

Số: 160 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 15 tháng 7 năm 2019

V/v: Thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Sông Đà - Hoàng Long

Bộ Xây dựng nhận được các văn bản: (1) văn bản số 65/CV/2019/KT-KH ngày 11/4/2019; (2) văn bản số 73/2019/CV-KTKH ngày 10/5/2019; và (3) văn bản số 100/2019/CV-KTKH ngày 19/6/2019 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Hoàng Long (gọi tắt là Công ty) đề nghị hướng dẫn thực hiện quy định của pháp luật về quyền sở hữu chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư 18T1, 18T2 The Golden An Khánh thuộc dự án chung cư cao tầng dịch vụ thương mại HH6 tại khu đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP. Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung nêu tại văn bản số 65/CV/2019/KT-KH và hồ sơ gửi kèm của Công ty Cổ phần Sông Đà - Hoàng Long thì Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án Nhà chung cư 18T1, 18T2 The Golden An Khánh thuộc dự án chung cư cao tầng dịch vụ thương mại HH6 Khu đô thị mới Nam An Khánh (gọi tắt là Dự án) ký giữa Công ty và khách hàng (Hợp đồng số T1-A1-1624/HĐMBCH/THE GOLDEN ANKHANH) được ký vào ngày 25/6/2015 (là thời điểm trước khi Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 có hiệu lực thi hành). Do vậy, các thỏa thuận về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng nêu trong các hợp đồng mua bán căn hộ nói chung, hợp đồng mua bán căn hộ số T1-A1-1624/HĐMBCH/THE GOLDEN ANKHANH nói riêng mà Công ty ký với khách hàng phải tuân thủ quy định của Luật Nhà ở năm 2005, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005 tại thời điểm ký kết hợp đồng này và tuân thủ các thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Tại điểm c khoản 2 Điều 49 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 2005 đã quy định: *“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”*.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư được gửi kèm theo hồ sơ thì quyền sở hữu riêng của Bên mua (khách hàng) là phần diện tích sử



dụng căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; quyền sở hữu riêng của bên Bán là phần diện tích thuộc Tòa nhà và khu chung cư cao tầng dịch vụ thương mại HH6 nhưng bên bán không bán và bên bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ (ngoại trừ phần diện tích sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ và phần diện tích thuộc sở hữu chung), phần diện tích này bao gồm: tầng 1- tầng dịch vụ thương mại (trừ cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi chung, sảnh chung cư, phòng quản lý, phòng trực, nhà sinh hoạt cộng đồng tòa nhà). Trong hợp đồng không có thỏa thuận liên quan đến chỗ để xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư 18T1 và 18T2.

Theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC kiểm toán độc lập tại văn bản số 180619.001/BCTC.KT3 ngày 18/6/2019 gửi kèm thì diện tích tầng hầm để xe ô tô của nhà chung cư 18T1 và 18T2 tại dự án nêu trên với diện tích 1.513,24m² (tương ứng với 140 lô) là tài sản cố định hữu hình thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Sông Đà - Hoàng Long, Công ty cũng không phân bổ chi phí đầu tư chỗ đỗ ô tô này vào giá bán căn hộ.

Căn cứ quy định nêu trên của Nghị định 71/2010/NĐ-CP và báo cáo kiểm toán độc lập nêu trên thì diện tích tầng hầm để xe ô tô của nhà chung cư 18T1 và 18 T2 tại dự án nêu trên là thuộc quyền sở hữu, quản lý của Công ty cổ phần Sông Đà - Hoàng Long, Công ty phải công khai, minh bạch các giấy tờ, tài liệu nêu trên với người mua căn hộ để tránh các tranh chấp, khiếu nại xảy ra. Công ty phải sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế chỗ đỗ xe ô tô này theo hồ sơ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cũng như các quy định có liên quan trong hợp đồng mua bán với khách hàng.

3. Đối với các hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án nêu trên mà ký sau ngày 1/7/2015 thì các thỏa thuận về phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng nêu trong hợp đồng mua bán căn hộ mà Công ty ký với khách hàng phải tuân thủ quy định của Luật Nhà ở năm 2014, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và tuân thủ các thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ.

4. Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng thì chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ nhà chung cư trong đó có bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và 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.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì đề nghị Công ty liên hệ với Sở Xây dựng TP. Hà Nội là cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

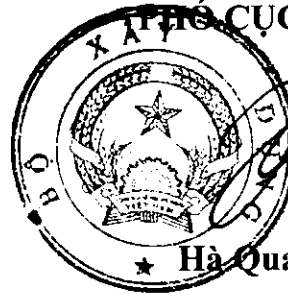


Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 65/CV/2019/KT-KH ngày 11/4/2019, văn bản số 73/2019/CV-KTKH ngày 10/5/2019 và văn bản số 100/2019/CV-KTKH ngày 19/6/2019 của Công ty Cổ phần Sông Đà - Hoàng Long để Công ty nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Nguyễn Trọng Ninh;
- SXD TP. Hà Nội;
- Lưu: QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Hà Quang Hưng

