

Số: 9485 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2026

V/v trả lời phản ánh, kiến nghị
của bà Đinh Thị Hương Giang về
kinh phí bảo trì nhà chung cư

Kính gửi: Bà Đinh Thị Hương Giang

Bộ Xây dựng nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân Đinh Thị Hương Giang (Mã phản ánh: 1780742242160 trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp liên quan đến quy định của pháp luật nhà ở.

Nội dung kiến nghị như sau:

Khoản 4 áp dụng đối với trường hợp nhà chung cư hỗn hợp mà: "mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập". Theo quy định này, kinh phí bảo trì được phân chia thành nhiều phần theo tỷ lệ diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng để quản lý, sử dụng riêng. Tuy nhiên, khoản 4 không quy định: Phương pháp xác định phần kinh phí bảo trì dành cho phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư; Tỷ lệ phân bổ cho phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư; Việc phân kinh phí này được xác định trước hay sau khi phân chia kinh phí bảo trì cho các khu chức năng. Trong khi đó, khoản 5 điểm a lại quy định: "Đối với kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập..." Quy định này mặc nhiên xác định có tồn tại một khoản: "kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư" để chuyển giao cho Ban quản trị quản lý. Tuy nhiên, khoản 4 chưa quy định cơ chế hình thành hoặc phương pháp xác định khoản kinh phí này. Do đó phát sinh vướng mắc trong quá trình áp dụng pháp luật: Khoản kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư được xác định từ nguồn nào? Được trích lập trước hay sau khi phân chia kinh phí bảo trì theo từng khu chức năng? Trường hợp các khu chức năng đã được phân chia độc lập và có cơ chế quản lý, vận hành riêng thì phần kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư được xác định theo nguyên tắc nào? Việc chưa có quy định cụ thể dẫn đến khả năng phát sinh nhiều cách hiểu và nhiều phương án thực hiện khác nhau giữa các dự án chung cư hỗn hợp.

Về kiến nghị này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Khoản 4 Điều 155 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về việc sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp: “Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu

*chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư **thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.***

Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó”.

Khoản 5 Điều 155 Luật Nhà ở năm 2023 quy định việc quản lý kinh phí bảo trì đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư: “(a) Đối với kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 153 của Luật này để quản lý, sử dụng; (b) Đối với phần kinh phí bảo trì của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này”.

Nguyên tắc bảo trì nhà chung cư được quy định tại Điều 31 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, sửa đổi Luật Nhà ở năm 2023, trong quá trình sửa đổi Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu sửa đổi, bổ sung nhằm làm rõ một số quy định liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Trên đây là ý kiến trả lời của Bộ Xây dựng đối với phản ánh, kiến nghị của công dân Đinh Thị Hương Giang để công dân biết và nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Hoàng Anh Tuấn (để b/c);
- Lưu: VT, QL (Uyên).

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



Vương Duy Dũng