BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:1369 /BXD-QLN V/v trả lời kiến nghị của cử tri gửi tới Quốc hội sau kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV.	*Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024*

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri Thành phố Hồ Chí Minh gửi tới Quốc hội sau kỳ họp thứ 6 khóa XV do Ban Dân nguyện chuyển đến theo văn bản số 48/BDN ngày 24/01/2024. Nội dung kiến nghị như sau:

Câu số 24: *"Luật Nhà ở (sửa đổi): Điều 142 của Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định việc chủ đầu tư sẽ có quyền quản lý diện tích để xe ô tô tại nhà chung cư nếu chủ đầu tư đảm bảo không tính chi phí xây dựng diện tích để xe ô tô vào giá bán căn hộ và phải công khai các chi phí xây dựng này. Cử tri cho rằng quy định này sẽ khiến các chủ đầu tư và các Ban quản trị tiếp tục lúng túng và tranh cãi khi phân định quyền sở hữu về quản lý phần diện tích để xe ô tô tại nhà chung cư, quy định này chưa rõ về hình thức và nội dung của tài liệu, chứng từ mà chủ đầu tư phải sử dụng để chứng minh việc không tính chi phí xây dựng vào giá bán. Do đó, cử tri kiến nghị cần cụ thể hóa nội dung quy định này để hạn chế tranh chấp giữa các chủ đầu tư và Ban quản trị hoặc có quy định theo hướng mặc định diện tích để xe ô tô nhà chung cư là thuộc quyền sở hữu và quyền quản lý của chủ đầu tư nhưng bổ sung quy định chặt chẽ hơn trong việc chủ đầu tư không được bán, cho thuê mua phần diện tích này cho bên thứ ba trừ trường hợp bán cho thuê mua đối với người mua căn hộ theo hợp đồng mua bán căn hộ và phải đảm bảo ưu tiên sử dụng phần diện tích này để cung cấp dịch vụ trông giữ xe cho chính các chủ sở hữu nhà chung cư đó."*

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

1. Về việc xác định quyền sở hữu, quyền quản lý chỗ để xe ô tô tại nhà chung cư.

Tại điểm a khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở năm 2023 đã quy định chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì tại điểm b khoản 2 Điều 144 của Luật này cũng quy định: *người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp*

không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng.

Ngoài ra, tại điểm c khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở 2023 cũng đã quy định: *chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.*

Như vậy, Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể về việc xác định quyền sở hữu, quyền quản lý chỗ để xe ô tô để giải quyết các tranh chấp liên quan đến nội dung này giữa ban quan trị, người dân và chủ đầu tư.

2. Về việc xác định các tài liệu, chứng từ để chứng minh việc không tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô vào giá bán căn hộ nếu thuộc trường hợp do chủ đầu tư quản lý.

Tại điểm b khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở 2023 đã quy định chủ đầu tư dự án không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô vào giá bán, giá thuê mua căn hộ. Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định cụ thể hướng dẫn về các giấy tờ chứng minh việc thực hiện các quy định này. Bộ Xây dựng xin ghi nhận kiến nghị của cử tri để nghiên cứu, cụ thể hóa trong quá trình xây dựng Thông tư ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư nhằm tránh các tranh chấp có thể xảy ra giữa chủ đầu tư và Ban quản trị như kiến nghị của cử tri.

3. Về việc bổ sung các quy định để chủ đầu tư không được bán chỗ để xe cho bên thứ ba và phải đảm bảo ưu tiên sử dụng phần diện tích này cho chính các chủ sở hữu nhà chung cư đó.

Tại điểm b khoản 2 Điều 144 của Luật Nhà ở 2023 đã có quy định: việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng; việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập thành hợp đồng riêng.

Mặt khác, tại điểm b khoản 1 Điều 101 của Luật Nhà ở 2014 cũng đã có quy định việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Và tại điểm d khoản 4 Điều 8 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây

dựng (sau đây gọi là Quy chế 02) cũng đã có quy định: người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư.

Như vậy Luật Nhà ở 2023 đã kế thừa Luật Nhà ở 2014 và bổ sung thêm quy định về chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư. Nội dung kiến nghị nêu trên của cử tri đã được pháp luật về nhà ở quy định cụ thể. Trong thời gian tới, khi ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư thay thế cho Quy chế 02, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục kế thừa các quy định này để bảo đảm quyền lợi cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri Thành phố Hồ Chí Minh. Bộ Xây dựng chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri và Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh đối với ngành Xây dựng trong thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được nhiều ý kiến đóng góp trong thời gian tới./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban Dân nguyện;
- ĐCT UBTWMTTQVN;
- Tổng thư ký Quốc hội;
- Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ;
- TT. HĐND, UBND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, QLN.

BỘ TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Nghị