

## **BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 4780/BXD-TTr  
V/v hướng dẫn chế tài và một  
số quy định về quản lý vận  
hành nhà chung cư

*Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2022*

Kính gửi: Bà Trần Thị Thúy Hạnh

Địa chỉ thường trú căn hộ số 4.5B chung cư 24AB tổ dân  
phố 71A, khu phố 4, đường D5, phường 25, quận Bình  
Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản của bà Trần Thị Thúy Hạnh, địa chỉ thường trú căn hộ số 4.5B chung cư 24AB tổ dân phố 71A, khu phố 4, đường D5, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn biện pháp và chế tài một số quy định về quản lý và vận hành nhà chung cư;

Sau khi xem xét, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Về câu hỏi 2.1**

Để xác định trách nhiệm của các bên sử dụng phần sở hữu chung của khu căn hộ và khu văn phòng, dịch vụ, thương mại căn cứ vào hợp đồng mua bán, thuê mua và quy định tại khoản 5, Điều 108 Luật Nhà ở 2014, khoản 3, khoản 4 Điều 32 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các tài liệu có liên quan.

### **2. Về câu hỏi 2.2**

Căn cứ vào nội dung Bà nêu trong văn bản, việc sử dụng sai mục đích kinh phí bảo trì sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng: *“Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây: a) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định”*.

Trình tự thủ tục xử lý theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2020.

Cơ quan giải quyết các tranh chấp về kinh phí bảo trì được quy định tại khoản 4, Điều 177 Luật Nhà ở 2014 và khoản 2 Điều 43 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư: *“Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó*

**giải quyết**; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.”

### **3. Về câu hỏi 2.3**

Việc thay đổi mục đích sử dụng căn hộ ở thành ký túc xá cho sinh viên thuê trọ như nội dung nêu trong văn bản của Bà cần được chính quyền địa phương kiểm tra, đánh giá hiện trạng để có cơ sở xử lý theo quy định của pháp luật.

Theo khoản 3 Điều 48 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp quận là “*Kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn*”. Vì vậy, đề nghị Bà liên hệ với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh để được được giải quyết theo thẩm quyền. Nếu phát hiện có vi phạm quy định quản lý sử dụng nhà chung cư đối với người sử dụng nhà chung cư sẽ bị xử lý theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Bộ Xây dựng hướng dẫn để bà Trần Thị Thúy Hạnh biết và thực hiện theo quy định pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Chánh Thanh tra (để b/c);
- Lưu: VT; TTr.

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CHÁNH THANH TRA**  
**PHÓ CHÁNH THANH TRA**

(đã ký)

**Lê Văn Lãng**