữu và sử dụng nhà chung cư bầu ra qua các Hội nghị nhà chung cư. Chi phí để Ban Quản trị hoạt động do các chủ sở hữu, sử dụng trong nhà chung cư đóng góp.

Hiến pháp năm 1980 của Việt Nam bước đầu đã công nhận và bảo hộ quyền sở hữu đối với nhà ở của công dân Hiến pháp 1980, Điều 27. Quan điểm này vẫn tiếp tục được khẳng định lại trong Hiến pháp năm 1992, Điều 58 và vẫn giữ nguyên hiệu lực cho tới thời điểm hiện nay. Chính những quy định này đã đặt nền móng pháp lý cho việc nhà ở nói chung và nhà chung cư nói

riêng được coi là một loại tài sản (bất động sản) được pháp luật công nhận và bảo hộ. Theo đó, chủ sở hữu nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và có thể tự do chuyển nhượng nhà ở trên thị trường tự do. Nội dung này cũng đã được ghi nhận trong khái niệm nhà chung cư tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003 và hiện nay được khẳng định trong Luật nhà ở.

Trên thực tế dù là các khu nhà tập thể cũ hay những nhà chung cư mới được xây dựng tại Việt Nam trong những năm gần đây đều có chung đặc điểm sau:

- Là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân;
- Có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư;
- Các căn hộ trong nhà chung cư tại Việt Nam được coi là bất động sản được chuyển nhượng tự do trên thị trường.

Riêng việc quản lý và vận hành thì chỉ có nhà chung cư được xây dựng mới thuộc trách nhiệm của một tổ chức đại diện của các chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng.

Tuy nhiên, trên thực tế tại Việt Nam và một số nước trên thế giới đã hình thành và phát triển mô hình các tòa nhà đa mục đích sử dụng bao gồm diện tích dành để ở (thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ) và có diện tích dành cho khu thương mại, dịch vụ và văn phòng cho thuê (thuộc sở hữu của chủ đầu tư tòa nhà). Các diện tích này tuy có mục đích sử dụng khác nhau nhưng cùng chung hạ tầng và các diện tích sử dụng chung như lối đi, cầu thang, tầng hầm, chỗ để xe và hệ thống công trình hạ tầng khác. Do vậy, cơ chế để thực thi quyền sở hữu của các chủ sở hữu đối với diện tích sở hữu chung hay việc xác định đâu là khu vực thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu là vấn đề cần phải được làm rõ.

## **1.2.2. Quyền sở hữu trong nhà chung cư**

Quyền sở hữu trong nhà chung cư được chia làm hai loại: quyền sở hữu riêng (bao gồm sở hữu của các chủ sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư và sở hữu của chủ đầu tư đối với các diện tích mà chủ đầu tư giữ lại không bán) và quyền sở hữu chung đối với phần sở hữu chung.

### **1.2.2.1. Quyền sở hữu riêng**

Khác với quyền sở hữu đối với các tài sản thông thường khác, quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư là quyền sở hữu tương đối hay bị hạn chế bởi một số quy định của pháp luật về Nhà ở. Xuất phát từ đặc điểm của nhà chung cư là nhà nhiều tầng, sự tồn tại của nhà chung cư phụ thuộc vào sự liên kết về kết cấu xây dựng giữa các căn hộ với nhau và được đặt trong một thiết kế về kết cấu tổng thể. Nếu các phần kết cấu này bị phá vỡ thì sẽ ảnh hưởng đến tính bền vững và sự tồn tại của nhà chung cư. Vì vậy, quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với căn hộ của mình sẽ bị một số hạn chế về quyền sử dụng và định đoạt. Việc sử dụng và định đoạt đối với căn hộ thuộc quyền sở hữu của mình sẽ phải tuân thủ quy định của pháp luật và quy chế quản lý nhà chung cư. Theo đó, chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng hợp pháp căn hộ nhà chung cư sẽ bị giới hạn các quyền năng của chủ sở hữu trong một số nội dung cơ bản như:

- Không được gây tiếng ồn quá giới hạn hoặc có những hành vi khác làm ảnh hưởng tới những người sống trong các căn hộ khác trong nhà chung cư;
- Không được tự ý đập phá, cải tạo căn hộ nhà chung cư đặc biệt là những hành vi có thể gây ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng chính của căn hộ.

Với quyền sở hữu đối với các tài sản khác hoặc quyền sở hữu đối với nhà ở riêng lẻ, thì chủ sở hữu có các quyền năng chiếm hữu, sử dụng và định đoạt một cách tuyệt đối có nghĩa rằng chủ sở hữu có thể làm bất kể những gì họ muốn đối với tài sản thuộc sở hữu của mình (trừ những hành vi vi phạm

pháp luật). Do vậy, có cơ sở để nói rằng quyền sở hữu đối với các căn hộ chung cư là quyền sở hữu bị hạn chế hay giới hạn. Ngoài ra, quyền sở hữu đối với từng căn hộ có thể được xác định phụ thuộc vào diện tích và vị trí của từng căn hộ trong nhà chung cư và cũng chính là căn cứ để xác định giá trị của căn hộ nhà chung cư hay giá trị của quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

Đối với quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư, chủ đầu tư có quyền sở hữu đối với những diện tích mà chủ đầu tư giữ lại không bán và không thuộc phần diện tích thuộc sở hữu chung theo quy định của pháp luật. Các hạng mục mà chủ đầu tư có thể xác lập quyền sở hữu riêng của mình có thể bao gồm:

- Các căn hộ mà chủ đầu tư không bán hoặc chưa bán;
- Diện tích mà chủ đầu tư giữ lại phục vụ cho các mục đích thương mại như diện tích văn phòng cho thuê, khu thương mại và dịch vụ, bể bơi, sân bóng...

Tương tự quyền sở hữu riêng đối với căn hộ chung cư, quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư cũng bị giới hạn bởi các quy định của pháp luật về nhà ở hiện hành.

#### ***1.2.2.2. Quyền sở hữu chung***

Quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư là quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia ("undivided co-ownership"). Ngoài diện tích căn hộ thuộc quyền sở hữu riêng của các chủ sở hữu, do đặc điểm xây dựng của nhà chung cư có các khu vực diện tích và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây dựng theo một thiết kế kết cấu tổng thể như hành lang, lối đi, cầu thang, tầng hầm... để phục vụ cho việc sinh sống và sinh hoạt chung của các chủ sở hữu và chủ sử dụng nhà chung cư. Nếu các công trình trên được phân chia theo phần cho từng chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư đó thì việc tiếp cận và sử dụng của các chủ sở hữu khác đối với phần công trình này sẽ bị hạn chế và gây khó khăn trong sinh hoạt của cộng đồng. Vì vậy mà quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung này không thể phân chia theo phần

cho từng chủ sở hữu hoặc sử dụng trong nhà chung cư đó mặc dù chi phí xây dựng lên phần diện tích này có thể đã được các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư thanh toán theo diện tích căn hộ nhà chung cư (theo phần) mà mình đã mua. Theo đó, các chủ sở hữu có các quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với phần sở hữu chung. Chủ sở hữu và chủ sử dụng hợp pháp căn hộ nhà chung cư có quyền như nhau mà không phụ thuộc vào diện tích hay vị trí căn hộ mà họ sở hữu trong nhà chung cư đối với việc sử dụng và định đoạt đối với phần sở hữu chung và không ai trong số họ có quyền chiếm hữu riêng đối với phần sở hữu chung này. Xuất phát từ quyền năng này mà các chủ sở hữu và sử dụng có nghĩa vụ tương ứng đối với phần sở hữu chung. Vì quyền là ngang nhau nên về tình và lý thì nghĩa vụ của họ cũng là ngang nhau không phụ thuộc vào diện tích căn hộ sở hữu hay số người sinh sống trong căn hộ đó. Trên thực tế hiện nay, nhiều nhà chung cư đang áp dụng phương pháp xác định nghĩa vụ đối với phần sở hữu chung dựa trên diện tích của từng căn hộ hoặc số người sống trong mỗi căn hộ đó. Mỗi phương pháp này đều được mặt này thì mất mặt nọ và không đúng với bản chất của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia trong nhà chung cư. Vì vậy, để đảm bảo công bằng về nghĩa vụ của các chủ sở hữu hoặc sử dụng đối với phần sở hữu chung thì cách hợp lý nhất là phân chia nghĩa vụ theo đơn vị căn hộ có trong nhà chung cư đó. Phương pháp này về cơ bản phù hợp với nội dung của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia và có thể hạn chế một cách hợp lý nhất sự bất bình đẳng trong việc xác định nghĩa vụ đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư. Để tránh rơi vào tình trạng "cha chung không ai khóc", việc thực thi quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung cần phải được thực hiện thông qua việc quản lý (chiếm hữu) một cách thống nhất bởi một tổ chức phi lợi nhuận và đại diện được cho tất cả các chủ sở hữu nhà chung cư. Tổ chức này sẽ hoạt động dựa trên nguyên tắc đại diện cho các chủ sở hữu và nguyên tắc nhất trí vì lợi ích của các chủ sở hữu nhà chung cư.



### 1.3. CĂN CỨ XÁC LẬP VÀ CHẤM DỨT QUYỀN SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ

Về căn cứ xác lập quyền sở hữu, quyền sở hữu riêng và sở hữu chung trong nhà chung cư được xác lập thông qua phương thức xác lập quyền sở hữu theo thỏa thuận. Chủ sở hữu xác lập quyền sở hữu của mình đối với căn hộ nhà chung cư thông qua các giao dịch như mua bán, tặng cho, trao đổi, thừa kế. Quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung là quyền kéo theo và mặc nhiên phát sinh khi quyền sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư được xác lập. Tại Việt Nam, quyền sở hữu đối với nhà ở nói chung và căn hộ nhà chung cư nói riêng chỉ được xác lập cho một chủ sở hữu sau khi đăng ký quyền sở hữu nhà ở, căn hộ chung cư tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về căn cứ chấm dứt quyền sở hữu, chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư có thể chuyển giao quyền sở hữu của mình (bao gồm cả quyền sở hữu riêng và quyền sở hữu chung) cho người khác thông qua các giao dịch như mua bán, tặng cho, trao đổi, thừa kế. Trong trường hợp này, quyền sở hữu của người đó chấm dứt tại thời điểm giao dịch đó được công chứng. Ngoài ra, quyền sở hữu trong nhà chung cư còn có thể chấm dứt khi chủ sở hữu tuyên bố công khai hoặc thực hiện hành vi chứng tỏ mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đối với căn hộ chung cư. Tuy nhiên, trường hợp chủ đầu tư chỉ tuyên bố từ bỏ hoặc có hành vi chứng tỏ mình từ bỏ quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư thì nghĩa vụ của họ đối với phần sở hữu chung này cũng không vì thế mà được xóa bỏ hay miễn hoặc giảm. Vì lẽ, trong trường hợp này họ vẫn còn quyền sở hữu và sử dụng căn hộ nhà chung cư và việc sử dụng căn hộ này đương nhiên sẽ dẫn tới việc phải sử dụng lối đi lại, cầu thang và hạ tầng kỹ thuật chung của nhà chung cư và vì vậy họ vẫn phải có nghĩa vụ đối với phần sở hữu chung. Tương tự, quyền sở hữu nhà chung cư còn được gắn liền với quyền tham gia Hội nghị nhà chung cư và quyền đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên của Ban quản trị nhà chung cư. Khi

chuyển nhượng quyền sở hữu đối với căn hộ chung cư thì mặc nhiên chủ sở hữu căn hộ cũng đã chuyển nhượng quyền sở hữu đối với diện tích sở hữu chung và quyền tham gia Hội nghị nhà chung cư và quyền đề cử, ứng cử và bầu cử thành viên của Ban quản trị nhà chung cư.

Xuất phát từ các khái niệm và đặc điểm pháp lý về nhà chung cư được nêu trên và các quy định của pháp luật Việt Nam liên quan, khái niệm nhà chung cư tại Việt Nam cần phải nêu bật được các đặc điểm pháp lý sau:

- Xác định được chế độ sở hữu đối với nhà chung cư và căn hộ nhà chung cư;

- Quan hệ sở hữu đối với nhà chung cư và căn hộ nhà chung cư là các quan hệ sở hữu riêng của chủ sở hữu của từng căn hộ đan xen với sở hữu chung của tất cả chủ sở hữu căn hộ đối với diện tích chung vì vậy chủ sở hữu căn hộ chung cư được định đoạt quyền sở hữu nhưng không định đoạt thực tế căn hộ chung cư (phá, sửa chữa...).

- Các chủ sở hữu nhà chung cư đều có quyền sử dụng chung diện tích đất xây dựng nhà chung cư.

- Việc quản lý và vận hành nhà chung cư được thực hiện thông qua một tổ chức đại diện của các chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng;

- Mục đích sử dụng của các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư là để ở (bao gồm cả nhà chung cư chỉ dùng cho mục đích ở và nhà chung cư đa mục đích sử dụng vừa để ở vừa kinh doanh thương mại).

Khái niệm về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư là kim chỉ nam để xây dựng những quy định cụ thể của pháp luật liên quan. Do vậy, khái niệm này cần phải bao hàm và bao quát được những đặc điểm nêu trên. Khái niệm về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư trong Luật Nhà ở hiện nay chưa khắc họa đầy đủ những đặc điểm này, vì vậy, tác giả xin đề xuất một khái niệm về nhà chung cư tại Việt Nam như sau:

*Nhà chung cư là nhà có từ hai tầng trở lên, trong đó xác định rõ diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và diện tích sở hữu chung của các chủ sở hữu. Mỗi chủ sở hữu có quyền sở hữu đối với phần diện tích sở hữu riêng của mình và có quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia đối với phần diện tích sở hữu chung cũng như có quyền sử dụng chung hợp nhất không thể phân chia đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà chung cư. Phần diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung và diện tích đất sử dụng chung của các chủ sở hữu và mục đích sử dụng nhà chung cư phải được xác định rõ trong dự án xây dựng nhà chung cư và trong các hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư.*

*Nhà chung cư có thể bố trí khu vực riêng sử dụng cho mục đích làm nhà ở và khu vực riêng để sử dụng cho mục đích thương mại khác. Chủ sở hữu thực thi quyền sở hữu của mình đối với phần diện tích sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về Nhà ở và qui định của pháp luật có liên quan.*

*Ban quản trị nhà chung cư đại diện cho các chủ sở hữu quản lý việc sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư và diện tích sở hữu riêng dùng để ở. Ban quản trị nhà chung cư được các chủ sở hữu và/hoặc chủ sử dụng hợp pháp trong nhà chung cư bầu ra theo quy định của pháp luật.*

## *Chương 2*

### **QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ QUYỀN SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ HIỆN NAY**

Khung pháp lý hiện hành về nhà chung cư đã phần nào "vá vú" được những lỗ hổng quan trọng của pháp luật đã gây ra những tranh chấp dai dẳng kéo dài về quyền sở hữu và quản lý nhà chung cư. Các văn bản pháp luật hiện hành về nhà chung cư bao gồm:

- *Luật Nhà ở*
- *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP*
- *Thông tư số 16/2010/TT-BXD*
- *Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008*

Để hiểu rõ những quy định của pháp luật hiện hành về nhà chung cư, Chương 2 này sẽ được tập trung phân tích các quy định về quyền sở hữu nhà chung cư bao gồm các vấn đề liên quan tới quyền sở hữu riêng, sở hữu chung, trách nhiệm của các bên trong việc quản lý và sử dụng nhà chung cư trong các văn bản pháp luật nêu trên.

#### **2.1. QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ DIỆN TÍCH SỞ HỮU RIÊNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

Luật Nhà ở đã được Quốc hội khóa 11 thông qua tại kỳ họp thứ 8 ngày 29/11/2005 và chính thức có hiệu lực kể từ ngày 1/7/2006. Luật đã dành riêng mục 2 của Chương IV từ Điều 70 đến Điều 73 để quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư.

Tuy nhiên, các quy định từ Điều 70 đến Điều 73 của Luật Nhà ở áp dụng cho nhà chung cư có từ hai chủ sở hữu trở lên. Theo đó, quyền sở hữu

trong nhà chung cư được bao gồm phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư [16, Điều 70, khoản 1].

Về phần sở hữu riêng trong nhà chung cư, khoản 2 Điều 70 của Luật Nhà ở quy định bao gồm:

- *Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó;*
- *Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;*
- *Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.*

Như vậy theo quy định của Luật Nhà ở thì phần diện tích sở hữu riêng là phần diện tích bên trong căn hộ hay có thể hiểu là phần diện tích lọt lòng hoặc diện tích thông thủy của căn hộ. Diện tích thông thủy là thuật ngữ thường được sử dụng trong ngành xây dựng, là khoảng cách giữa hai cạnh đối diện của kết cấu công trình. Đối với nhà ở, chiều cao thông thủy của phòng là kích thước từ mặt sàn lên đến mặt dưới của kết cấu chịu lực (là dầm nếu nhìn thấy) hoặc của trần (nếu không nhìn thấy dầm). Chiều rộng thông thủy của phòng là khoảng cách giữa hai mép tường đối diện, hoặc là khoảng cách giữa hai mép cột (nếu có cột). Kích thước thông thủy tính từ bề ngoài lớp trát, nhưng không xét đến bề dày của lớp vật liệu ốp. Như vậy, nếu tính diện tích căn hộ theo cách tính này thì về mặt pháp lý, chủ sở hữu căn hộ sẽ không có quyền sở hữu đối với tường chung giữa các căn hộ và tường bao ngoài của căn hộ. Theo đó, các bức tường này sẽ thuộc sở hữu chung và thuộc quyền quản lý, khai thác, sử dụng và định đoạt của Ban Quản trị. Về mặt pháp lý, việc chủ sở hữu hoặc sử dụng căn hộ trước khi thực hiện bất kỳ hành động nào tác động tới các bức tường, sàn và trần căn hộ kể cả mặt bên trong căn hộ

cũng phải xin phép các chủ sở hữu và/hoặc chủ sử dụng khác thông qua Ban quản trị nhà chung cư. Mọi hành động nếu không được xin phép và được sự thông qua của Ban quản trị nhà chung cư được coi là vi phạm pháp luật và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, vi phạm quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

Ngoài ra, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng có thể bao gồm phần diện tích trong nhà chung cư mà chủ đầu tư không bán mà giữ lại. Tuy nhiên nếu hiểu như vậy thì sẽ không công bằng cho các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư nếu như những diện tích mà chủ đầu tư giữ lại đó mặc dù không bán nhưng vẫn tính vào giá thành xây dựng của nhà chung cư hay được phân bổ vào giá bán các căn hộ khác. Trong hoạt động xây dựng nhìn chung giữa giá thành căn hộ và giá bán căn hộ trên thực tế có một sự chênh lệch rất lớn đặc biệt vào thời điểm nóng của thị trường bất động sản. Do vậy chủ đầu tư rất dễ có thể xử lý vấn đề này bằng những thủ thuật kế toán như tăng giá thành xây dựng căn hộ vừa nhằm mục đích giảm lợi nhuận phải đóng thuế và lại có thể bù đắp cho những phần diện tích mà họ giữ lại. Hay nói cách khác, chủ đầu tư là người chủ động trong việc "làm xiếc" để có thể giữ lại những phần diện tích trong nhà chung cư làm tài sản riêng mà không phải mất tiền. Thực tế đã xảy ra tranh chấp kéo dài giữa những chủ sở hữu căn hộ và chủ đầu tư trong thời gian qua khi mà chủ đầu tư của khu chung cư The Manor Hà Nội là Bitexco đã tự nhận toàn bộ tầng hầm, được thiết kế làm nơi để xe cho toàn bộ khu chung cư, thuộc sở hữu riêng của mình và các chủ sở hữu căn hộ trong khu chung cư đó lại đứng lên đòi hỏi Bitexco phải bàn giao nơi để xe thuộc diện tích sở hữu chung để họ quản lý và sử dụng.

Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng có thể bao gồm đường ống dẫn nước sinh hoạt, nước thải, đường dây điện, ga, cáp TV hay cáp viễn thông .... Trên thực

tế hệ thống trang thiết bị kỹ thuật này thường được chôn ngầm trong tường bao quanh căn hộ hoặc sàn, mái căn hộ. Theo quy định về diện tích sở hữu riêng của Luật Nhà ở nêu trên thì hệ thống trang thiết bị kỹ thuật này nằm ở phần sở hữu chung của nhà chung cư vì chủ sở hữu căn hộ không có quyền sở hữu đối với phần diện tích tường, sàn và mái căn hộ. Do vậy, quy định rằng hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng phải gắn liền với căn hộ, phần diện tích sở hữu riêng dường như chưa được thoả đáng và cần phải được sửa đổi mặc dù trên thực tế chưa có tranh chấp nào xảy ra liên quan tới vấn đề này.

Quyền sở hữu riêng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 là một quyền năng tuyệt đối của chủ sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Tuy nhiên, quyền sở hữu riêng của chủ sở hữu đối với căn hộ nhà chung cư là quyền sở hữu tương đối hay bị hạn chế bởi một số quy định của pháp luật về Nhà ở. Xuất phát từ đặc điểm của nhà chung cư là nhà nhiều tầng, sự tồn tại của nhà chung cư phụ thuộc vào sự liên kết về kết cấu xây dựng giữa các căn hộ với nhau và được đặt trong một thiết kế về kết cấu tổng thể. Nếu các phần kết cấu này bị phá vỡ thì sẽ ảnh hưởng đến tính bền vững và sự tồn tại của nhà chung cư. Để tránh việc thực hiện quyền năng tự định đoạt một cách thái quá của các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư có thể dẫn đến phá vỡ sự liên kết về kết cấu xây dựng giữa các căn hộ với nhau làm ảnh hưởng đến tính bền vững và sự tồn tại của nhà chung cư, vì vậy, quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với căn hộ của mình sẽ bị một số hạn chế cơ bản như:

- Không được gây tiếng ồn quá giới hạn hoặc có những hành vi khác làm ảnh hưởng tới những người sống trong các căn hộ khác trong nhà chung cư;
- Không được tự ý đập phá, cải tạo căn hộ nhà chung cư đặc biệt là những hành vi có thể gây ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng chính của căn hộ.

Ngày 23/06/2010, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Nghị định này đã bãi

bỏ hiệu lực của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (Điều 83, Khoản 2), đồng thời giao nhiệm vụ cho Bộ Xây dựng nghiên cứu ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư thống nhất trên toàn quốc (Điều 50).

Về sở hữu riêng nhà chung cư, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định (Điều 49, khoản 1):

a) Phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ; phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác;

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ);

c) Các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ, trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ hoặc của các chủ sở hữu khác.

So với Luật Nhà ở, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đã bổ sung quy định về phần diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư bao gồm diện tích chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ (Điều 49, khoản 1, điểm b).

Như vậy, đối với những toà nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp vừa có diện tích để ở vừa có diện tích cho mục đích thương mại (làm văn phòng hoặc có diện tích cho các mục đích kinh doanh và mục đích khác hoặc diện tích tầng hầm, khu bể bơi...) mà phần diện tích cho mục đích thương mại được chủ đầu tư giữ lại sẽ thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư. Phần diện tích cho mục đích thương mại này không nhỏ và có thể ảnh hưởng tới số phiếu biểu quyết trong Hội nghị nhà chung cư. Do vậy, cần phải có quy định rõ ràng về



vấn đề này để tránh sự bất bình đẳng hoặc tranh chấp giữa các chủ sở hữu căn hộ và chủ đầu tư trong việc biểu quyết thông qua cơ chế hoạt động của Hội nghị nhà chung cư các vấn đề liên quan tới quản lý và sử dụng nhà chung cư trong đó bao gồm cả các diện tích cho mục đích thương mại.

Thông tư số 01/2009/TT-BXD có nội dung chính quy định một số nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở. Tuy nhiên, liên quan tới quyền sở hữu nhà chung cư, Thông tư số 01/2009/TT-BXD có những hướng dẫn cụ thể sau:

- Về diện tích sở hữu riêng được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có). Trong đó, diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ). Diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư và bản vẽ sơ đồ nhà ở [5, Điều 2].

Quy định này cho phép chủ đầu tư lựa chọn diện tích căn hộ theo kích thước tính từ tim tường chung và tường bao ngoài là chưa phù hợp với Luật Nhà ở. Điều 70 Luật Nhà ở quy định diện tích sở hữu riêng (căn hộ) không bao gồm tường chung và tường bao ngoài (tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ). Do vậy, theo Luật Nhà ở thì diện tích căn hộ chung cư phải được hiểu và được tính theo kích thước thông thủy. Ngoài ra, việc quy định nước đôi như vậy sẽ tạo ra một sự không thống nhất trong việc quản lý và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và tạo thuận lợi cho chủ đầu tư kiếm lời dựa trên sự chênh lệch diện tích theo hai cách tính này.

- Thông tư cũng quy định phải nêu đầy đủ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của người mua, phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư

(trong đó nêu cụ thể các phần sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở như hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, nơi để xe và các phần khác thuộc sở hữu chung). Trong trường hợp nhà chung cư có những công trình, diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc của chủ sở hữu khác thì phải nêu rõ (ví dụ như bể bơi, sân tennis, siêu thị, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh hoặc các phần diện tích khác).

Đây là một quy định mới được đánh giá là có khả năng để loại bỏ những tranh chấp về quyền sở hữu chung và sở hữu riêng trong nhà chung cư. Tuy nhiên, quy định này cũng chỉ loại bỏ được những tranh chấp từ thời điểm Thông tư được ban hành và không có khả năng để giải quyết được những tranh chấp đã và đang diễn ra. Ngoài ra, theo logic lập pháp thì diện tích căn hộ (diện tích sở hữu riêng của người mua) đương nhiên là một trong những nội dung cơ bản của hợp đồng và không thể thiếu. Phần diện tích còn lại là thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của chủ đầu tư. Diện tích sở hữu chung đã được quy định trong Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn khác một cách chi tiết nên không cần thiết phải quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ. Đối với diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư, Chúng ta nên áp dụng nguyên tắc chủ đầu tư tự tuyên bố phần nào là phần thuộc sở hữu riêng của họ giữ lại và được ghi nhận trong hợp đồng, ngoài ra là diện tích thuộc sở hữu chung. Chủ đầu tư là người chủ động trong việc quyết định giữ lại cái gì và bán cái gì và họ cũng chính là bên chuẩn bị hợp đồng nên nếu áp dụng nguyên tắc nêu trên là hợp lý và có lợi nhất cho các bên.

Ngày 01/09/2010, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 16/2010/TT-BXD để thay thế Thông tư số 01/2009/TT-BXD (Điều 26, khoản 7, điểm c). Theo đó, Thông tư số 16/2010/TT-BXD hướng dẫn cụ thể như sau:

- Diện tích sàn căn hộ chung cư được xác định theo nguyên tắc tính kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính từ tim tường bao, tường ngăn chia các căn hộ (Điều 21, khoản 2).

Ngoài hướng dẫn cụ thể nêu trên, Thông tư số 16/2010/TT-BXD quy định rằng các quy định khác về quyền sở hữu và diện tích sở hữu riêng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 [6, khoản 1 Điều 12].

Tương tự với Thông tư số 01/2009/TT-BXD thì Thông tư số 16/2010/TT-BXD cũng vẫn đặt ra hai phương pháp tính diện tích căn hộ chung cư. Như vậy, quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD về vấn đề này cũng chưa phù hợp với quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở về diện tích sở hữu riêng.

Theo quy định của Thông tư số 16/2010/TT-BXD thì Quyết định của Bộ Xây dựng số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư thay thế cho Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng vẫn tiếp tục có hiệu lực trong giai đoạn hiện nay.

Theo Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 thì các quy định liên quan tới diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung trong nhà chung cư được nhắc lại nguyên văn quy định của Luật Nhà ở và không có hướng dẫn nào khác cụ thể hơn.

So với Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư ban hành năm 2003, Quy chế ban hành năm 2008 có bổ sung thêm hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

Tuy nhiên, với sự ra đời của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP với những nội dung mới về sở hữu riêng nhà chung cư nêu trên và việc Thông tư số 16/2010/TT-BXD tiếp tục khẳng định hiệu lực của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 với những quy định đập khuôn Luật Nhà ở về diện tích sở hữu riêng thì vô hình chung khung pháp lý lại tạo ra một sự khập khiễng và một kẽ hở giữa các văn bản pháp luật. Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư

là văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và sẽ được sử dụng nhiều nhất như là một cẩm nang trong quá trình quản lý và sử dụng nhà chung cư nhưng trên thực tế lại chưa kịp thời cập nhật những quy định của pháp luật hiện hành nên có thể sẽ tạo ra những khó khăn trong việc áp dụng quy định của pháp luật.

Như vậy, khung pháp lý về diện tích sở hữu riêng nhà chung cư còn tồn tại một số vướng mắc sau:

- Chưa thống nhất cách tính diện tích căn hộ nhà chung cư giữa quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Chưa có quy định rõ ràng về vấn đề diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư trong việc biểu quyết thông qua cơ chế hoạt động của Hội nghị nhà chung cư các vấn đề liên quan tới quản lý và sử dụng nhà chung cư trong đó bao gồm cả các diện tích cho mục đích thương mại.

## **2.2. QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

Về phần sở hữu chung trong nhà chung cư, khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở 2005 quy định bao gồm:

- *Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 2 Điều này;*

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

- *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.*

Quy định của Luật Nhà ở nêu trên kế thừa toà bộ quy định của Khoản 5, Điều 3 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003. Quy định này được xây dựng theo phương pháp liệt kê nhưng chưa tương thích hay có bất kỳ gắn kết nào với các Tiêu chuẩn thiết kế xây dựng Nhà cao tầng. Quy định mang tính liệt kê dễ dẫn tới tình trạng quy định thiếu và sẽ không có khả năng dự liệu và theo kịp các biến động trong tương lai. Ví dụ như với quy định của Luật Nhà ở nêu trên thì diện tích dành cho sinh hoạt cộng đồng không biết sẽ thuộc sở hữu riêng hay sở hữu chung nên nhiều nhà chung cư trên toàn quốc không được chủ đầu tư bố trí phần diện tích này. Việc thiếu vắng diện tích dành cho sinh hoạt cộng đồng dẫn tới tình trạng thực tế hiện nay ở các khu chung cư việc hiếu, hi hay đơn giản là họp tổ dân phố, Ban quản trị... không có chỗ để thực hiện mà phải tiến hành ở sảnh hoặc khu vực vỉa hè của nhà chung cư.

Do vậy, thiết nghĩ các quy định về phần diện tích sở hữu chung trong nhà chung cư chỉ nên quy định mang tính "đóng khung" một số diện tích bắt buộc phải có, đồng thời cũng phải có quy định để tương thích với những tình huống phát sinh mà không thể dự liệu trước trong tương lai. Ví dụ như có thể quy định thêm phần diện tích sở hữu chung do chủ đầu tư tự bố trí và xác định trong hồ sơ thiết kế nhà chung cư và sau này được khẳng định trong các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Điều này đặc biệt có ý nghĩa khi mà thị trường bất động sản đóng băng hoặc thoái trào thì các chủ đầu tư phải tìm cách để bổ sung giá trị gia tăng cho sản phẩm của mình nhằm thu hút khách mua hàng.

Quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư là quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia ("undivided co-ownership") theo BLDS 2005, Điều 225, khoản 1. Theo đó, chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích và thiết bị chung theo BLDS 2005, Điều 225, khoản 2. Như vậy, quyền sở hữu chung trong nhà chung cư được các chủ sở

hữu căn hộ thực thi theo cách không bị bất kỳ giới hạn nào bởi diện tích căn hộ thuộc sở hữu riêng của họ hay số người cùng sinh sống trong từng căn hộ đó. Xuất phát từ quyền năng này mà các chủ sở hữu có nghĩa vụ tương ứng đối với phần sở hữu chung. Vì quyền là ngang nhau nên về tình và lý thì nghĩa vụ của họ cũng là ngang nhau. Trên thực tế hiện nay, nhiều nhà chung cư đang áp dụng phương pháp xác định nghĩa vụ đối với phần sở hữu chung dựa trên diện tích của từng căn hộ hoặc số người sống trong mỗi căn hộ đó. Mỗi phương pháp này đều được mặt này thì mất mặt kia và không đúng với bản chất của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia trong nhà chung cư. Vì vậy, để đảm bảo công bằng về nghĩa vụ của các chủ sở hữu hoặc sử dụng đối với phần sở hữu chung thì cách hợp lý nhất là phân chia nghĩa vụ theo đơn vị căn hộ có trong nhà chung cư đó. Phương pháp này về cơ bản phù hợp với nội dung của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia và có thể hạn chế một cách hợp lý nhất sự bất bình đẳng trong việc xác định nghĩa vụ đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

Đối với chung cư một chủ sở hữu mà trong đó chủ sở hữu cho thuê căn hộ để ở thì sẽ được điều chỉnh bởi các quy định của Luật Nhà ở liên quan tới nhà ở riêng lẻ hoặc nhà ở thương mại. Theo đó, điểm khác biệt duy nhất với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu là chủ đầu tư nhà chung cư có một chủ sở hữu đồng thời là chủ sở hữu duy nhất của nhà chung cư. Những người sinh sống, sử dụng các căn hộ trong nhà chung cư đó chỉ có quyền chiếm hữu và sử dụng chứ không có quyền định đoạt đối với căn hộ đó. Mọi quan hệ giữa chủ đầu tư với chủ sử dụng căn hộ nhà chung cư trong trường hợp này thông qua một hợp đồng thuê nhà hoặc thuê mua nhà ở. Trong trường hợp hợp đồng thuê mua nhà, khi bên thuê mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì khi đó họ sẽ trở thành chủ sở hữu của căn hộ và nhà chung cư có một chủ sở hữu khi đó sẽ trở thành nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

Đối với các trường hợp thuê căn hộ trong nhà chung cư một chủ sở hữu thì bên thuê cũng không phát sinh quyền sở hữu đối với những diện tích bên ngoài căn hộ thuê. Tuy nhiên, họ vẫn được quyền tiếp cận và sử dụng các diện tích bên ngoài căn hộ theo quy định của hợp đồng thuê và nội quy của nhà chung cư. Mọi quy định về quản lý, sử dụng và vận hành nhà chung cư một chủ sở hữu vẫn phải tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nhà ở tương tự như nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định tại Khoản 2 Điều 49 về phần sở hữu chung nhà chung cư như sau:

a. Phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư bao gồm: không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, sân chơi chung và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b. Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

c. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này;

d. Các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 70 của Luật Nhà ở.

Phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản này được dùng để sử dụng chung cho các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư.

So với các quy định của Luật Nhà ở (Điều 70, khoản 3, điểm b) và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở thì Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có một số quy định mới như sau:

Luật Nhà ở không phân loại nơi để xe thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư thành nơi để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe cho người tàn tật hay ô tô thì Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đã quy định một cách rõ ràng về nơi để xe thuộc phần sở hữu chung nhà chung cư, cụ thể (Điều 49, khoản 2, điểm c):

- Nơi để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư.

- Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

Quy định rất mới này của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP phải chăng đang tạo ra một cơ hội "làm ăn" mới cho chủ đầu tư nhà chung cư và gây thêm khó khăn cho các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư? Các nhà chung cư được xây dựng ít nhất có tuổi đời tối thiểu từ 50 năm trở lên. Với quy định nêu trên của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP liệu có phù hợp với tinh thần của Điều 70 của Luật Nhà ở hiện hành và điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam trong vòng 5 - 10 năm tới khi mà số lượng ô tô cá nhân ngày càng phát triển mạnh mà chỉ có những đối tượng này mới có đủ khả năng để mua và sinh sống trong các căn hộ nhà chung cư?

Thông tư số 16/2010/TT-BXD hướng dẫn thi hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP cũng không có bất kỳ quy định cụ thể nào hướng dẫn chi tiết về vấn đề này.

Về phần diện tích sở hữu chung thì không có sự khác biệt nào giữa quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư ban hành năm 2003 và năm 2008.



Tóm lại, về phần diện tích sở hữu chung nhà chung cư, các quy định của pháp luật hiện hành còn một số hạn chế như sau:

- Thiếu vắng diện tích dành cho sinh hoạt cộng đồng dẫn tới tình trạng thực tế hiện nay ở các khu chung cư việc hiếu, hi hay đơn giản là họp tổ dân phố, Ban quản trị... và quy định diện tích dành cho sinh hoạt cộng đồng thuộc sở hữu chung hay sở hữu riêng của chủ đầu tư;

- Chưa thống nhất được cơ chế thực hiện nghĩa vụ của các chủ sở hữu căn hộ đối với phần diện tích sở hữu chung là theo diện tích căn hộ hay theo đơn vị căn hộ;

- Còn có sự không thống nhất giữa quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư về chỗ để xe thuộc sở hữu chung.

### **2.3. QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Về tổ chức quản lý việc thực thi quyền sở hữu nhà chung cư, pháp luật về nhà ở của Việt Nam cũng chất lọc và kế thừa các mô hình quản lý và thực thi quyền sở hữu nhà chung cư tiến bộ trên thế giới. Điều 71 Luật Nhà ở quy định nhà chung cư phải có Ban quản trị là người đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng nhà chung cư. Chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị trong thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng. Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đó. Số lượng thành viên Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Nhiệm kỳ của Ban quản trị nhà chung cư tối đa là ba năm. Ban quản trị hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Khi chưa thành lập được Ban quản trị thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các công việc của Ban quản trị.

Ban quản trị nhà chung cư có các quyền và trách nhiệm sau đây:

- Xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của nhà chung cư theo quy định của pháp luật để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét, thông qua;

- Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư; huỷ bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực hiện đúng cam kết; giám sát hoạt động của doanh nghiệp quản lý nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký;

- Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng liên quan tới việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với các cơ quan chức năng, với tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét giải quyết;

- Kiểm tra, theo dõi giám sát việc sử dụng, bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định;

- Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

- Thu các khoản tiền phải nộp của các chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng và kinh phí từ việc sử dụng các phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (nếu có);

- Thanh toán kinh phí cho doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo hợp đồng đã ký và trả khoản tiền phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên trong Ban quản trị và các khoản chi khác theo quy định của Hội nghị nhà chung cư;

- Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao.

Mô hình quản trị nhà chung cư thông qua Ban quản trị của Luật Nhà ở hoàn toàn phù hợp với các mô hình quản trị nhà chung cư trên thế giới. Tuy

nhiên, Luật Nhà ở quy định thời hạn phải thành lập Ban quản trị nhưng lại không có chế tài nên thực tế các chủ đầu tư không chịu tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban quản trị và họ dựa vào quy định của luật để tiếp tục thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền của Ban quản trị. Đây là một sự vi phạm nghiêm trọng quyền sở hữu chung trong nhà chung cư vì các chủ sở hữu, sử dụng căn hộ nhà chung cư không thể can thiệp được vào việc tổ chức và quản lý nhà chung cư dẫn tới việc họ phải chịu những khoản phí dịch vụ đất đai do chính chủ đầu tư kinh doanh trên diện tích thuộc sở hữu chung. Và đó chính là nguồn gốc của các tranh chấp trong thời gian qua giữa các chủ sở hữu, sử dụng và chủ đầu tư nhà chung cư.

Về quản lý và sử dụng nhà chung cư, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP không có quy định gì mới ngoài việc tham chiếu đến các quy định tại Điều 71 và Điều 72 của Luật Nhà ở.

Quản lý và sử dụng nhà chung cư là một trong những nội dung chính trong việc thực thi quyền sở hữu của các chủ sở hữu và sử dụng trong nhà chung cư bao gồm: chủ đầu tư, chủ sở hữu căn hộ và hoặc chủ sử dụng hợp pháp các căn hộ trong nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư. Để điều chỉnh và điều hoà lợi ích giữa các chủ thể nêu trên trong quá trình thực thi các quyền sở hữu của mình, pháp luật đã có những quy định cụ thể về phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của các chủ thể nêu trên trong cuộc sống hàng ngày tại nhà chung cư. Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 là một văn bản pháp luật chi tiết hoá các quy định của Luật Nhà ở điều chỉnh về mọi khía cạnh liên quan tới quản lý và sử dụng nhà chung cư. Quy chế quy định cụ thể về những hạn chế đối với quyền sở hữu riêng trong nhà chung cư như sau:

a. Việc sử dụng căn hộ bị hạn chế và chủ sở hữu căn hộ không được thực hiện những hành vi sau:

- Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

- Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thắm, dột, ô nhiễm môi trường;

- Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, coi nới diện tích dưới mọi hình thức);

- Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng trái với mục đích quy định;

- Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

- Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);

- Kinh doanh dịch vụ gây ồn ào, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaôkê, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

b. Việc bảo dưỡng, sửa chữa phải tuân thủ các quy định sau:

- Chủ sở hữu có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng của mình. Chủ sở hữu có thể tự thực hiện hoặc thuê người khác thực hiện, nhưng không được làm ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của nhà chung cư. Trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu muốn thực hiện việc sửa chữa phần sở hữu riêng thì phải được chủ sở hữu đồng ý bằng văn bản.

- Phải báo cho Ban quản trị biết trước về nội dung và tiến độ công việc. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa có ảnh hưởng đến các căn hộ lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch

trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp phải thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban quản trị danh sách cụ thể những cá nhân được thuê thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa;

- Chủ sử dụng nhà chung cư và người được thuê thực hiện việc bảo dưỡng, sửa chữa phải giữ gìn vệ sinh chung; nếu làm hư hỏng phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường;

- Việc bảo dưỡng, sửa chữa phần sở hữu riêng phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của toàn bộ nhà chung cư.

Đối với việc thực thi quyền sở hữu chung trong nhà chung cư, Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 cũng quy định rất chi tiết về các hành vi hạn chế như sau:

- Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sở hữu chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư; làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung;

- Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an nhà chung cư;

- Chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung;

- Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép. Thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung);

Mặc dù cũng đã được quy định khá chi tiết nhưng thực tế việc quản lý sử dụng các khu nhà chung cư thời gian qua rất lộn xộn và mỗi nơi một kiểu. Nhiều khu chung cư vừa mới xây xong đã bị một số người dân tự ý thay đổi kết cấu, đục phá, cải tạo và dựng "chuồng cọp" lấn chiếm khoảng không. Tình

trạng này diễn ra một cách phổ biến và tràn lan chủ yếu và phần lớn tại các khu chung cư được xây dựng cho mục đích tái định cư hoặc giải phóng mặt bằng. Đối với những khu chung cư được xây dựng thuộc diện xây dựng nhà ở thương mại để bán thì việc quản lý nhà chung cư được giám sát một cách chặt chẽ bởi chủ đầu tư hoặc các đơn vị quản lý nhà chung cư của chủ đầu tư nên hầu như không có tình trạng này xảy ra. Vậy nguyên nhân của thực trạng này là do đâu? Đi tìm câu trả lời không phải quá khó. Trong khi pháp luật có quy định những hành vi bị hạn chế hay bị cấm nhưng khi mà ý thức của các chủ sở hữu và của đơn vị được giao quản lý và vận hành nhà chung cư còn thấp mà pháp luật lại thiếu vắng những chế tài cần thiết thì những hiện tượng nêu trên còn tiếp tục tồn tại là điều dễ hiểu.

c. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Điều 13 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành năm 2008 quy định trách nhiệm của chủ đầu tư trong quá trình quản lý sử dụng nhà chung cư như sau:

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì chủ đầu tư có quyền và trách nhiệm sau:

- Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành nhà chung cư (kể cả doanh nghiệp trực thuộc chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập. Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất thông qua;

- Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP và thực hiện quản lý kinh phí bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 20 của Quy chế này;

- Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài nhà chung cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Đối với nhà chung

cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng nêu trên khi đã bán hết phần sở hữu riêng cho các chủ sở hữu khác;

- Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong nhà chung cư cho người sử dụng nhà chung cư;

- Bàn giao 01 bộ bản vẽ hoàn công và hồ sơ có liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư đối với phần sở hữu chung quy định tại Điều 8 của Quy chế này cho Ban quản trị nhà chung cư lưu giữ;

- Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

- Cử người tham gia Ban quản trị theo quy định tại Điều 12 của Quy chế này.

Riêng đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ đầu tư thực hiện các nhiệm vụ được giao hoặc thực hiện các cam kết với chủ sở hữu trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Quy chế ban hành năm 2003 có quy định rằng sau khi bán và cho thuê được trên 80% tổng số căn hộ trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với cơ quan chính quyền, công an phường, xã, thị trấn sở tại và các chủ sử dụng tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu Ban quản trị.

Mặc dù đã có quy định thật chặt hơn về điều kiện để tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị là trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư

có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Nhưng tương tự như Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 vẫn không có bất kỳ quy định chế tài nào đối với việc chủ đầu tư không tuân thủ trách nhiệm chủ trì và tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu nên Ban quản trị. Do vậy, mâu thuẫn giữa chủ đầu tư và các chủ sở hữu căn hộ về quyền sở hữu chung nhà chung cư vẫn chưa được giải quyết khi mà chủ đầu tư lợi dụng các kẽ hở của pháp luật để duy trì quyền lợi của mình đối với phần sở hữu chung dẫn tới thực tế là gần như các nhà chung cư trên toàn quốc hiện nay mặc dù đã được chủ đầu tư bán hết và dân đã về ở từ lâu nhưng chưa thể thành lập được Ban quản trị theo quy định của pháp luật. Như vậy, chủ đầu tư vẫn giữ vai trò là người quản lý, khai thác và hưởng lợi đối với phần diện tích chung trong nhà chung cư và điều này là trái với các quy định của pháp luật về Nhà ở nhưng các chủ sở hữu và chủ sử dụng hợp pháp khác trong nhà chung cư cũng như các cấp chính quyền phải chịu bó tay.

#### d. Trách nhiệm của chủ sở hữu, sử dụng

Điều 10 Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 quy định Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có quyền và trách nhiệm trong việc tổ chức quản lý nhà chung cư như sau:

- Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ hoặc đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của chủ sở hữu (01 căn hộ hoặc 01 m<sup>2</sup> diện tích được 01 phiếu biểu quyết);

- Đóng góp ý kiến cho chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị trong việc quản lý sử dụng nhà chung cư.

Điều 21 Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 quy định Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu trong sử dụng nhà chung cư như sau:



1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

a) Được quyền sử dụng diện tích thuộc phần sở hữu chung theo quy định của Quy chế này;

b) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư;

c) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

d) Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng; đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý, vận hành, bảo trì phần sở hữu chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Quy chế này;

e) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư;

f) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng nhà chung cư; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong nhà chung cư;

g) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng nhà chung cư khác bị hư hỏng do mình gây ra.

2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì chủ sở hữu có trách nhiệm thực hiện những quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở.

Điều 22 Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008 quy định Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng không phải là chủ sở hữu nhà chung cư:

1. Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng và thực hiện các quy định tại các điểm a, b khoản 1 Điều 21 của Quy chế này;

2. Yêu cầu chủ sở hữu cung cấp Bản nội quy quản lý sử dụng và các thông tin liên quan đến việc quản lý sử dụng nhà chung cư;

3. Tham gia Hội nghị nhà chung cư, đóng góp chi phí vận hành nhà chung cư trong trường hợp có thoả thuận với chủ sở hữu;

4. Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

5. Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điểm đ, e, g khoản 1 Điều 21 của Quy chế này.

Về cơ bản thì Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 cũng không quy định khác nhiều so với Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003 về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà chung cư.

Trong khi Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2003 có quy định rằng chủ sở hữu và sử dụng nhà chung cư có quyền bình đẳng trong việc quản lý và sử dụng phần sở hữu chung và có nghĩa vụ đóng góp đầy đủ kinh phí để thực hiện việc quản lý, vận hành bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống trang thiết bị và tài sản thuộc phần sở hữu chung nhưng không nêu cơ chế thực hiện nghĩa vụ đóng góp kinh phí như thế nào nên dẫn tới một số mâu thuẫn trong việc tính toán kinh phí phải nộp giữa chủ sở hữu, sử dụng và chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư (ví dụ như tranh chấp về phí sử dụng nhà chung cư tại Cantavil Hoàn Cầu do đến Công ty Liên doanh Phát triển nhà Daewon Hoàn Cầu, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư hoặc khu The Manor Hà Nội do Bitexco làm chủ đầu tư...). Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 đã bổ sung cơ chế thực hiện nghĩa vụ đóng góp kinh phí là phân bổ theo diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và không được vượt quá mức trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định (Điều 17, khoản 2, điểm a [4]). Đối với các dịch vụ gia tăng thì chủ đầu tư phải thoả thuận mức phí dịch vụ với người sử dụng dịch vụ bằng văn bản (Điều 17, khoản 2, điểm b [4]).

Ngoài ra, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 bổ sung cơ chế thực hiện quyền sở hữu đối với phần diện tích chung của nhà chung cư của

các chủ sở hữu và sử dụng tại khoản 1 Điều 10 là các chủ sở hữu, sử dụng khi tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư thì quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ hoặc đơn vị diện tích phần sở hữu riêng của chủ sở hữu (01 căn hộ hoặc 01 m<sup>2</sup> diện tích được 01 phiếu biểu quyết).

Theo nguyên tắc chung của Luật Nhà ở và Bộ luật Dân sự thì chủ sở hữu và sử dụng nhà chung cư có quyền bình đẳng trong việc quản lý và sử dụng phần sở hữu chung. Do vậy, quy định về nghĩa vụ đóng góp kinh phí quản lý và vận hành nhà chung cư và quyền biểu quyết tính theo diện tích phần sở hữu riêng của chủ sở hữu là không thoả đáng vì trong nhà chung cư có nhiều loại căn hộ với diện tích khác nhau, hơn nữa diện tích do chủ đầu tư giữ lại cũng khá lớn nên sẽ không công bằng trong việc thực thi quyền sở hữu phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

e. Trách nhiệm của Ban quản trị

Ban quản trị là một tổ chức đại diện và là phương thức để thực thi quyền sở hữu đối với khu vực sở hữu chung của toàn bộ chủ sở hữu và sử dụng nhà chung cư. Theo quy định của Luật Nhà ở tại Việt Nam, mỗi khu nhà ở đồng bộ, khép kín, có ranh giới riêng biệt; mỗi cụm nhà chung cư hoặc một nhà chung cư độc lập được thành lập một Ban quản trị. Tại mỗi giai đoạn, điều kiện thành lập và cơ cấu thành viên Ban quản trị được quy định khác nhau.

Tuy nhiên nhìn chung thì Ban quản trị nhà chung cư có các trách nhiệm cơ bản như sau:

1. Theo dõi, giám sát việc thực hiện bảo hành, bảo trì nhà chung cư theo quy định;
2. Xây dựng nội quy sử dụng nhà chung cư phù hợp với tình hình, điều kiện cụ thể của nhà chung cư để trình Hội nghị nhà chung cư xem xét,

thông qua. Phối hợp với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư tổ chức họp thường kỳ và đột xuất Hội nghị nhà chung cư;

3. Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của các chủ sử dụng liên quan tới công tác quản lý sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

4. Ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư để thực hiện việc quản lý và cung cấp các dịch vụ; giám sát hoạt động của Doanh nghiệp quản lý nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký;

5. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương, tổ dân phố để thực hiện tốt việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong nhà chung cư được giao quản lý;

6. Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao.

Ban quản trị nhà chung cư có quyền cơ bản như sau:

1. Lựa chọn doanh nghiệp quản lý nhà chung cư; ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý nhà chung cư; huỷ bỏ hợp đồng trong trường hợp doanh nghiệp đó không thực hiện đúng cam kết;

2. Các thành viên Ban quản trị được hưởng phụ cấp trách nhiệm theo quy định của Hội nghị nhà chung cư.

Với những quyền năng và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư nêu trên có thể thấy rằng pháp luật về nhà ở và nhà chung cư tại Việt Nam đang được xây dựng theo đúng mô hình của các nhà chung cư có Ban quản trị trên thế giới. Ban quản trị nhà chung cư là cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong việc quản lý việc sử dụng phần diện tích sở hữu chung và sở hữu riêng trong nhà chung cư.

Tuy nhiên, dù quy định của pháp luật tại mỗi thời kỳ về quản lý và sử dụng nhà chung cư quy định rất rõ về điều kiện thành lập, thành phần, nhiệm

kỳ cũng như vai trò quan trọng của Ban quản trị nhưng trên thực tế phần lớn các khu chung cư đã đưa vào sử dụng ổn định 4-5 năm liền nhưng vẫn chưa bầu Ban quản trị như khu The Manor Hà Nội, các khu chung cư của Vinaconex, HUD... Mọi khoản phí đóng góp như: phí an ninh, vệ sinh môi trường, phí gửi xe... đều do chủ đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà tự ý đặt ra. Điều đó lý giải vì sao cùng một loại nhà chung cư như nhau mà có nơi thu phí vệ sinh, phí trông giữ xe cao gấp hai, ba lần nơi khác mà ví dụ điển hình là tại khu The Manor Hà Nội và đây cũng chính là lý do dẫn tới những tranh chấp về quyền sở hữu chung trong nhà chung cư. Thực tế là hầu hết các nhà chung cư trên toàn quốc nói chung và tại địa bàn Hà Nội nói riêng chủ đầu tư vẫn "phớt lờ" các quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư trong việc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị. Về mặt pháp lý đây là sự vi phạm nghiêm trọng quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đối với phần sở hữu chung. Cụ thể, các chủ sở hữu và sử dụng căn hộ nhà chung cư không được tham gia và quyết định các vấn đề liên quan tới việc quản lý, vận hành và khai thác phần sở hữu chung mà bằng chứng là họ đã bị chủ đầu tư ép sử dụng các dịch vụ trông giữ xe, vệ sinh và các dịch vụ khác với mức giá cao. Lý giải cho vấn đề này là vì các quy định pháp luật chưa quy định những hình thức chế tài tương ứng nên đã được chủ đầu tư vận dụng một cách triệt để và khôn khéo trong việc bảo vệ quyền lợi riêng của mình và xâm hại tới quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư.

Về cơ bản, quy định của khung pháp lý hiện hành nổi cộm lên một số vấn đề cơ bản sau:

- Thiếu vắng chế tài hoặc cơ chế để đảm bảo rằng Hội nghị nhà chung cư lần đầu sẽ được tổ chức khi đáp ứng được các điều kiện của Luật Nhà ở để bầu ra Ban quản trị nhằm quản lý và vận hành nhà chung cư;

- Chưa xác định rõ phần diện tích phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị...) trong các toà nhà phức hợp do chủ đầu tư giữ lại trong quan hệ với quyền bỏ phiếu của chủ đầu tư trong Hội nghị nhà chung cư cũng như trong việc quản lý và vận hành đối với phần diện tích này.

- Thiếu vắng chế tài để xử lý trong trường hợp chủ đầu tư/Ban quản lý hoặc Ban quản trị nhà chung cư cố tình áp dụng các mức phí dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư cao hơn mức quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương mà không có sự thoả thuận với các chủ sở hữu căn hộ chung cư.

**Tóm lại**, mặc dù đã có những quy định mới nhằm kịp thời vá những "lỗ hổng" của các quy định pháp luật về nhà chung cư trong thời gian trước nhưng khung pháp lý hiện hành vẫn còn một số vấn đề cơ bản sau cần được khắc phục:

- Về diện tích sở hữu riêng: Cần bổ sung những quy định để thống nhất cách tính diện tích căn hộ theo kích thước thông thủy hay kích thước tính từ tim tường bao ngoài và tim tường chung;

- Về diện tích sở hữu chung:

- + Cần xem xét lại quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP về chỗ để xe thuộc sở hữu chung cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và tiêu chuẩn xây dựng Nhà ở cao tầng của Việt Nam;

+ Cần bổ sung không gian sinh hoạt cộng đồng vào danh sách các hạng mục thuộc sở hữu chung và bắt buộc phải có trong nhà chung cư;

+ Cần bổ sung quy định để xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi chủ sở hữu trong nhà chung cư đối với phần sở hữu chung phù hợp với bản chất của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia theo quy định của BLDS 2005;

- Về vấn đề quản lý và sử dụng nhà chung cư:

+ Cần bổ sung chế tài hoặc cơ chế để đảm bảo rằng Hội nghị nhà chung cư lần đầu sẽ được tổ chức khi đáp ứng được các điều kiện của Luật Nhà ở để bầu ra Ban quản trị nhằm quản lý và vận hành nhà chung cư;

+ Cần xác định rõ phân diện tích phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị....) trong các tòa nhà phức hợp do chủ đầu tư giữ lại trong quan hệ với quyền bỏ phiếu của chủ đầu tư trong Hội nghị nhà chung cư cũng như trong việc quản lý và vận hành đối với phân diện tích này.

+ Bổ sung chế tài để xử lý trong trường hợp chủ đầu tư/Ban quản lý hoặc Ban quản trị nhà chung cư cố tình áp dụng các mức phí dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư cao hơn mức quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương mà không có sự thỏa thuận với các chủ sở hữu căn hộ chung cư.

### *Chương 3*

## **THỰC TRẠNG VỀ QUYỀN SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

### **3.1. THỰC TRẠNG VỀ QUYỀN SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

Kể từ khi nhà chung cư được hình thành và phát triển mạnh mẽ và đặc biệt từ những năm 2007 tới nay những tranh chấp trong nhà chung cư liên quan tới khía cạnh về quyền sở hữu đã nổ ra và ngày càng gay gắt giữa chủ đầu tư và các chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư. Nguyên nhân của các tranh chấp này là do các quy định của pháp luật về nhà chung cư trong giai đoạn trước chưa hoàn thiện và còn mang tính chắp vá. Sau khi Thông tư số 01/2009/TT-BXD được ban hành và mới đây là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực vào ngày 08/08/2010 thì khung pháp lý hiện hành về nhà chung cư đã tương đối được hoàn thiện và có khả năng ngăn ngừa được các tranh chấp tương tự xảy ra trong tương lai. Tuy nhiên, các tranh chấp đã xảy ra và vẫn còn tồn đọng tới thời điểm hiện nay vẫn chưa thể giải quyết được. Thực trạng về quyền sở hữu nhà chung cư hiện nay được mô tả dưới đây và được sắp xếp theo độ "nóng" của những tranh chấp diễn ra giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư.

#### **3.1.1. Thực trạng về quyền sở hữu chung trong nhà chung cư**

Trên thực tế giai đoạn từ 1994 - tháng 04/2003, phần lớn các Nhà ở chung hay Nhà tập thể trong giai đoạn này đều thuộc sở hữu của nhà nước. Các hộ dân sinh sống trong các nhà tập thể này đều là người thuê nhà ở của nhà nước. Do vậy, diện tích sử dụng chung và hệ thống công trình kỹ thuật dùng chung trong các nhà ở chung hay nhà tập thể trong giai đoạn này bị xuống cấp trầm trọng vì trách nhiệm cải tạo nâng cấp thuộc về nhà nước mà



nhà nước thì lại không có ngân sách để làm việc này. Thực tiễn này có thể nhận thấy tại các Nhà tập thể được xây dựng theo kiểu các hộ sử dụng chung công trình phụ ở ngoài nhà ở như khu tập thể Nguyễn Công Trứ, Tân Mai, Tương Mai, Dệt 8-3, Trương Định...

Kể từ sau khi nhà nước có chủ trương bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 5/7/1994 thì tình trạng này cũng đã được cải thiện đáng kể. Tuy nhiên, Nghị định này cũng không đề cập tới quyền sở hữu đối với diện tích sử dụng chung và hệ thống công trình kỹ thuật dùng chung.

Thực tế hiện nay, những nhà tập thể kiểu này không được tổ chức quản lý và vận hành bởi Ban quản trị được thành lập theo quy định của Luật Nhà ở. Chỉ có các nhà chung cư mới được xây dựng qua các dự án xây dựng nhà chung cư hoặc khu đô thị mới mới áp dụng các quy định liên quan tới nhà chung cư.

Năm 2004, Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 323: 2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế" quy định rõ nhà ở cao tầng phải có bố trí "không gian chức năng phục vụ công cộng" như: chỗ để xe chung, các dịch vụ công cộng, văn hóa ... và "không gian chức năng giao tiếp" phục vụ các mục đích sinh hoạt hội họp hoặc nhu cầu thể thao, văn hóa của cộng đồng sống trong khu nhà. Trong khi đó, Quy chế quản lý nhà chung cư 2003 mới chỉ đề cập tới không gian chức năng phục vụ công cộng" trong đó liệt kê bao gồm chỗ để xe, lồng xả rác... mà chưa đề cập tới không gian chức năng giao tiếp. Do vậy, những nhà chung cư được xây dựng mới trong thời gian này hầu như không có khu vực dành cho không gian mở cộng đồng dẫn tới khi các chủ sở hữu căn hộ có việc ma chay, cưới hỏi gặp phải rất nhiều khó khăn hay khi muốn tổ chức sinh hoạt cộng đồng khác không có chỗ ví dụ như hội nghị nhà chung cư của các hộ dân tại cụm chung cư Conic tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì hàng trăm cư dân đã phải xuống nhà để xe ngột

ngạt để dự họp hay một ông lão ở căn hộ D505 trong cụm chung cư này qua đời vì không có nhà nào khác nên đã phải tổ chức tang lễ trên lầu 5. Căn hộ vốn có diện tích chật hẹp, thêm vào đó, quan tài của người chết vào thang máy không lọt, vì thế phải mất hơn một giờ đồng hồ, gần chục thanh niên mới khiêng nôi ông cụ xuống đất theo lối cầu thang bộ [7].

Hay tranh chấp giữa các chủ sở hữu căn hộ và chủ đầu tư của khu chung cư The Manor Hà Nội về nơi để xe [13]. Theo thiết kế của dự án thì chủ đầu tư bố trí chỗ để xe cho các hộ dân là toàn bộ các tầng hầm của khu chung cư ngoài ra không có chỗ để xe nào khác. Khi chủ đầu tư tổ chức trông giữ xe và thu phí quá cao tại các chỗ để xe này thì các hộ dân đã phản đối và yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao chỗ để xe thuộc sở hữu chung theo quy định của Luật Nhà ở và TCXDVN 323: 2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế ". Chủ đầu tư không đồng ý và cho rằng các tầng hầm này chủ đầu tư chưa hạch toán vào chi phí xây dựng nhà chung cư nên vẫn thuộc sở hữu của chủ đầu tư và không bố trí chỗ để xe khác cho các hộ dân. Sự việc đã dẫn tới tranh chấp nảy lửa giữa các hộ dân với chủ đầu tư khu chung cư. Chiều 27-2-2009, người dân sống tại khu nhà The Manor Hà Nội hết sức sững sốt bởi lực lượng bảo vệ khu nhà chặn xe ô tô của người dân sống tại đây để đưa thông báo về việc phải ký hợp đồng gửi xe ô tô hoặc mua vé gửi xe khi để xe trong khu vực tầng hầm khu nhà. Hầu hết xe ô tô của những người sống tại đây khi đi về nhà đều bị chặn lại để kiểm tra xem đã ký hợp đồng hay mua vé tháng gửi xe chưa. Nếu xe nào mua rồi mới được ra vào. Tuy nhiên, do bị chặn xe nên chỉ sau khoảng 30 phút, các lối ra vào khu nhà để xe đều đã chật kín xe ô tô. Đến 17h cùng ngày, hàng chục chiếc xe ô tô đã đậu kín tại các lối đi (kể cả trên vỉa hè) dẫn vào khu nhà The Manor Hà Nội gây tắc nghẽn giao thông. Các xe ô tô ở phía trong khu nhà đi ra ngoài phải lách lên vỉa hè để đi. Nhưng đến 18h cùng ngày các lối đi này cũng bị "phong tỏa" bởi xe ô tô của những người dân sống tại khu nhà The Manor Hà Nội. Một số xe ô tô đã mua vé hoặc ký hợp

đồng gửi xe tại tầng hầm cũng không vào được nhà. Hàng trăm chiếc xe ô tô của người dân vẫn nối đuôi nhau đứng đợi để được về nhà. Đại diện Ban quản trị lâm thời liên tiếp gọi điện cho những người có trách nhiệm của Ban quản lý khu nhà The Manor Hà Nội nhưng đến 20h cùng ngày vẫn không có ai đến giải quyết [13].

Tranh chấp giữa các hộ dân với chủ đầu tư tại khu chung cư The Manor Hà Nội leo thang và thậm chí đã từng xảy ra xô xát khiến các cơ quan chức năng của nhà nước phải vào cuộc. Tuy nhiên, tới nay các cơ quan này vẫn chưa có quyết định chính thức ai có quyền sở hữu đối với những tầng hầm là chỗ để xe này [13].

Kể cả khi Luật Nhà ở có hiệu lực từ 01/07/2006 cũng vẫn chưa thể giải quyết được những tranh chấp về phần sở hữu chung trong nhà chung cư và cũng chưa bắt nhịp với TCXDVN 323: 2004 "Nhà ở cao tầng - Tiêu chuẩn thiết kế ". Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn sử dụng kiểu quy định liệt kê tương tự như Quy chế quản lý nhà chung cư 2003 nên dẫn tới việc chủ đầu tư xây dựng nhà chung cư lách luật, nhập nhằng đánh lộn con đen giữa phần sở hữu chung và sở hữu riêng của chủ đầu tư.

Thực trạng này chỉ được giải quyết khi Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02/2009 thì hạn chế này mới được khắc phục cho những căn hộ chưa được chủ đầu tư bán kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực. Theo đó Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này cũng quy định phải ghi rõ phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng trong Hợp đồng mua bán nhà chung cư. Trong trường hợp nhà chung cư có những công trình, diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư hoặc của chủ sở hữu khác thì phải nêu rõ (ví dụ như bể bơi, sân tennis, siêu thị, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh hoặc các phần diện tích khác). Tuy nhiên, quy định của Thông tư không có hiệu lực hồi tố nên chỉ có những căn hộ được bán sau khi Thông tư này có hiệu lực thì

mới có khả năng không xảy ra những tranh chấp tương tự như tranh chấp tại khu chung cư The Manor Hà Nội về phần sở hữu chung.

Với quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP về phân sở hữu chung nêu trên, thì tại những khu nhà chung cư đang có tranh chấp về nơi để xe (ví dụ như khu The Manor - Hà Nội) thì chủ đầu tư sẽ gặp nhiều thuận lợi hơn trong tranh chấp với các hộ dân về nơi để xe thuộc sở hữu chung và đặc biệt là họ có quyền áp đặt đối với khu vực để xe ô tô tại các nhà chung cư.

Thông tư số 16/2010/TT-BXD được Bộ Xây dựng ban hành để hướng dẫn Nghị định số 71/2010/NĐ-CP mới được ban hành đã công nhận hiệu lực của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008. Tuy nhiên, nếu so sánh giữa nội dung của Quy chế này với Nghị định số 71/2010/NĐ-CP còn có nhiều điểm còn chưa khớp về phần sở hữu chung. Do vậy, thiết nghĩ Bộ Xây dựng nên xem xét để sửa đổi và bổ sung Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 cho phù hợp với tình hình thực tế của nền kinh tế, xã hội hiện nay của Việt Nam.

### **3.1.2. Thực trạng về việc quản lý sử dụng nhà chung cư**

#### ***3.1.2.1. Việc thực thi trách nhiệm của chủ đầu tư***

Trong thời gian qua báo chí đã tốn biết bao giấy mực để đăng tải về những tranh chấp trong nhà chung cư nói chung và tranh chấp về việc thực hiện quyền sở hữu đối với phần sở hữu chung thông qua việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư nói riêng. Không chỉ có báo giấy, những trang báo điện tử uy tín cũng đăng tải một loạt bài tương tự. Chỉ với một từ khóa đơn giản như "tranh chấp nhà chung cư"... là google có thể cung cấp một loạt bài liên quan. Đơn cử bài "Tranh chấp ở chung cư thương mại: Nghịch lý chuyện... phí" của tác giả Đắc Kiên và Đỗ Bá [14], ngoài việc đề cập tới các tranh chấp về phí dịch vụ nhà chung cư, các tác giả còn đề cập tới thực trạng thành lập Ban quản trị theo Luật nhà ở tại một số nhà chung cư trên toàn quốc.

Thực tế là hầu hết các nhà chung cư trên toàn quốc nói chung và tại địa bàn Hà Nội nói riêng chủ đầu tư vẫn "phớt lờ" các quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư trong việc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị. Một phần vì lẽ họ muốn giữ đặc quyền để khai thác và cung cấp các dịch vụ như gửi xe, vệ sinh và các dịch vụ khác trong nhà chung cư với mức giá do họ tự đặt ra để thu lời trong khi đó có một số ít đơn vị như VINACONEX đã áp dụng mức phí tương đối thấp so với mặt bằng chung với lý do họ muốn duy trì hình ảnh thương hiệu của họ. Tuy nhiên, dù với lý do nào và có xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư với các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư hay không thì về mặt pháp lý đây vẫn là sự vi phạm nghiêm trọng quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư đối với phần sở hữu chung. Cụ thể, các chủ sở hữu và sử dụng căn hộ nhà chung cư không được tham gia và quyết định các vấn đề liên quan tới việc quản lý, vận hành và khai thác phần sở hữu chung mà bằng chứng là họ đã bị chủ đầu tư ép sử dụng các dịch vụ trông giữ xe, vệ sinh và các dịch vụ khác với mức giá cao và đây chính là một trong những nguyên nhân dẫn tới một loạt tranh chấp về quyền sở hữu trong nhà chung cư từ trước tới nay. Mặc dù quy định của pháp luật hiện hành từ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP cho tới Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 đều có quy định rõ các mức phí quản lý và vận hành nhà chung cư không được vượt quá mức phí tối đa do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định. Tuy nhiên, trên thực tế các chủ đầu tư vẫn phớt lờ quy định này đưa ra các mức phí dịch vụ cao gàn như ép buộc các chủ sở hữu và sử dụng căn hộ phải sử dụng. Mặc dù các chủ sở hữu căn hộ đã kiên trì đấu tranh bằng nhiều biện pháp từ tập đông người để biểu tình phản đối cho đến gửi hàng chục đơn thư tới chủ đầu tư và các cấp chính quyền địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan tới việc chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban quản trị nhưng thực tế là

chủ đầu tư vẫn bỏ qua không thực hiện trong khi các cấp chính quyền cũng chẳng có biện pháp gì để có thể cưỡng chế hay bắt buộc chủ đầu tư phải thực hiện. Lý giải cho vấn đề này là vì các quy định pháp luật chưa quy định những hình thức chế tài tương ứng nên đã được chủ đầu tư vận dụng một cách triệt để và khôn khéo trong việc bảo vệ quyền lợi riêng của mình và xâm hại tới quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư.

### ***3.1.2.2. Việc thực thi trách nhiệm của chủ sở hữu, sử dụng***

Trên thực tế việc thực thi quyền sở hữu đối với phần sở hữu riêng và sở hữu chung của các chủ sở hữu và sử dụng nhà chung cư cũng còn nhiều bất cập. Đối với phần sở hữu riêng và đặc biệt tại các khu chung cư dành cho việc giãn dân do bồi thường giải phóng mặt bằng thì hiện tượng "chung cư đeo ba lô" như các khu nhà tập thể trước đây lại được tái diễn mà không hề bị xử lý hoặc xử phạt ở hầu hết các căn hộ tại các khu N6A, N6B, N6C tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội hoặc tại Dự án 7,2 ha thuộc phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội hoặc A6 Giảng võ, quận Ba Đình, Hà Nội [18].

Hay phần diện tích sở hữu chung cũng bị chính những chủ sở hữu căn hộ nhà chung cư, chủ yếu tại các khu chung cư giãn dân, ví dụ như diện tích tầng một, cầu thang thoát hiểm và hành lang của Tòa nhà N2E Trung Hòa - Nhân Chính, Hà Nội hay khu vực sân chơi, lối đi chung cũng bị lấn chiếm hoặc tận dụng triệt để làm nơi kinh doanh [17].

Ngược lại với các khu chung cư giãn dân, các chủ sở hữu căn hộ trong những khu chung cư dành để bán của chủ đầu tư lại gặp phải cảnh "khóc dở, mếu dở" vì bị chủ đầu tư tước mất quyền quyết định đối với một số diện tích sử dụng chung đặc biệt là nơi để xe hoặc quyền quyết định đối với vấn đề vận hành và quản lý nhà chung cư. Rốt cuộc, họ phải gánh chịu khoản phí vận hành và phí dịch vụ nhà chung cư cao ngất do các chủ đầu tư tự vẽ ra ngay

đối với việc sử dụng phần sở hữu chung của chủ đầu tư. Sau một thời gian dài đấu tranh và phản ánh trên các phương tiện thông tin đại chúng thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng đã vào cuộc và cuộc chiến về phí dịch vụ trong nhà chung cư cuối cùng cũng đã được giải quyết một cách triệt để bởi Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Tuy nhiên, cuộc chiến về khu vực sở hữu chung vẫn còn đang tiếp diễn và ngày một nóng hơn trên phạm vi toàn quốc khi mà tiêu chuẩn xây dựng chung cư chưa được ban hành và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP nêu trên có một số quy định mở đường cho các chủ đầu tư nhà chung cư về vấn đề khu vực sở hữu riêng và sở hữu chung.

### ***3.1.2.3. Việc thành lập và thực thi trách nhiệm của Ban quản trị***

Mặc dù Quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 3-4-2003 cũng đã được quy định khá chi tiết nhưng thực tế việc quản lý sử dụng các khu nhà chung cư thời gian qua rất lộn xộn và mỗi nơi một kiểu. Nhiều khu chung cư vừa mới xây xong đã bị một số người dân tự ý thay đổi kết cấu, đục phá, cải tạo và dựng "chuồng cọp" lấn chiếm khoảng không. Diện tích tầng một, cầu thang thoát hiểm và hành lang của hầu hết các tòa nhà bị tận dụng triệt để làm nơi kinh doanh. Vì nội dung Quy chế quản lý nhà chung cư không rõ ràng nên nảy sinh tình trạng mạnh ai nấy làm. Phần lớn các khu chung cư đã đưa vào sử dụng ổn định 4-5 năm liền nhưng vẫn chưa bầu Ban quản trị khu nhà như khu The Manor Hà Nội, các khu chung cư của Vinaconex, HUD... Mọi khoản phí đóng góp như: phí an ninh, vệ sinh môi trường, phí gửi xe... đều do chủ đầu tư hoặc cơ quan quản lý nhà tự ý đặt ra. Điều đó lý giải vì sao cùng một loại nhà chung cư như nhau mà có nơi thu phí vệ sinh, phí trông giữ xe cao gấp hai, ba lần nơi khác mà ví dụ điển hình là tại khu The Manor Hà Nội và đây cũng chính là lý do dẫn tới những tranh chấp về quyền sở hữu chung trong nhà chung cư. Mặt khác cũng vì không có sự ràng buộc trách nhiệm giữa các cơ quan quản lý nhà nên người

dân sống tại các khu chung cư thường rơi vào cảnh "cha chung không ai khóc" hoặc "chờ được vạ thì má đã sưng". Chỉ riêng chuyện chiếc cầu thang máy tại các khu nhà chung cư đã phản ánh rõ điều này. Nhiều khi, thang máy đang vận hành bỗng dừng dờ chứng, khiến người dân mắc kẹt trong đó. Mọi người vội báo cho bảo vệ tòa nhà, bảo vệ báo lại cho cơ quan quản lý nhà, cơ quan quản lý nhà lại báo cho đơn vị lắp đặt, bảo trì cầu thang máy. Rút cuộc, khi nhân viên kỹ thuật tới nơi mở được cửa cầu thang thì nhiều người đã té xỉu vì bị ngạt quá lâu. Lại nữa, trong đợt cắt điện luân phiên vừa qua, người dân ở nhiều khu chung cư của Hà Nội khóc dở mếu dở. Dường như tòa nhà nào cũng được trang bị máy phát điện công suất lớn. Thế nhưng, khi mất điện lưới, Ban quản trị khu nhà khởi động máy phát điện thì hết dầu. Muốn có dầu máy, họ phải làm đề xuất với cơ quan quản lý nhà, cơ quan quản lý nhà viết phiếu xuất kho để cấp dầu chạy máy. Với ngân sách quy trình, để có dầu chạy máy phát điện có khi mất cả ngày trời, thậm chí lâu hơn vì thời gian cắt điện luân phiên thường vào buổi chiều muộn, khi mà cơ quan quản lý nhà đã hết giờ làm việc.

Trên đây chỉ là một vài ví dụ trong số hàng trăm, hàng nghìn những bất cập đang xảy ra tại các khu chung cư mà nguyên nhân bắt nguồn từ việc thiếu một quy chế chặt chẽ, thống nhất trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trong khi theo các văn bản pháp luật thì Ban quản trị nhà chung cư có một vai trò cực kỳ quan trọng trong việc quản lý và vận hành nhà chung cư. Nhưng trên thực tế thì tại hầu hết các khu nhà chung cư, chủ đầu tư tìm mọi cách để né tránh việc tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban quản trị hòng tiếp tục thao túng quyền quản lý và cung cấp dịch vụ vận hành nhà chung cư.

Trước thực trạng trên, ngày 28-5/2008, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD kèm theo Quy chế về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Quy chế này gồm 4 chương, 31 điều quy định rõ quyền lợi, trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà và người dân khi sử dụng nhà chung cư. Theo đó, Quy chế này nghiêm cấm việc tự ý coi nới, đục phá, cải tạo, chiếm dụng



không gian, cảnh quan, hoặc làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài tòa nhà chung cư. Cấm các hộ dân nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực sở hữu riêng. Đối với các dịch vụ trong tòa nhà chung cư gây ô nhiễm môi trường, gây ồn ào, mất trật tự, mất mỹ quan, ảnh hưởng đến công tác phòng chống cháy nổ như: cửa hàng sửa xe, bán gas, karaoke, vũ trường sẽ phải di chuyển đến địa điểm khác. Cũng theo Quy chế này, việc quản lý sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo nguyên tắc tự quản, mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành tòa nhà không vượt quá mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. So với trước đây, Quy chế có quy định cụ thể, chi tiết hơn, nhất là việc bầu ra Ban quản trị cho từng tòa nhà theo định kỳ mỗi năm một lần.

Tuy nhiên, Quy chế này vẫn chưa chỉ rõ trách nhiệm, nghĩa vụ, quyền lợi và chế tài xử lý trong trường hợp cơ quan quản lý nhà hoặc người dân vi phạm quy chế. Một khi chưa có chế tài xử lý rõ ràng thì việc vi phạm quy chế rất dễ xảy ra.

Để việc quản lý, sử dụng nhà chung cư đi vào nề nếp, thiết nghĩ ngành chức năng cần tiếp tục nghiên cứu, đưa ra các chế tài cụ thể ràng buộc, gắn kết quyền lợi, trách nhiệm giữa cơ quan quản lý nhà với người dân.

### **3.1.3. Thực trạng về quyền sở hữu riêng trong nhà chung cư**

Xuất phát từ những hạn chế của quy định pháp luật trong giai đoạn từ 1994 đến tháng 04/2003, những dự án xây dựng nhà chung cư trong giai đoạn này thường có cách tính khác nhau đối với diện tích sở hữu riêng. Trong các hợp đồng mua bán căn hộ phần lớn do chủ đầu tư soạn thảo sẵn chỉ ghi nhận diện tích căn hộ mà không nêu rõ phương pháp xác định diện tích này. Một số dự án tính từ mép tường bao ngoài của căn hộ dẫn tới chủ sở hữu căn hộ phải trả tiền nhiều hơn cho chủ đầu tư trong khi diện tích được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở lại chỉ ghi nhận phần diện tích sở hữu riêng được tính theo cách đo từ tim tường chung và tim tường bao quanh căn hộ hoặc diện tích lọt lòng [12].

Trên thực tế có những trường hợp do qui định và cách tính diện tích nhà chung cư không thống nhất, dẫn đến thiệt hại cho người chủ sở hữu căn hộ. Điển hình là vụ việc sau đây:

Theo hợp đồng, bà L. mua một căn hộ chung cư ở quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh của một công ty kinh doanh địa ốc với diện tích  $96,7\text{m}^2$ , giá hơn 1,5 tỉ đồng, bao gồm cả thuế giá trị gia tăng. Tháng 3-2009, Chi cục Thuế quận 2 thông báo cho bà L. đến nộp lệ phí trước bạ nhà, đất để cấp giấy chủ quyền cho căn hộ trên.

Điều khiến bà L. ngạc nhiên là diện tích căn hộ được cơ quan chức năng công nhận trong thông báo thuế chỉ có  $87\text{m}^2$ , nghĩa là bị hụt gần  $10\text{m}^2$  so với hợp đồng. Theo bà L., hiện nay giá căn hộ trên gần 30 triệu đồng/ $\text{m}^2$  và nếu bán lại cho người khác bà mất gần 300 triệu đồng vì hai bên sẽ căn cứ vào diện tích trên giấy chủ quyền để mua bán.

Bà L. còn dẫn ra một bất hợp lý khác: khi cấp giấy chủ quyền, cơ quan chức năng chỉ công nhận diện tích căn hộ là  $87\text{m}^2$  nhưng cơ quan thu lệ phí trước bạ lại dựa trên số tiền mua căn hộ  $96,7\text{m}^2$ . Điều này có nghĩa bà L. phải đóng lệ phí trước bạ cho cả phần diện tích không được công nhận trong giấy chủ quyền. Người dân này cho biết nhiều trường hợp mua căn hộ tại dự án trên cũng bị tình trạng tương tự khi làm giấy chủ quyền.

Sự việc trở nên phức tạp khi chủ đầu tư cho rằng lỗi là do cách tính của cơ quan chức năng, đồng thời nói trách nhiệm của họ đã kết thúc khi bán xong căn hộ cho khách hàng. Tuy nhiên câu trả lời này không làm khách hàng thỏa mãn, họ cho biết sẽ yêu cầu chủ đầu tư điều chỉnh diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng cho phù hợp với cách tính trong giấy chủ quyền và hoàn lại số tiền chênh lệch. Trường hợp chủ đầu tư không đáp ứng yêu cầu, khách hàng sẽ không trả nốt 5% giá trị căn hộ còn lại.

Sở dĩ có sự chênh lệch là do cách tính diện tích căn hộ giữa chủ đầu tư và cơ quan cấp giấy chủ quyền có khác nhau. Thông thường giữa các căn hộ

chung cư có phần tường chung, nên khi bán chủ đầu tư lấy từ tim để chia phần tường chung này cho các căn hộ. Trong khi thông tư 05 của Bộ Xây dựng hướng dẫn: *chỉ công nhận trên giấy chủ quyền phần diện tích lọt lòng căn hộ, không công nhận phần tường chung.*

Thực tế, đã xảy ra việc các cơ quan cấp giấy chủ quyền hiểu khác nhau về cách tính diện tích căn hộ chung cư. Có cơ quan căn cứ theo hợp đồng mua bán để công nhận diện tích căn hộ, nhưng có nơi vẫn tính theo diện tích lọt lòng dù hợp đồng mua bán căn hộ có tính phần tim tường. Lý giải theo cách hiểu này thì phần tường ngăn chia giữa các căn hộ là tường chung nên không thể chia ra để cấp cho các hộ được. Tuy nhiên có nhiều dự án, khi bán căn hộ hầu hết chủ đầu tư đều tính diện tích đến tim tường, nếu giấy chủ quyền không công nhận thì phần diện tích này thuộc sở hữu của ai!

Để thống nhất cách tính diện tích căn hộ, cần phải áp dụng Điều 70 Luật Nhà ở và Thông tư số 01/2009/TT-BXD.

Theo Điều 70 Luật nhà ở quy định: phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: phần diện tích bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó. Thông tư số 01/2009/TT-BXD hướng dẫn cụ thể như sau: Điều 2:

Diện tích căn hộ nhà chung cư được ghi theo diện tích sàn căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia của căn hộ đó (nếu có). Trong đó, diện tích sàn được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ hoặc tính theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ). Diện tích sàn căn hộ và cách tính diện tích này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư và bản vẽ sơ đồ nhà ở [5].

Việc "khắc phục" ghi diện tích căn hộ chung cư theo thông tư của Bộ Xây dựng cũng chỉ là giải pháp tạm thời và cần thiết phải được "luật hóa". Ngoài ra, pháp luật cần quy định một cách tính thống nhất đối với diện tích căn hộ nhà chung cư theo kích thước thông thủy hoặc tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài căn hộ. Quy định này là cần thiết để hạn chế những hiện tượng tiêu cực có thể xảy ra trong cách tính diện tích này giữa chủ đầu tư và người mua nhà đồng thời tạo được tính thống nhất trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nói chung và căn hộ nhà chung cư nói riêng. Về các cách tính này, tác giả có một số bình luận như sau:

- Kích thước thông thủy là thuật ngữ thường được sử dụng trong ngành xây dựng, là khoảng cách giữa hai cạnh đối diện của kết cấu công trình<sup>1</sup>. Đối với nhà ở, chiều cao thông thủy của phòng là kích thước từ mặt sàn lên đến mặt dưới của kết cấu chịu lực (là dầm nếu nhìn thấy) hoặc của trần (nếu không nhìn thấy dầm). Chiều rộng thông thủy của phòng là khoảng cách giữa hai mép tường đối diện, hoặc là khoảng cách giữa hai mép cột (nếu có cột). Kích thước thông thủy tính từ bề ngoài lớp trát, nhưng không xét đến bề dày của lớp vật liệu ốp. Như vậy, nếu tính diện tích căn hộ theo cách tính này thì về mặt pháp lý, chủ sở hữu căn hộ sẽ không có quyền sở hữu đối với tường chung giữa các căn hộ và tường bao ngoài của căn hộ. Theo đó, các bức tường này sẽ thuộc sở hữu chung và thuộc quyền quản lý, khai thác, sử dụng và định đoạt của Ban Quản trị.

- Nếu tính diện tích căn hộ theo kích thước tính từ tim tường chung và tim tường bao ngoài của căn hộ (trong đó tường chung là tường ngăn chia giữa hai căn hộ, tường bao ngoài là tường ngoài giữa căn hộ và hành lang, lối đi, mặt ngoài của căn hộ) thì về mặt pháp lý, chủ sở hữu căn hộ sẽ có quyền sở hữu đối với diện tích và không gian tính từ tim tường chung và tường bao ngoài căn hộ. Cách tính này sẽ phù hợp với thực tế là hệ thống trang thiết bị kỹ thuật dùng riêng cho căn hộ thường được chôn ngầm trong tường (điện, ống dẫn nước, gas...) và chủ sở hữu căn hộ sử dụng mặt trong của tường chung, tường bao ngoài để trang trí nội thất.

Diện tích căn hộ theo các cách tính nêu trên dẫn tới một sự chênh lệch đáng kể. Sự chênh lệch này tại những nhà chung cư đất tiền sẽ dẫn tới việc chủ đầu tư được lợi một khoản tiền chênh lệch không nhỏ và đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn tới mâu thuẫn giữa chủ sở hữu căn hộ và chủ đầu tư. Về nguyên tắc, trường hợp này chủ đầu tư phải trả lại tiền cho chủ sở hữu căn hộ tuy nhiên trên thực tế chưa có vụ việc nào tương tự được khởi kiện tại tòa án.

Tiếp sau Thông tư số 01/2009/TT-BXD, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD đã bổ sung thêm quy định mới về phần sở hữu riêng trong đó công nhận những phần diện tích trong nhà chung cư mà chủ đầu tư không phân bổ giá trị vào giá bán các căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư. Những phần diện tích này cũng phải được ghi nhận trong hợp đồng mua bán nhà chung cư. Tương tự như Thông tư số 01/2009/TT-BXD, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 8/8/2010 và Thông tư số 16/2010/TT-BXD có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ban hành 01/09/2010 nên cũng chỉ có giá trị cho những giao dịch về nhà chung cư phát sinh từ thời điểm có hiệu lực của Nghị định trở đi. Tuy nhiên, Nghị định này có thể mở đường để giải quyết những tranh chấp trước đây về quyền sở hữu trong nhà chung cư theo nguyên tắc áp dụng tương tự pháp luật.

#### **3.1.4. Thực trạng về tuân thủ hạn chế về quyền sở hữu trong nhà chung cư**

Ngày 3-4-2003, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD kèm theo Quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư. Văn bản này được coi là hành lang pháp lý, tạo cơ sở để cơ quan quản lý nhà chung cư và người dân cùng tham gia thực hiện. Mục đích của việc ban hành Quy chế này nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống, bảo đảm an toàn cho người sử dụng, tạo lập nếp sống văn minh tại các khu nhà chung cư.

Mặc dù cũng đã được quy định khá chi tiết nhưng thực tế việc quản lý sử dụng các khu nhà chung cư thời gian qua rất lộn xộn và mỗi nơi một kiểu. Nhiều khu chung cư vừa mới xây xong đã bị một số người dân tự ý thay đổi kết cấu, đục phá, cải tạo và dựng "chuồng cọp" lấn chiếm khoảng không. Ví dụ như Diện tích tầng một, cầu thang thoát hiểm và hành lang của Tòa nhà N2E Trung Hòa - Nhân Chính, Hà Nội bị lấn chiếm hoặc tận dụng triệt để làm nơi kinh doanh [17] hay hiện tượng coi nới, lấn chiếm, chuồng cọp xuất hiện ở hầu hết các căn hộ tại các khu N6A, N6B, N6C tại khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội hoặc tại Dự án 7,2 ha thuộc phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội hoặc A6 Giảng võ, quận Ba Đình, Hà Nội [18].

Trên đây chỉ là một số ví dụ minh họa về những vi phạm đối với phần sở hữu chung trong các nhà chung cư. Tình trạng này diễn ra một cách phổ biến và tràn lan chủ yếu và phần lớn tại các khu chung cư được xây dựng cho mục đích tái định cư hoặc giải phóng mặt bằng. Đối với những khu chung cư được xây dựng thuộc diện xây dựng nhà ở thương mại để bán thì việc quản lý nhà chung cư được giám sát một cách chặt chẽ bởi chủ đầu tư hoặc các đơn vị quản lý nhà chung cư của chủ đầu tư nên hầu như không có tình trạng này xảy ra. Do vậy, nguyên nhân của thực trạng này không phải xuất phát từ việc thiếu các quy định của pháp luật mà là do ý thức của các chủ sở hữu nhà chung cư và tình trạng buông lỏng quản lý của các đơn vị quản lý nhà chung cư cũng như cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương.

### **3.2. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẪM HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

#### **3.2.1. Kiến nghị bổ sung khái niệm về nhà chung cư của Luật Nhà ở**

Như đã phân tích tại Chương 1, khái niệm về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư là kim chỉ nam để xây dựng những quy định cụ thể của pháp luật liên quan. Do vậy, khái niệm này cần phải bao hàm và bao quát

được những đặc điểm về nhà chung cư. Do khái niệm về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư theo Luật Nhà ở hiện nay chưa khắc họa đầy đủ những đặc điểm này, vì vậy, tác giả xin đề xuất một khái niệm về nhà chung cư tại Việt Nam như sau:

*Nhà chung cư là nhà có từ hai tầng trở lên, trong đó xác định rõ diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và diện tích sở hữu chung của các chủ sở hữu. Mỗi chủ sở hữu có quyền sở hữu đối với phần diện tích sở hữu riêng của mình và có quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia đối với phần diện tích sở hữu chung cũng như có quyền sử dụng chung hợp nhất không thể phân chia đối với diện tích đất sử dụng để xây dựng nhà chung cư. Phần diện tích sở hữu riêng và sở hữu chung và diện tích đất sử dụng chung của các chủ sở hữu và mục đích sử dụng nhà chung cư phải được xác định rõ trong dự án xây dựng nhà chung cư và trong các hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư.*

*Nhà chung cư có thể bố trí khu vực riêng sử dụng cho mục đích làm nhà ở và khu vực riêng để sử dụng cho mục đích thương mại khác. Chủ sở hữu thực thi quyền sở hữu của mình đối với phần diện tích sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về Nhà ở và qui định của pháp luật có liên quan.*

*Ban quản trị nhà chung cư đại diện cho các chủ sở hữu quản lý việc sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư và diện tích sở hữu riêng dùng để ở. Ban quản trị nhà chung cư được các chủ sở hữu và/hoặc chủ sử dụng hợp pháp trong nhà chung cư bầu ra theo quy định của pháp luật.*

### **3.2.2. Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về sở hữu riêng**

- Đối với các quy định của pháp luật về diện tích sở hữu riêng trong nhà chung cư cần bổ sung thêm quy định của Luật Nhà ở tại Điều 70, khoản 2, điểm a như sau (phần gạch chân) để thống nhất cách tính diện tích căn hộ: *Phần diện tích bên trong căn hộ được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả diện tích ban công, lôgia gắn liền với căn hộ đó.*

- Về phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 49, khoản 1, điểm b cần bổ sung để xác định rõ phần diện tích mà chủ đầu tư giữ lại để phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị....) trong quan hệ với quyền bỏ phiếu của chủ đầu tư trong Hội nghị nhà chung cư cũng như trong việc quản lý và vận hành đối với phần diện tích này, cụ thể: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ). Phần diện tích này nếu được sử dụng để phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị, bể bơi có thu phí....) thì không được tính để xác định số phiếu biểu quyết của chủ đầu tư khi tham gia Hội nghị nhà chung cư.

### **3.2.3. Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về sở hữu chung**

- Phần diện tích thuộc sở hữu chung là vấn đề nóng nhất trong các quy định về nhà chung cư nói chung. Như đã phân tích tại Chương 2, phần diện tích thuộc sở hữu chung cần phải được bổ sung để đảm bảo được không gian cộng đồng hay không gian mở trong mỗi khu nhà chung cư. Cụ thể cần bổ sung vào Luật Nhà ở, Điều 70, khoản 3, điểm b công trình nhà sinh hoạt cộng đồng để phục vụ cho các mục đích hội họp, ma chay, hiếu hỉ của các hộ dân sinh sống trong nhà chung cư đó. Ngoài ra, các công trình hay các phần khác thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư cần phải phù hợp với các tiêu chuẩn xây dựng nhà ở cao tầng của Việt Nam chứ không phải cứ có là được. Do vậy, điều khoản này có thể được bổ sung như sau:

*Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, nhà sinh hoạt cộng đồng, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát*



*thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư và căn hộ nào hoặc phần mà chủ đầu tư tuyên bố thuộc sở hữu chung. Các hạng mục thuộc phần sở hữu chung nêu trên phải đáp ứng được các tiêu chuẩn xây dựng nhà ở cao tầng của Việt Nam tại từng thời điểm.*

- Về nơi để xe thuộc phần diện tích thuộc sở hữu chung theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 49, khoản 2, điểm c, như đã phân tích tại Chương II, mục 2.2 nêu trên, cần xem xét lại quy định đối với khu vực để xe ô tô cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở hiện hành. Luật Nhà ở hiện hành không phân biệt nơi để xe thuộc sở hữu chung thành nơi để xe máy, xe đạp và xe ô tô như quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

#### **3.2.4. Kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về quản lý và sử dụng nhà chung cư**

- Về tổ chức và quản lý việc sử dụng nhà chung cư, cần bổ sung chế tài hoặc cơ chế để đảm bảo rằng Hội nghị nhà chung cư lần đầu sẽ được tổ chức khi đáp ứng được các điều kiện của Luật Nhà ở để bầu ra Ban quản trị nhằm quản lý và vận hành nhà chung cư. Theo đó Luật Nhà ở, Điều 71, khoản 1 và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008, Điều 11, khoản 2 có thể được sửa đổi và bổ sung như sau:

*Trong thời hạn không quá 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng và có 50% căn hộ được bán trở lên (kể cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại) thì chủ đầu tư (đối với nhà chung cư nhiều chủ sở hữu) hoặc chủ sở hữu (đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu) có trách nhiệm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu ra Ban quản trị. Nếu sau 03 tháng kể từ ngày nhà chung cư đảm bảo được điều kiện nêu trên mà chủ đầu tư không tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, các chủ sở hữu và sử dụng căn hộ nhà chung cư có quyền đứng ra tự tổ chức Hội nghị nhà*

chung cư lần đầu nếu được trên 50% chủ sở hữu và sử dụng đồng ý. Trường hợp nhà chung cư không xác định được chủ đầu tư thì đơn vị đang quản lý nhà chung cư đó hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp quận) có trách nhiệm chủ trì tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu.

- Về trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi chủ sở hữu trong nhà chung cư đặc biệt là trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì, quản lý và vận hành đối với phần sở hữu chung cần phải xây dựng cơ chế phù hợp với bản chất của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005. Cụ thể, mỗi chủ sở hữu/sử dụng có quyền ngang nhau đối với phần sở hữu chung nên họ phải có nghĩa vụ như nhau đối với phần sở hữu chung này. Hay nói cách khác, nghĩa vụ đóng góp kinh phí để duy trì, quản lý và vận hành đối với phần sở hữu chung sẽ được tính theo đơn vị "căn hộ" mà không phải theo diện tích sở hữu riêng hay số người sinh sống trong từng căn hộ. Theo đó, quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 51, khoản 2 và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư 2008, Điều 19, khoản 2 có thể được sửa đổi, bổ sung như sau:

Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với số lượng căn hộ thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu. Riêng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư sẽ được quy đổi thành căn hộ theo diện tích trung bình của tổng số căn hộ trong nhà chung cư đó. Trong trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư khi xây dựng lại nhà chung cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì nhà chung cư sau khi xây dựng lại.

- Đối với phần diện tích phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị....) trong các tòa nhà phức hợp do chủ đầu tư giữ lại, chủ

đầu tư sẽ không được tính quy đổi thành phiếu biểu quyết trong các Hội nghị nhà chung cư. Theo đó, quy định tại Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư năm 2008, Điều 10, khoản 1 có thể được sửa đổi và bổ sung như sau:

*Tham gia Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều 11 của Quy chế này. Quyền biểu quyết được tính theo đơn vị căn hộ sở hữu riêng của chủ sở hữu (01 căn hộ được 01 phiếu biểu quyết). Diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu không sử dụng vào mục đích thương mại sẽ được quy đổi thành căn hộ theo diện tích trung bình của tổng số căn hộ trong nhà chung cư đó.*

## KẾT LUẬN

Nhà chung cư đang ngày càng phát triển mạnh mẽ và khẳng định vai trò và vị trí của mình trong xã hội hiện đại. "Đất chật, người đông" nên xu thế phát triển nhà chung cư để tiết kiệm quỹ đất là hoàn toàn thích hợp không chỉ cho Việt Nam mà còn cho các nước khác trên thế giới. Việt Nam cần phải xây dựng được một hệ thống pháp lý ổn định và hoàn thiện liên quan tới các vấn đề nhà chung cư. Tại Việt Nam, nhà ở nói chung và nhà chung cư nói riêng không chỉ là nơi để ở, sinh sống mà còn là một tài sản lớn với nhiều người. Do vậy, vấn đề về quyền sở hữu trong nhà chung cư càng được coi trọng. Giá trị một căn hộ trong nhà chung cư được đảm bảo và được thực thi một cách bình thường không có bất kỳ tranh chấp nào giữa các chủ sở hữu và chủ đầu tư sẽ có giá trị cao hơn so với những nhà chung cư cùng hạng nơi mà quyền sở hữu thường hay bị tranh chấp.

Nhìn chung, mô hình pháp lý về nhà chung cư của Việt Nam phù hợp với mô hình và xu thế chung của các nước trên thế giới, phù hợp với Cẩm nang về Quyền sở hữu nhà chung cư cho các nước đang chuyển đổi của Ủy ban kinh tế châu Âu của Liên Hợp Quốc năm 2003. Tuy nhiên, Việt Nam là nước đang phát triển, hệ thống luật pháp đang dần được hoàn thiện nên không tránh khỏi những thiếu sót, những "lỗ hổng" cần phải khắc phục.

Do vậy, với mong muốn đóng góp nhằm hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà chung cư và sở hữu nhà chung cư, luận văn "***Những khía cạnh pháp lý về quyền sở hữu nhà chung cư***" được chia làm 3 chương, trong đó:

*Chương 1:* đề cập tới những vấn đề lý luận về quyền sở hữu nhà chung cư;

*Chương 2:* đề cập tới quy định của pháp luật Việt Nam về quyền sở hữu trong nhà chung cư hiện nay;

*Chương 3: Thực trạng về quyền sở hữu trong nhà chung cư và phương hướng hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà chung cư.*

Những nội dung được đề cập tới trong 3 chương nêu trên đã đáp ứng được mục đích và nhiệm vụ của đề tài đã đặt ra:

- Làm rõ cơ sở lý luận về quyền sở hữu trong nhà chung cư;
- Đánh giá những điểm còn hạn chế của các quy định pháp luật về quyền sở hữu trong nhà chung cư;
- Hướng hoàn thiện các quy định của pháp luật nhằm hạn chế các tranh chấp hiện nay về quyền sở hữu trong nhà chung cư.

Qua đó có thể thấy rằng khung pháp lý về nhà chung cư và quyền sở hữu nhà chung cư hiện hành cũng đã phần nào khắc phục được những hạn chế và thiếu sót của các văn bản pháp luật trong thời kỳ trước và có thể hạn chế xảy ra những tranh chấp tương tự về quyền sở hữu nhà chung cư trong thời điểm hiện nay. Tuy nhiên, các quy định về quyền sở hữu nhà chung cư cũng như quản lý và sử dụng nhà chung cư vẫn cần phải hoàn thiện hơn nữa theo ý kiến nêu tại Chương 3, phần 2 nêu trên, cụ thể:

*Về diện tích sở hữu riêng:* Cần bổ sung những quy định để thống nhất cách tính diện tích căn hộ theo kích thước thông thủy hay kích thước tính từ tim tường bao ngoài và tim tường chung;

*Về diện tích sở hữu chung:*

- Cần xem xét lại quy định của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP về chỗ để xe thuộc sở hữu chung cho phù hợp với quy định của Luật Nhà ở và tiêu chuẩn xây dựng Nhà ở cao tầng của Việt Nam;
- Sửa đổi và bổ sung Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 2008 phù hợp với quy định quy định của Luật Nhà ở và của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP;

- Cần bổ sung không gian sinh hoạt cộng đồng vào danh sách các hạng mục thuộc sở hữu chung và bắt buộc phải có trong nhà chung cư;

- Cần bổ sung quy định để xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi chủ sở hữu trong nhà chung cư đối với phần sở hữu chung phù hợp với bản chất của quyền sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia theo quy định của BLDS 2005;

*Về vấn đề quản lý và sử dụng nhà chung cư:*

- Cần bổ sung chế tài hoặc cơ chế để đảm bảo rằng Hội nghị nhà chung cư lần đầu sẽ được tổ chức khi đáp ứng được các điều kiện của Luật Nhà ở để bầu ra Ban quản trị nhằm quản lý và vận hành nhà chung cư;

- Cần xác định rõ phần diện tích phục vụ cho mục đích thương mại (văn phòng cho thuê, siêu thị....) trong các tòa nhà phức hợp do chủ đầu tư giữ lại trong quan hệ với quyền bỏ phiếu của chủ đầu tư trong Hội nghị nhà chung cư cũng như trong việc quản lý và vận hành đối với phần diện tích này.

- Bổ sung chế tài để xử lý trong trường hợp chủ đầu tư/Ban quản lý hoặc Ban quản trị nhà chung cư cố tình áp dụng các mức phí dịch vụ quản lý và vận hành nhà chung cư cao hơn mức quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương mà không có sự thỏa thuận với các chủ sở hữu căn hộ chung cư.

Với nội dung được đề cập và giải quyết bởi luận văn này, hy vọng sẽ góp phần nhỏ bé trong việc hoàn thiện pháp luật về quyền sở hữu nhà chung cư và hạn chế những tranh chấp liên quan tới quyền sở hữu cũng như quản lý và sử dụng nhà chung cư trong tương lai.

Trân trọng cảm ơn Tiến sĩ Nguyễn Minh Tuấn đã nhiệt tình hướng dẫn và góp ý để tác giả có thể hoàn thành luận văn này.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (1994), *Quyết định số 1127-BXD/QLN ngày 16/84 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà ở chung tại đô thị*, Hà Nội.
2. Bộ Xây dựng (2003), *Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*, Hà Nội.
3. Bộ Xây dựng (2004), *Quyết định số 26/2004/QĐ-BXD ngày 02/11 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành TCXDVN 323:2004 "Nhà ở cao tầng - tiêu chuẩn thiết kế"*, Hà Nội.
4. Bộ Xây dựng (2008), *Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư*, Hà Nội.
5. Bộ Xây dựng (2009), *Thông tư số 01/2009/TT-BXD ngày 25/02 quy định một số nội dung về cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và hướng dẫn mẫu hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư trong dự án đầu tư xây dựng của tổ chức kinh doanh nhà ở*, Hà Nội.
6. Bộ Xây dựng (2010), *Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9 quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
7. "Chết ở chung cư không có chỗ làm đám ma", <http://www.xaluan.com/modules.php?name=News&file=article&sid=119987>.
8. Chính phủ (1994), *Nghị định số 60-CP ngày 5/7 về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị*, Hà Nội.
9. Chính phủ (2006), *Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
10. Chính phủ (2010), *Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.

11. Lý Thế Dân (2008), "Đi tìm định nghĩa chung cư", <http://kienviet.net>, ngày 04/6.
12. Phúc Huy (2009), "Tính diện tích căn hộ chung cư: rồi theo hướng dẫn", <http://chuyentrang.tuoitre.vn>, ngày 12/11.
13. Đăng Khoa - Việt Anh, "The Manor Hà Nội "bỏ rơi" người dân?", <http://www.anninhthudo.vn/Tianyong/Index.aspx?ArticleID=43104&ChannelID=5>.
14. Đắc Kiên và Đỗ Bá (2009), "Tranh chấp ở chung cư thương mại: Nghịch lý chuyên... phí", <http://giadinh.net.vn>, ngày 11/3.
15. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Hà Nội.
16. Quốc hội (2005), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
17. Châu Như Quỳnh (2009), "Đua nhau dựng "chuồng cọp" ở chung cư mới", <http://dantri.com.vn>, ngày 04/6.
18. Minh Tuấn (2009), "Hà Nội: Chung cư mới cũng đeo "Ba lô"", <http://www.tienphong.vn>, ngày 08/01.
19. Ủy ban Thường vụ Quốc hội (2005), *Pháp lệnh Nhà ở*, Hà Nội.

### **Tiếng nước ngoài**

20. "Condominium Act, 1998, S.O. 1998, c. 19". Queen's Printer for Ontario. Version in force as of access date. Retrieved 2009-10-06.
21. Encyclopedia Britannica, 2006
22. Guidelines on Condominium ownership of Housing for Countries in Transition - Economic Commission for Europe - United Nations, 2003.
23. <http://en.wikipedia.org/wiki/Condominium>
24. [http://en.wikipedia.org/wiki/National\\_Housing\\_Act](http://en.wikipedia.org/wiki/National_Housing_Act)
25. The 1961 National Housing Act of the United States