

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Phát hành Tháng 08/2024

www.bizconsult.vn

CÁC QUY ĐỊNH MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở 2023 TRONG VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ



Hà Thị Hải
Luật sư Thành viên



Nguyễn Trần Liên Liên
Luật sư Cộng sự

Ngày 29 tháng 06 năm 2024, Quốc hội biểu quyết thông qua Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, trong đó nổi bật có nội dung Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“Luật Nhà ở 2023”) có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024, tức sớm hơn 05 tháng so với thời điểm có hiệu lực trước đó quy định tại Luật Nhà ở 2023. Với kỳ vọng và yêu cầu của Quốc hội về việc khắc phục các tồn đọng của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 (“Luật Nhà ở 2014”), Luật Nhà ở 2023 đã luật hóa một số quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành và bổ sung nhiều quy định rõ ràng hơn trong việc quản lý các dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Liên

quan đến việc quản lý và sử dụng nhà chung cư, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung các quy định mới như sau:

Thứ nhất, Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định cấm các hành vi liên quan đến việc sử dụng sai mục đích nhà chung cư và lấn chiếm không gian chung, Luật Nhà ở 2023 đã có nhóm các quy định cụ thể về các hành vi cấm trong việc quản lý và sử dụng nhà chung cư với nhiều hành vi cấm được bổ sung.

So với Luật Nhà ở 2014, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung nhiều quy định cấm mới nhằm tăng cường quản lý và bảo vệ môi trường sống của cư dân, cụ thể, Luật Nhà ở 2023 đã ghi nhận việc không đóng kinh phí bảo trì và sử dụng không đúng kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì là những hành vi bị nghiêm cấm. Quy định này đảm bảo các quỹ tài chính cần thiết cho việc bảo trì và vận hành nhà chung cư được thu và sử dụng đúng mục đích, giúp duy trì chất lượng và an toàn của công trình, bảo vệ lợi ích của các chủ sở hữu nhà chung cư tuân thủ quy định khác. Luật Nhà ở 2023 đồng thời nghiêm cấm các hành vi gây ảnh hưởng đến trật tự và cảnh quan nhà chung cư, bao gồm việc sơn, trang trí mặt ngoài không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc, hay việc chần, thả gia súc, gia cầm, giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư, góp phần bảo vệ môi trường sống chung, đảm bảo trật tự và mỹ quan, tạo ra môi trường sống văn minh và sạch đẹp cho tất cả chủ sở hữu nhà chung cư.

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 08/2024

Ngoài ra, Luật Nhà ở 2023 còn nghiêm cấm hành vi chia tách căn hộ chung cư khi không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền (“CQNN”) cho phép. Quy định cấm này giúp bảo đảm an toàn kết cấu của nhà chung cư, đảm bảo tính đồng bộ trong quy hoạch, tránh gây ra tình trạng quá tải cho cơ sở hạ tầng và các vấn đề an toàn khác trong quá trình sử dụng nhà chung cư.

Thứ hai, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung một số quy định cụ thể trong việc đầu tư xây dựng chỗ để xe của nhà chung cư, cũng như đã luật hóa một số quy định trong Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư để bảo đảm tính pháp lý trong áp dụng và thực hiện.

Thiết kế nhà chung cư phải phân định khu vực dành cho từng loại xe: Trong khi Luật Nhà ở 2014 chỉ quy định chung về việc đảm bảo xây dựng chỗ để xe theo quy chuẩn xây dựng và thiết kế được phê duyệt, Luật Nhà ở 2023 đã luật hóa quy định trong Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư khi bổ sung quy định cụ thể về việc chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đồng thời, Luật Nhà ở 2023 bổ sung thêm yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư (“CĐT”) phải thực hiện phân định rõ ràng từng khu vực dành cho từng loại xe trong thiết kế nhà chung cư. Yêu cầu cụ thể này đảm bảo để CQNN có đánh giá đầy đủ và chính xác hơn về chất lượng và an toàn của công trình, đánh giá được mức độ ảnh hưởng của dự án nhà chung cư đối với hệ thống giao

thông của khu vực xung quanh nhà chung cư, tránh việc CĐT thay đổi mục đích sử dụng của từng khu vực trong chỗ để xe trái với thiết kế đã được phê duyệt và đảm bảo quyền sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư đối với chỗ để xe (ngoài chỗ để xe ô tô).

Quy định về khu vực sạc điện: Ngoài quy định bố trí khu vực riêng biệt cho từng loại xe, việc bổ sung quy định yêu cầu khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn quy chuẩn xây dựng là điểm mới đáng chú ý, thể hiện sự chuẩn bị của Luật Nhà ở 2023 đối với sự phát triển của các công nghệ mới, đáp ứng nhu cầu và xu hướng sử dụng xe điện ngày càng tăng của xã hội. Tuy nhiên, quy định việc bố trí khu vực sạc điện này của Luật Nhà ở 2023 lại không đề cập rõ ràng có yêu cầu bắt buộc tất cả thiết kế nhà chung cư phải có khu vực sạc điện hay không. Trước thực trạng người dân sạc điện cho xe động cơ điện tùy tiện, không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, và nhiều vụ hoả hoạn bắt nguồn từ cháy nổ do sạc điện xe động cơ điện trong thời gian gần đây, việc có các hướng dẫn cụ thể rõ ràng tiêu chuẩn thiết kế khu vực sạc điện tại toà nhà chung cư là rất cấp thiết. Hiện nay, Bộ Khoa học và Công nghệ đã xây dựng và công bố 11 Tiêu chuẩn Việt Nam về trạm sạc xe điện (gồm 9 tiêu chuẩn về trạm sạc và 2 tiêu chuẩn về hoàn đổi pin xe điện), và đồng thời, Bộ Khoa học và Công nghệ đang dự thảo sửa đổi các quy định pháp luật và xây dựng bổ sung thêm 18 tiêu chuẩn khác liên quan đến trạm sạc xe điện và các thiết bị điện liên quan (như được đề cập trong Công văn số

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 08/2024

149/BKHCN-TĐC ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Bộ Khoa học và Công nghệ). Đây sẽ là cơ sở để các CĐT thực hiện và tuân thủ trong việc xây dựng và thiết kế khu vực sạc điện trong nhà chung cư, nhằm đảm bảo an toàn cho tài sản và tính mạng của các cư dân sinh sống trong khu vực nhà chung cư.

Công khai chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô: Luật Nhà ở 2023 quy định rõ ràng về việc trong trường hợp người mua căn hộ không mua hoặc không thuê chỗ để xe ô tô, chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của CĐT và CĐT không được tính vào giá bán căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Đồng thời, Luật Nhà ở 2023 yêu cầu CĐT phải công khai chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô, nhằm mục đích giúp người mua hiểu rõ cấu phần giá bán căn hộ mà mình chi trả có bao gồm chi phí xây dựng chỗ để xe ô tô hay không. Quy định này giúp khắc phục tình trạng thực tế CĐT của một số dự án nhà ở xác định chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của CĐT nhưng không rõ ràng trong việc có phân bổ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để ô tô vào giá bán căn hộ cho người mua hay không. Tuy nhiên, quy định này cần hướng dẫn cụ thể hơn về thời điểm, cũng như phương thức để CĐT công khai chi phí xây dựng chỗ để xe ô tô, đảm bảo để người mua nắm được trước khi quyết định ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Thứ ba, Luật Nhà ở 2023 bổ sung cách xác định diện tích lô gia trong việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Theo đó, diện tích lô gia được tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Quy định cụ thể này giúp xác định cách thức tính chính xác diện tích lô gia trong căn hộ, hạn chế sự không rõ ràng trong quy định để các CĐT mập mờ trong cách thức tính, làm tăng diện tích căn hộ khi xác định giá bán hoặc giá thuê mua của nhà chung cư.

Đồng thời tại quy định này, Luật Nhà ở 2023 quy định rõ ràng về quyền sở hữu đối với trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia của căn hộ chung cư. Trong trường hợp trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư. Đây là quy định tạo thuận lợi cho CĐT cũng như người mua trong việc xác định rõ ràng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung khi trang thiết bị được gắn vào phần sở hữu riêng, hạn chế sự không rõ ràng tại Luật Nhà ở 2014 khi quy định phần sở hữu riêng bao gồm hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng.

Thứ tư, Luật Nhà ở 2023 đã loại bỏ thêm một số chi phí khỏi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư so với Luật Nhà ở 2014.

Luật Nhà ở 2023 bổ sung thêm việc loại trừ khỏi giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hai loại phí bao gồm (i) kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, và (ii) thù lao cho Ban quản trị nhà

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 08/2024

chung cư. Quy định mới này dường như nhằm mục đích tách bạch rõ ràng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và các khoản chi phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, theo đó thù lao Ban quản trị nhà chung cư sẽ được Hội nghị nhà chung cư quyết định việc đóng góp riêng, và tránh ảnh hưởng tới việc quyết định, đóng góp và sử dụng phí dịch vụ quản lý vận hành và tránh các tranh chấp có thể xảy ra liên quan đến giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Luật Nhà ở 2023 đồng thời bổ sung trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để làm cơ sở cho các bên tham khảo. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận được về giá dịch vụ thì sẽ áp dụng giá trong khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Thứ năm, Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung quy định cụ thể về việc bàn giao công trình hạ tầng khu vực có nhà chung cư.

Luật Nhà ở 2014 không có quy định về vấn đề bàn giao công trình hạ tầng, cũng như thời điểm và cách thức bàn giao các công trình hạ tầng từ CĐT cho CQNN. Luật Nhà ở 2023 đã bổ sung quy định cụ thể về vấn đề này. Theo đó,

trong trường hợp phải bàn giao công trình hạ tầng theo thiết kế/chủ trương dự án được phê duyệt, công trình hạ tầng phải được bàn giao cho CQNN sau khi có nghiệm thu công trình và theo đề nghị của CĐT. Quá trình bàn giao và tiếp nhận phải được ghi nhận bằng văn bản giữa CĐT và CQNN. Quy định tại Điều 157 và 158 Luật Nhà ở 2023 đồng thời xác định rõ ràng về trách nhiệm bảo trì công trình hạ tầng kỹ thuật, theo đó, trường hợp công trình hạ tầng kỹ thuật chưa được bàn giao cho CQNN, CĐT vẫn phải bảo trì, quản lý và vận hành theo nội dung dự án đã được phê duyệt, đảm bảo công trình không gây ảnh hưởng xấu đến cộng đồng và môi trường sống của cư dân nhà chung cư.

Các nội dung trên đây là một số thay đổi đáng chú ý của Luật Nhà ở 2023 trong vấn đề quản lý và sử dụng nhà chung cư, góp phần tăng cường sự rõ ràng và minh bạch trong quản lý nhà chung cư, nâng cao trách nhiệm của các bên liên quan, góp phần xây dựng môi trường sống tốt đẹp, an toàn và bền vững cho cư dân theo đúng định hướng của Quốc hội khi xây dựng và ban hành Luật Nhà ở 2023. Tuy nhiên, để các quy định mới này được áp dụng hiệu quả trên thực tế và phù hợp với thực tiễn tại Việt Nam thì còn cần các hướng dẫn thi hành cụ thể của Chính phủ và các Bộ, ngành quản lý có liên quan trong thời gian tới.

Partners / Luật Sư Thành Viên



Nguyen Anh Tuan
M: +84 903404242
tuanna@bizconsult.vn



Nguyen Dang Viet
M: +84 913028222
vietnd@bizconsult.vn



Le Hong Phong
M: +84 968 695 468
phonglh@bizconsult.vn



Nguyen Trong Nghia
M: +84 936334499
nghiant@bizconsult.vn



Nguyen Bich Van
M: +84 913231019
vannb@bizconsult.vn



Trinh Hoang Lien
M: +84 904242684
lienth@bizconsult.vn



Nguyen Thu Huyen
M: +84 912908579
huyennt@bizconsult.vn



Ha Thi Hai
M: +84 963718558
haiht@bizconsult.vn



Tran Cong Quoc
M: +84 934778119
quoctc@bizconsult.vn

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Phát hành Tháng 08/2024

www.bizconsult.vn

Disclaimer / Tuyên bố trách nhiệm



We provide this material and its content for general informational purposes only and make no representations or warranties, express or implied, as to the accuracy, timeliness, or completeness of such information. No information in this material reflects our official opinions and it is not offered as legal advice and should not be used as a substitute for seeking specific legal advice from us or your counsel. Your use of any information in this material does not create an “attorney-client” relationship between you and us until specific agreement is entered into between you and us to handle a particular matter.

We reserve our rights, at any time, to modify and/or discontinue, temporarily or permanently, this material (or any part thereof) without prior notice. We shall not be liable to you or to any third party for any modification, suspension, or discontinuance of this material, or any of its contents.

If you have, or suspect that you may have a particular matter, you should contact us or your counsel for specific advice on such matter. Persons accessing this information assume full responsibility for their use of that information, understand and agree that we are not responsible or liable for any claim, loss or damage arising from their use of the information in this material.

This material and all rights, including without any limitation, copyright and industrial property rights, on and in connection with this material, including the designs of this material, belong to **bizconsult law firm** and all are fully protected by law.

Bản tin này cùng với các nội dung trong bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Chúng tôi không cam kết hoặc bảo đảm về tính chính xác, tính thời sự hoặc sự đầy đủ của các thông tin cung cấp trong bản tin này. Bản tin này không thể hiện quan điểm, ý kiến chính thức hay tư vấn pháp luật của chúng tôi. Bạn không nên sử dụng những thông tin trong bản tin này để thay thế cho việc tham khảo ý kiến tư vấn pháp luật của chúng tôi hoặc của luật sư của bạn. Việc bạn sử dụng các thông tin trong bản tin này không hình thành mối quan hệ “luật sư – khách hàng” giữa bạn và chúng tôi, trừ khi và cho đến khi một thoả thuận được ký kết giữa bạn và chúng tôi theo đó chúng tôi được yêu cầu tư vấn về vấn đề cụ thể của bạn.

Chúng tôi giữ quyền sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ phần nào của bản tin mà không thông báo trước. Chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về các sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này.

Nếu bạn có vấn đề nào cần tư vấn, hãy liên hệ với chúng tôi hoặc yêu cầu luật sư của bạn tư vấn về vấn đề đó cho bạn.

Tất cả các quyền, bao gồm cả quyền sở hữu, quyền tác giả, quyền liên quan và các quyền sở hữu công nghiệp đối với nội dung thông tin, thiết kế, trình bày mỹ thuật của bản tin này thuộc chúng tôi và được bảo vệ theo Luật Sở hữu Trí tuệ Việt nam, các hiệp định, hiệp ước quốc tế mà Việt nam đã ký kết.

LegalNews

bizconsult
L A W F I R M

Phát hành Tháng 08/2024

www.bizconsult.vn

Contact / Liên hệ

For receiving our LegalNews, kindly contact us / Để nhận các Bản tin Pháp lý, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Trang Vu

Mobile: +84 934551191

trangvm@bizconsult.vn

bizconsult
L A W F I R M

No. 20, Tran Hung Dao St.

Hoan Kiem district

Hanoi

Vietnam

E-mail: info-hn@bizconsult.vn

8th Floor, Sailing Tower

111A Pasteur, District 1

Ho Chi Minh City

Vietnam

E-mail: info-hcm@bizconsult.vn

About Us / Về Chúng Tôi

More information about us is available at the following pages / Để có thông tin thêm về chúng tôi, hãy truy cập các trang dưới đây:

Website: www.bizconsult.vn

Facebook: https://www.facebook.com/bizconsult.lawfirm/?ref=py_c

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/bizconsult-law-firm-02>