BỘ XÂY DỰNG BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ GIAO THÔNG VẬN TẢI

NGUYỄN HỮU TÂN

HOÀN THIỆN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CHUNG CƯ CAO TẦNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

LUẬN ÁN TIẾN SĨ QUẢN LÝ XÂY DỰNG

HÀ NỘI - NĂM 2026

BỘ XÂY DỰNG BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ GIAO THÔNG VẬN TẢI

NGUYỄN HỮU TÂN

HOÀN THIỆN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KHAI THÁC CHUNG CƯ CAO TẦNG THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ngành: Quản lý xây dựng
Mã số: 9580302

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: 1. PGS. TS. PHẠM TUẤN ANH
2. TS. LÊ MẠNH TƯỜNG

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu khoa học độc lập của tôi. Các thông tin, số liệu trong luận án là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng, cụ thể, các trích dẫn theo đúng quy định. Kết quả nghiên cứu trong luận án là khách quan, trung thực, chưa từng có ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tác giả luận án

Nguyễn Hữu Tân

LỜI CÁM ƠN

Để hoàn thành luận án tiến sĩ này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc đến tất cả các cá nhân, tập thể đã đồng hành, hỗ trợ tôi trong suốt hành trình học tập và nghiên cứu.

Trước hết, tôi xin trân trọng cảm ơn Trường Đại học Công nghệ Giao thông vận tải, cùng quý thầy cô, các nhà khoa học và cán bộ Nhà trường đã tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình thực hiện luận án.

Đặc biệt, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến **PGS.TS. Phạm Tuấn Anh** và **TS. Lê Mạnh Tường**, hai thầy hướng dẫn khoa học đã tận tình định hướng, chỉ bảo, góp ý và đồng hành cùng tôi qua từng bước nghiên cứu. Sự hướng dẫn tận tâm của các thầy là nguồn động lực to lớn giúp tôi tích lũy kinh nghiệm, nâng cao năng lực nghiên cứu và trưởng thành hơn trên con đường khoa học.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban Giám hiệu, tập thể cán bộ, giảng viên và đồng nghiệp Trường Cao đẳng Hòa Bình Xuân Lộc – đơn vị công tác của tôi, đã quan tâm, chia sẻ và tạo điều kiện để tôi cân bằng giữa công việc chuyên môn, quản lý và quá trình học tập.

Tôi cũng xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các cơ quan, đơn vị, chuyên gia, nhà quản lý, đồng nghiệp và những cá nhân đã hỗ trợ, cung cấp thông tin, chia sẻ kinh nghiệm thực tiễn trong quá trình khảo sát và thu thập dữ liệu của luận án.

Cuối cùng, tôi xin dành tình cảm yêu thương và lòng biết ơn sâu sắc nhất đến gia đình và những người thân yêu. Gia đình luôn là điểm tựa tinh thần vững chắc, là nguồn động lực lớn lao giúp tôi vượt qua mọi khó khăn, thử thách để hoàn thành chặng đường nghiên cứu này.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng, luận án khó tránh khỏi những hạn chế nhất định. Tôi rất mong nhận được những ý kiến nhận xét, đóng góp quý báu của quý thầy cô, các nhà khoa học và Hội đồng đánh giá để tiếp tục hoàn thiện nghiên cứu của mình.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận án

Nguyễn Hữu Tân

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN i
LỜI CÁM ƠN ii
MỤC LỤC ..... **iii**
DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT vii
DANH MỤC CÁC BẢNG ix
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ x
MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của đề tài 1
2. Mục đích và mục tiêu nghiên cứu 2
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu 3
4. Phương pháp nghiên cứu 4
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn 5
6. Những đóng góp mới của luận án 5
7. Kết cấu của luận án 6
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU VỀ QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM 7
1.1. Tổng quan QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 7
1.2. Các công trình nghiên cứu trong nước có liên quan đến ĐT-KT CCCTTM 8
1.2.1. Hoạt động ĐTXD CCCTTM 9
1.2.2. Hoạt động bảo trì CCCTTM 11
1.2.3. VH khai thác CCCTTM 13
1.2.4. Hoạt động PCCC CCCTTM 13
1.2.5. Sự cố và khắc phục sự cố trong quá trình VH khai thác CCCTTM 14
1.3. Các công trình nghiên cứu nước ngoài có liên quan đến QL hoạt động ĐT-KT CCCTTM 15
1.3.1. Hoạt động đầu tư CCCTTM 15
1.3.2. Hoạt động bảo trì CCCTTM 17
1.3.3. VH CCCTTM 19
1.3.4. Hoạt động PCCC CCCTTM 20
1.4. Xác định khoảng trống nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu 20
1.4.1. Khoảng trống nghiên cứu 20
1.4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của luận án 22
CHƯƠNG 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM **23**

2.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của CCCTTM 23
2.1.1. Khái niệm và phân loại CCCTTM 23
2.1.2. Đặc điểm CCCTTM 24
2.1.3. Vai trò CCCTTM trong CNH - ĐTH 25
2.2. QL hoạt động ĐTXD CCCTTM 26
2.2.1. Khái niệm đầu tư và QL hoạt động ĐTXD CCCTTM 26
2.2.2. Quy trình, thủ tục ĐTXD CCCTTM 28
2.2.3. Các quan điểm đánh giá về ĐTXD CCCTTM 29
2.3. QLKT CCCTTM 33
2.3.1. Khái niệm QLKT CCCTTM 34
2.3.2. Các phương thức QLVH CCCTTM 34
2.3.3. Nội dung QLKT CCCTTM 36
2.4. Tiêu chí đánh giá QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 41
2.4.1. Tiêu chí đánh giá QL hoạt động ĐTXD CCCTTM 41
2.4.2. Tiêu chí đánh giá QLKT CCCTTM 44
2.5. Các NTAH đến QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 46
2.5.1. Nhóm NTAH đến QL hoạt động ĐTXD CCCTTM 47
2.5.2. Nhóm NTAH đến QLKT CCCTTM 49
2.5.3. Khung tích hợp vòng đời dự án và các NTAH 51
2.5.4. Nhận xét chung 53
2.6. ƯD công nghệ trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 54
2.6.1. ƯD công nghệ trong QL hoạt động ĐTXD 54
2.6.2. ƯD công nghệ trong QLKT 55
2.7. Cơ sở pháp lý trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 56
2.7.1. Hệ thống văn bản pháp luật cấp Trung ương 56
2.7.2. Hệ thống văn bản pháp luật cấp địa phương (Đồng Nai, Bình Dương (cũ)) ... 58
2.7.3. Nhận xét về hệ thống pháp lý hiện hành 59
2.8. Cơ sở thực tiễn trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 59
2.8.1. Kinh nghiệm thế giới 59
2.8.2. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam và địa bàn phía đông TPHCM 63
CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM PHÍA ĐÔNG TPHCM 65
3.1. Thực trạng QL hoạt động ĐTXD CCCTTM tại phía đông TPHCM 65
3.1.1. Khái quát chung 65
3.1.2. Thực trạng về yếu tố pháp lý 66
3.1.3. Thực trạng về kiểm soát của việc QL 68

3.1.4. Thực trạng về công tác đầu tư 72
3.1.5. Thực trạng về công tác thiết kế chung cư cao thằng thương mại 74
3.1.6. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế trong ĐTXD CCCTTM 79
3.2. Thực trạng QLKT CCCTTM tại phía đông TPHCM 80
3.2.1. Khái quát chung 80
3.2.2. Thực trạng phương thức QLVH 81
3.2.3. Thực trạng về công tác bảo trì 84
3.2.4. Thực trạng về công tác an toàn, an ninh 85
3.2.5. Thực trạng về công tác PCCC 87
3.2.6. Thực trạng về QL, sử dụng KVCC 89
3.2.7. Thực trạng về QL tài chính, tạo vốn 92
3.2.8. Thực trạng về SHC - riêng và giải quyết tranh chấp 93
3.2.9. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế 94
3.3. Quy trình nghiên cứu, mô hình và kết quả kiểm định các NTAH đến kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM 96
3.3.1. Quy trình nghiên cứu 96
3.3.2. Mô hình nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu 97
3.3.3. Kết quả kiểm định thang đo và mô hình nghiên cứu 98
3.3.4. Bàn luận kết quả NCĐL trong mối liên hệ với thực trạng nghiên cứu 104
CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM TẠI PHÍA ĐÔNG TPHCM 107
4.1. Định hướng và cơ Sở XD giải pháp 107
4.1.1. Định hướng XD giải pháp 107
4.1.2. Cơ Sở XD giải pháp 109
4.2. Nhóm giải pháp về QL hoạt động ĐTXD 110
4.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp lý và tăng cường kiểm soát, giám sát ĐTXD 110
4.2.2. Nâng cao trách nhiệm CĐT và chất lượng thiết kế, thi công 114
4.3. Nhóm giải pháp về QLKT 117
4.3.1. Bảo đảm an toàn công trình trong bảo trì, an ninh và PCCC 117
4.3.2. Bảo đảm chất lượng KVCC và minh bạch QL tài chính 121
4.3.3. Hoàn thiện SHC, SHR và giải quyết tranh chấp 124
4.4. Nhóm giải pháp hỗ trợ, xuyên suốt cả quá trình ĐT-KT 126
4.4.1. ƯD công nghệ trong QL ĐTXD và khai thác 126
4.4.2. Hoàn thiện đội ngũ cán bộ QL 129
4.4.3. Bảo đảm PTBV theo các tiêu chí 132
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 136

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN 141
TÀI LIỆU THAM KHẢO 142
PHỤ LỤC 1 157
PHỤ LỤC 2 163
PHỤ LỤC 3 167
PHỤ LỤC 4 169
PHỤ LỤC 5 186

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Viết tắt	Ý nghĩa
ATLĐ	An toàn lao động
ATGT	An toàn giao thông
BĐS	Bất động sản
BQL	Ban quản lý
BQT	Ban quản trị
BVMT	Bảo vệ môi trường
CCCTTM	CCCT thương mại
CĐT	Chủ đầu tư
CNH	Công nghiệp hóa
CQNN	Cơ quan nhà nước
CQĐP	chính quyền địa phương
CSH	Chủ sở hữu
CSHT	Cơ sở hạ tầng
CTXD	Công trình xây dựng
ĐBNC	Địa bàn nghiên cứu
ĐTH	Đô thị hóa
ĐTM	Đánh giá tác động môi trường
ĐT-KT	Đầu tư và khai thác
ĐTXD	Đầu tư xây dựng
GCNQSH	Giấy chứng nhận quyền sở hữu
GĐ	Giai đoạn
GPXD	Giấy phép xây dựng
HĐMB	Hợp đồng mua bán
HNNCC	Hội nghị nhà chung cư
HTKT	Hạ tầng kỹ thuật
HTXH	Hạ tầng xã hội
KCN	Khu công nghiệp
KĐT	Khu đô thị
KT-XH	Kinh tế - xã hội
KVCC	khu vực công cộng
NCC	Nhà chung cư
NCĐL	Nghiên cứu định lượng

NĐT	Nhà đầu tư
NĐ-CP	Nghị định chính phủ
NOXH	Nhà ở xã hội
NN	Nhà nước
NSNN	Ngân sách nhà nước
NXB	Nhà xuất bản
O & M	Vận hành và bảo trì
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
PTBV	Phát triển bền vững
PTĐT	Phân tích định tính
QBT	Qũy bảo trì
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
QL	Quản lý
QLKD	Quản lý kinh doanh
QLKT	Quản lý khai thác
QLNN	Quản lý nhà nước
QLVH	Quản lý vận hành
SHC	Sở hữu chung
SHR	Sở hữu riêng
Sở TC	Sở Tài Chính
Sở TNMT	Sở Tài nguyên và Môi trường
Sở XD	Sở Xây dựng
TPHCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TNGT	Tai nạn giao thông
TSCĐ	Tài sản cố định
UTGT	Ùn tắc giao thông
UBND	Ủy ban nhân dân
ƯD	Ứng dụng
VBPL	Văn bản pháp lý
VH	Vận hành
VPHC	Vi phạm hành chính
VSMT	Vệ sinh môi trường
XD	Xây dựng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1: Các NTAH đến QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM 47
Bảng 2.2: Đối chiếu NTAH (mục 2.5) với tiêu chí đánh giá (mục 2.4)..... 51
Bảng 2.3: So sánh mô hình QL nhà ở, NCC của Hoa Kỳ, Hà Lan, Singapore..... 63
Bảng 3. 1: Công tác đấu nối hạ tầng giao thông công cộng tại một số nhà CCCTTM tại Bình Dương (cũ)..... 70
Bảng 3. 2: Công tác đấu nối hạ tầng giao thông công cộng tại một số nhà CCCTTM tại Đồng Nai (cũ) 70
Bảng 3. 3: Danh sách một số CCCTTM tại Bình Dương (cũ) 74
Bảng 3. 4: Danh sách một số CCCTTM tại Đồng Nai (cũ) 75
Bảng 3. 5: Đối chiếu mức độ tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)..... 78
Bảng 3. 6: Đối chiếu mức độ tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)..... 78
Bảng 3. 7: Hình thức tổ chức bảo vệ tòa nhà tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ) 82
Bảng 3. 8: Hình thức tổ chức bảo vệ tòa nhà tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ) 82
Bảng 3. 9: Thực trạng công tác bảo trì tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)..... 84
Bảng 3. 10: Thực trạng công tác bảo trì tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ) 85
Bảng 3. 11: Thực trạng công tác nghiệm thu PCCC tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)..... 87
Bảng 3. 12: Thực trạng công tác nghiệm thu PCCC tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)..... 87
Bảng 3. 13: Số lượng thang máy tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)..... 90
Bảng 3. 14: Số lượng thang máy tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ) 90
Bảng 3. 15: Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha các thang đo..... 100
Bảng 3. 16: Hệ số Tolerance và VIF 101
Bảng 3. 17: Tổng hợp kết quả kiểm định giả thuyết nghiên cứu 103
Bảng 3. 18: Đối chiếu kết quả định lượng với minh chứng định tính..... 105

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ

Hình 2.1: Quy trình, thủ tục ĐTXD dự án CCCTTM 28
Hình 2.2: Các quan điểm đánh giá về ĐTXD CCCTTM 30
Hình 2.3: Nội dung QLKT CCCTTM 37
Hình 2.4: Các hình thức kiểm tra tình trạng kỹ thuật công trình 38
Hình 2.5: Các tiêu chí đánh giá việc PTBV của dự án CCCTTM 43
Hình 2. 6 : Khung tích hợp vòng đời dự án và các NTAH 52
Hình 3. 1: Dự án Eros Palace (P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai) XD khu căn hộ cao cấp và dịch vụ trên diện tích hơn 2,2 ha hoàn toàn không có GPXD 69
Hình 3. 2: Mật độ chung cư dày đặc trên một đoạn (10km) Quốc lộ 13, Bình Dương (cũ) 69
Hình 3. 3: Chung cư Roxana - Bình Dương (cũ), nơi xảy ra XD sai phép hàng trăm m^2 mỗi tầng 77
Hình 3. 4: Hiện trường vụ nổ tại tầng hầm chung cư Sunrise, Bình Dương (cũ) ngày 24/5/2024 làm 4 người bị thương 89
Hình 3. 5: Ùn tắc thang máy tại chung cư The Virgo, Bình Dương (cũ) 91
Hình 3. 6: Quy trình nghiên cứu các NTAH 96
Hình 3. 7: Mô hình nghiên cứu đề xuất 97

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế thị trường, Việt Nam đang từng bước hội nhập với thế giới, theo xu hướng chung là giảm chiếm dụng diện tích đất ở nhằm mở rộng diện tích đất XD cơ sở hạ tầng và đất công cộng (đường nhiều tầng, vườn hoa, công viên cây xanh...). Chính vì vậy, CCCT xuất hiện ở các đô thị, các KCN nói chung và tại khu vực phía đông TPHCM nói riêng như một nhu cầu tất yếu.

Khu vực này là một trong những địa bàn đầu tiên của cả nước có tốc độ phát triển công nghiệp lớn, nhờ điều kiện địa lý có quỹ đất rộng, từ đó có bước phát triển khá nhanh trong lĩnh vực ĐTXD và nảy sinh yêu cầu cấp thiết về QL đô thị. Nhiều dự án NCC, KĐT mới được triển khai và đưa vào sử dụng, tạo bộ mặt đô thị ngày càng khang trang, hiện đại, đồng thời đáp ứng nhu cầu bức xúc về nhà ở của người dân. Theo kế hoạch đến hết năm 2025, khu vực này tiếp tục ĐTXD 45 dự án nhà ở tái định cư với quy mô 18.784 căn hộ; 39 dự án ĐTXD HTKT khu tái định cư; 19 dự án ĐTXD nhà ở thương mại cao tầng; cùng nhiều dự án NOXH quy mô lớn trải rộng trên khu vực giáp ranh với trung tâm TPHCM và dọc sông Đồng Nai - những nơi có quỹ đất rộng. Với sự phát triển nhanh và rộng khắp, khu vực phía đông TPHCM đã đi đầu cả nước về phát triển nhà ở: đến cuối năm 2025, tổng diện tích nhà ở toàn khu vực đạt trên 13,3 triệu m², bình quân diện tích nhà ở đạt 10 m² sàn/người, riêng chung cư thương mại đạt tỷ lệ 11,05%.

ĐTXD và VH CCCTTM là lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp: hình thái công trình đa dạng, tồn tại đồng thời SHR và SHC nhưng cơ sở pháp lý chưa thật cụ thể; công tác QLKT còn nhiều bất cập về phí QL, diện tích chung, bảo trì..., dễ phát sinh tranh chấp, ảnh hưởng an sinh xã hội (ASXH) và môi trường thu hút đầu tư.

Trong hơn một thập kỷ qua, cả nước đã ghi nhận nhiều sự cố nghiêm trọng tại các CCCT - từ cháy nổ gây thiệt hại về người đến tranh chấp kéo dài về QBT, phí dịch vụ QLVH - mà nguyên nhân sâu xa phần lớn bắt nguồn từ những khoảng trống trong công tác QL ĐTXD và QLKT. Nếu những bất cập này không được nhận diện và xử lý kịp thời ngay từ khu vực có tốc độ phát triển CCCTTM nhanh nhất cả nước như Đồng Nai, TPHCM, hệ lụy sẽ không chỉ dừng ở phạm vi từng dự án đơn lẻ, mà còn ảnh hưởng đến niềm tin của thị trường, ASXH của hàng vạn hộ dân đang và sẽ

sinh sống tại đây, cũng như hình ảnh, sức hút đầu tư của cả vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Với bối cảnh thể chế đang có nhiều thay đổi nhanh chóng: hệ thống pháp luật liên quan trực tiếp đến CCCTTM vừa trải qua một GĐ cập nhật dồn dập (Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, Luật số 43/2024/QH15, và gần đây nhất là Luật XD 2025 có hiệu lực từ 01/7/2026; đồng thời, khu vực nghiên cứu cũng vừa trải qua đợt sắp xếp đơn vị hành chính, làm thay đổi đáng kể bộ máy QLNN tại địa phương. Sự chồng lấn giữa cải cách pháp luật và tái cấu trúc bộ máy hành chính đặt ra yêu cầu cấp thiết phải có một nghiên cứu hệ thống, cập nhật, giúp cơ quan QLNN tại địa bàn mới nhanh chóng kế thừa kinh nghiệm QL đã tích lũy, đồng thời điều chỉnh phù hợp với khung thể chế và bộ máy tổ chức hiện hành.

Ngay tại bước lập DAĐT, cơ quan QLNN cần nhận diện được các bất cập để làm căn cứ chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư. Cụ thể, các bất cập cơ bản gồm: công tác quy hoạch, thời điểm đầu tư, hạ tầng giao thông, hạ tầng điện - nước - thông tin liên lạc, HTXH; QLKT chung cư; cấp GCNQSH; an toàn kỹ thuật, PCCC; và an toàn trong VH, thoát hiểm. Xuất phát từ thực tiễn đó, đề tài "***Hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM"*** có tính cấp thiết, mang ý nghĩa khoa học và thực tiễn.

2. Mục đích và mục tiêu nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Trên cơ sở hệ thống hóa lý luận và đánh giá thực trạng, luận án hướng tới đề xuất giải pháp có cơ sở khoa học, khả thi nhằm hoàn thiện công tác QL hoạt động ĐTXD và QLKT sử dụng CCCTTM, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư, hài hòa lợi ích các bên liên quan và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững tại địa bàn nghiên cứu (ĐBNC).

2.2. Mục tiêu nghiên cứu

Để đạt được mục đích trên, luận án xác định ba mục tiêu nghiên cứu cụ thể:

(1) Hệ thống hóa cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn về QL ĐTXD và khai thác CCCTTM;

(2) Phân tích, đánh giá thực trạng QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC;

(3) Đề xuất các nhóm giải pháp hoàn thiện công tác QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu của luận án là công tác QL hoạt động ĐTXD và QLKT sử dụng CCCTTM (sau đây viết tắt là CCCTTM). Hai khái niệm trung tâm được xác định thống nhất như sau:

- *QL hoạt động ĐTXD CCCTTM* là hoạt động tổ chức, điều hành, kiểm tra, giám sát của CQNN và CĐT đối với quá trình ĐTXD CCCTTM, từ chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến kết thúc đầu tư, bảo đảm dự án đúng quy hoạch, đúng pháp luật, đạt chất lượng, tiến độ và hiệu quả KT-XH.
- *QLKT sử dụng CCCTTM* là hoạt động QL, VH công trình sau bàn giao, bao gồm QL SHC - riêng, VH hệ thống kỹ thuật, bảo trì, QL tài chính VH và giải quyết tranh chấp, bảo đảm công trình được sử dụng an toàn, hiệu quả, đúng công năng trong suốt vòng đời khai thác.

Luận án lựa chọn CCCTTM làm đối tượng nghiên cứu riêng biệt, không mở rộng sang các loại hình công trình khác, do đặc thù của CCCTTM xuất phát từ ba đặc điểm cấu trúc chỉ có ở loại hình này: (i) tính chất sở hữu hỗn hợp giữa nhiều CSH độc lập trên cùng một công trình, khác với nhà ở thấp tầng chỉ có một CSH; (ii) hệ thống kỹ thuật dùng chung quy mô lớn (thang máy, PCCC, cấp thoát nước tập trung), đòi hỏi cơ chế bảo trì, VH tập thể; (iii) mật độ dân cư tập trung cao trên diện tích đất hạn chế, đặt ra yêu cầu kiểm soát hạ tầng chặt chẽ hơn hẳn các loại hình công trình khác.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi nội dung: hoạt động QL ĐTXD và QLKT CCCTTM, gồm: cơ chế, chính sách và bộ máy QLNN; quy hoạch, chất lượng, tiến độ dự án; tổ chức QLVH, tài chính bảo trì và giải quyết tranh chấp sau bàn giao.

Luận án nghiên cứu trên địa bàn phía đông TPHCM, cụ thể là địa giới hành chính tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương theo đơn vị hành chính trước thời điểm sáp nhập vào TPHCM từ ngày 01 tháng 7 năm 2025. Đơn vị phân tích của luận án là từng dự án CCCTTM cụ thể trong phạm vi địa giới nêu trên. Toàn bộ số liệu, dữ liệu khảo

sát được thu thập trong GĐ trước thời điểm sáp nhập, do đó luận án thống nhất sử dụng danh xưng "Đồng Nai (cũ)" và "Bình Dương (cũ)" khi đề cập trực tiếp đến số liệu, trường hợp cụ thể thuộc hai địa bàn này, nhằm phản ánh chính xác bối cảnh hành chính tại thời điểm thu thập dữ liệu.

- *Phạm vi thời gian*: GĐ 2012 - 2025; giải pháp đề xuất định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2035.

4. Phương pháp nghiên cứu

4.1. Quy trình nghiên cứu

Bước 1: Xác định vấn đề, mục tiêu và câu hỏi nghiên cứu

↓

Bước 2: Tổng quan nghiên cứu, XD cơ sở lý luận và khung phân tích

↓

Bước 3: Thiết kế nghiên cứu, XD thang đo và bảng hỏi khảo sát

↓

Bước 4: Chọn mẫu, thu thập dữ liệu định tính và định lượng

↓

Bước 5: Xử lý, phân tích dữ liệu; đánh giá thực trạng

↓

Bước 6: Thảo luận kết quả, đề xuất giải pháp

↓

Bước 7: Kết luận và kiến nghị

4.2. Phương pháp nghiên cứu và phương pháp chọn mẫu

Luận án kết hợp phương pháp NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH (thu thập, hệ thống hóa tài liệu; so sánh, phân tích, tổng hợp hệ thống pháp lý và thực trạng QL) và định lượng (điều tra xã hội học) để xác định các NTAH và kiểm chứng thực tiễn.

- Đối với NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH: chọn mẫu phi xác suất, có chủ đích (purposive sampling) kết hợp phát triển mầm (snowball sampling), phỏng vấn cán bộ QLNN, CĐT, đơn vị VH, BQT đến khi dữ liệu đạt điểm bão hòa.

Mẫu phiếu khảo sát định tính và định lượng sử dụng trong nghiên cứu được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2.

- Đối với NCĐL: chọn mẫu phi ngẫu nhiên (phi xác suất) - thuận tiện (convenience sampling), kết hợp phân tầng theo địa bàn và phân khúc chung cư nhằm giảm sai lệch chọn mẫu; hạn chế về khả năng khái quát hóa do chưa có khung mẫu

tổng thể sẽ được thảo luận tại phần kết luận. Cỡ mẫu tối thiểu xác định theo công thức Tabachnick và Fidell (2007): $n \geq 50 + 8m$ (m là số biến độc lập); luận án khảo sát chính thức 250 quan sát, đáp ứng yêu cầu phân tích hồi quy đa biến. Chi tiết trình bày tại chương 3.

- Xử lý, phân tích dữ liệu: thống kê mô tả; kiểm định độ tin cậy thang đo bằng Cronbach's Alpha; phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy nhằm xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố, làm cơ sở đề xuất giải pháp.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

- Ý nghĩa khoa học: luận án hệ thống hóa, bổ sung và hoàn thiện cơ sở lý luận về ĐTXD và QLKT CCCTTM; làm rõ nội hàm các khái niệm then chốt; xác định các NTAH đến công tác đầu tư và QLKT CCCT, làm căn cứ đề xuất giải pháp nâng cao kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM.

- Ý nghĩa thực tiễn: luận án phân tích, đánh giá thực trạng hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM gắn với yêu cầu tuân thủ quy hoạch, bảo đảm đồng bộ giữa các ngành có tính đặc thù của đô thị công nghiệp tiếp giáp thành phố lớn; chỉ ra các khiếm khuyết, nguyên nhân hạn chế và đề xuất giải pháp khả thi, phù hợp thực tế ĐBNC; là tài liệu tham khảo cho cơ quan QLNN, CĐT và các bên liên quan.

6. Những đóng góp mới của luận án

Thứ nhất, về mặt lý luận, luận án hệ thống hóa khung lý luận về QL CCCTTM theo cách tiếp cận toàn vòng đời dự án, gắn kết chặt chẽ GĐ ĐTXD và GĐ khai thác vào một khung phân tích thống nhất, thay vì nghiên cứu tách biệt như phần lớn các công trình đã có (mục 1.2, 1.3).

Thứ hai, luận án XD và kiểm định bằng mô hình định lượng bộ tám NTAH đến kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM, phù hợp với đặc thù đô thị vệ tinh công nghiệp, một mô hình chưa từng được kiểm định trong bối cảnh nghiên cứu tương tự tại Việt Nam (đã luận giải cụ thể tại mục 1.4.1).

Thứ ba, về mặt thực tiễn, đây là nghiên cứu đầu tiên phân tích đồng thời thực trạng QL ĐTXD và khai thác CCCTTM tại địa bàn phía đông TPHCM trong GĐ 2012-2025, GĐ địa bàn có tốc độ CNH, ĐTH thuộc nhóm cao nhất cả nước.

Thứ tư, hệ thống giải pháp của luận án được thiết kế để áp dụng phù hợp với

bối cảnh QL tại thời điểm luận án hoàn thiện và giải pháp được đưa vào thực tế, không bị giới hạn bởi mốc thời gian thu thập dữ liệu. Cụ thể, trong khi số liệu, minh chứng thực trạng được thu thập trong GĐ 2012-2025 (mục 3.2, phần Mở đầu), hệ thống giải pháp tại Chương 4 được XD để áp dụng trực tiếp cho bộ máy QL theo mô hình CQĐP hai cấp đã chính thức VH trên cả nước từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, phù hợp với định hướng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2035 mà luận án đã xác định. Đây là điểm mới thể hiện tính cập nhật, khả thi của giải pháp đề xuất so với các nghiên cứu được thực hiện trước thời điểm sắp xếp đơn vị hành chính.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài mở đầu, kết luận và kiến nghị, danh mục các công trình khoa học đã công bố, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, luận án gồm 4 chương:

Chương 1: Tổng quan các nghiên cứu về QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM.

Chương 2: Cơ sở lý luận và thực tiễn về QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM.

Chương 3: Thực trạng QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

Chương 4: Giải pháp hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

Kết luận và kiến nghị.

CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC NGHIÊN CỨU VỀ QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM

1.1. Tổng quan QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

Gia tăng hiệu quả khai thác quỹ đất đang là hướng đi phổ biến tại nhiều nước phát triển. Trong bối cảnh đó, CCCT thương mại (CCCTTM) ra đời như một tất yếu của tiến trình ĐTH, đặc biệt ở những địa bàn có tốc độ CNH mạnh mẽ. Phát triển KCN, CCN gắn liền với BĐS công nghiệp và nhà ở cho người thu nhập trung bình, thấp được xem là xu hướng tất yếu trong hiện tại và những năm sắp tới. Nhận định này không chỉ được nhiều chuyên gia đưa ra mà còn nằm trong đề xuất của Bộ XD. Kéo theo đó, nhà ở thương mại tại các khu vực lân cận KCN phát triển mạnh, đáp ứng nhu cầu an cư của lực lượng công nhân có thu nhập trung bình.

Bên cạnh những lợi ích mang lại, hoạt động ĐT-KT CCCTTM cũng đặt ra không ít thách thức kéo dài về ASXH, điều kiện sống, chất lượng công trình, không gian XD và thời hạn sử dụng. Mức độ phức tạp càng gia tăng khi NCT không chỉ đơn thuần là chung cư để ở mà còn được tích hợp thêm chức năng văn phòng, siêu thị, đặc biệt tại những dự án có mật độ cư trú lớn. Thực tế cho thấy, tranh chấp thường bắt nguồn từ ba vấn đề cơ bản: i) sự thiếu rõ ràng trong phân chia SHR và SHC giữa cư dân và CĐT, ii) chất lượng HTKT chưa bảo đảm các yêu cầu về thoát hiểm, thông gió và chiếu sáng, iii) những bất đồng xoay quanh phí QLVH, diện tích bãi xe và việc sử dụng không gian chung. Do khung pháp lý hiện hành còn thiếu sót ở các nội dung này nên người sử dụng phải đối mặt với nhiều tranh chấp và rủi ro [82], [161], [3], [15], [30]. Vì thế, các bất cập nói trên cần được nhận diện đầy đủ từ khâu lập DAĐT để làm căn cứ pháp lý trước khi cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Mặc dù pháp luật về đầu tư đã yêu cầu mỗi dự án phải có HTKT và HTXH đi kèm theo tiến độ từng GĐ, việc thực thi ở nhiều nơi vẫn chưa nghiêm. Không ít địa phương lập quy hoạch thiếu tính đồng bộ, đồng thời vẫn cấp phép XD cho những dự án chưa hoàn thiện điều kiện đấu nối hạ tầng. Về phía DN, tình trạng thiếu vốn hoặc cố tình bỏ bớt các hạng mục công cộng như trường học, trạm y tế, công trình văn hóa vẫn còn xảy ra.

Việc hình thành các KĐT mới mang lại diện mạo mới cho địa bàn, nhưng cũng đem đến không ít vấn đề nan giải cho chính quyền - nhất là ở mô hình CQĐP hai cấp

mới thực hiện. Nhiều CCCTTM trước đây được XD khá hoàn chỉnh, đồng bộ với trường mẫu giáo, nhà trẻ, cửa hàng bách hóa; giữa các khối nhà là vườn hoa, cây xanh, sân chơi, có điểm thu gom và xử lý tạm thời rác thải cùng hạ tầng cấp, thoát nước hoàn chỉnh. Tuy nhiên, trong khoảng 10 năm trở lại đây, các tòa NCC được phát triển ồ ạt nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở thương mại đã bộc lộ nhiều tồn tại, bất cập do nhiều nguyên nhân khác nhau, cần được điều chỉnh kịp thời để giảm thiểu tối đa hậu quả về sau, nhất là tình trạng UTGT, úng ngập, vốn rất khó xử lý một khi đã xảy ra.

Sau năm 2010, cả nước đã có hàng trăm KĐT mới, khu nhà ở thương mại được XD, đưa vào sử dụng, không chỉ ở quy mô 5-7 ha mà đã lên tới hàng chục, hàng trăm héc-ta, với hàng ngàn căn hộ, đáp ứng chỗ ở cho hàng vạn người. Tuy nhiên, yêu cầu về công trình HTXH đi kèm (trường học, nhà trẻ, trạm y tế...) chưa được quan tâm đúng mức. Tình trạng chung ở nhiều KĐT mới, kể cả những KĐT từng được công nhận "kiểu mẫu", là hiện tượng điều chỉnh quy hoạch tùy tiện vẫn xảy ra, đất cây xanh, đất trường học bị điều chỉnh sang công trình hỗn hợp, nhà ở. Hiện nay, QLKT CCCT tại phía đông TPHCM (cụ thể là hai tỉnh Đồng Nai, Bình Dương trước sáp nhập), địa bàn có tốc độ CNH, ĐTH thuộc nhóm cao nhất cả nước, diễn ra không theo một phương thức cụ thể, mỗi chung cư áp dụng một mô hình QL riêng: có tòa nhà cư dân tự lập bộ máy QLVH, có tòa nhà do CĐT trực tiếp QL; quá trình thực hiện nảy sinh nhiều bất cập, chưa có quy định thống nhất, dễ gây tranh chấp, ảnh hưởng ASXH.

Từ những luận điểm trên, việc nghiên cứu hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM là cấp thiết, có ý nghĩa thực tiễn cao. Luận án tập trung giải quyết ba nhóm vấn đề chính:

1) Hoạt động ĐTXD (hành lang pháp lý, cơ chế; lập, phân tích, thẩm định dự án; thiết kế kiến trúc, kết cấu, HTKT) và ảnh hưởng của nó đến trật tự đô thị, giao thông, cảnh quan môi trường, diện tích sử dụng chung - riêng.

2) Hoạt động QLKT (bảo trì; QLVH; PCCC; xử lý sự cố).

3) Đánh giá thực tiễn công tác đầu tư và QLKT CCCTTM ở các địa bàn phía đông TPHCM nhằm nhận diện các tồn tại, chỉ ra nguyên nhân và đề xuất giải pháp.

1.2. Các công trình nghiên cứu trong nước có liên quan đến ĐT-KT CCCTTM

Tài liệu tổng quan trong nước được lựa chọn theo hai tiêu chí: (i) có liên quan trực tiếp đến một trong các nội dung cốt lõi của luận án - hiệu quả đầu tư, HTKT, bảo trì,

VH, PCCC và xử lý sự cố của CCCTTM; và (ii) được công bố trong GĐ từ năm 2005 trở lại đây nhằm phản ánh khung pháp lý và thực tiễn QL gần với bối cảnh nghiên cứu. Trên cơ sở đó, mục 1.2 tổng hợp và đánh giá năm nhóm công trình: hiệu quả đầu tư dự án, HTKT, tiêu chí công trình xanh, bảo trì và VH khai thác.

1.2.1. Hoạt động ĐTXD CCCTTM

1.2.1.1. Hiệu quả đầu tư dự án

Do đầu tư TSCĐ có giá trị lớn, thời gian thu hồi vốn dài và liên quan đến nhiều thủ tục pháp lý, vấn đề hiệu quả đầu tư luôn là mối quan tâm hàng đầu trong các công trình nghiên cứu trong nước.

Bùi Mạnh Hùng và cộng sự (2020) [28], cung cấp công cụ phân tích kết hợp yếu tố kỹ thuật và KT-XH, tài chính - ngân sách, giúp đánh giá dự án từ nhiều góc độ chủ thể liên quan. Tài liệu thiên về phương pháp luận chung cho mọi loại dự án XD, chưa đi sâu vào đặc thù của CCCTTM - nơi hiệu quả đầu tư gắn chặt với chất lượng khai thác VH sau bàn giao.

Thái Bá Cần (2022) [139], nhấn mạnh yêu cầu QL chặt chẽ dự án XD từ khâu xác định chủ trương đến khi hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng. Tuy nhiên tác giả mới dừng ở phạm vi QL dự án XD, chưa phân tích mối tương quan giữa dự án và HTKT - xã hội xung quanh để đánh giá đầy đủ hiệu quả đầu tư trong dài hạn; đây cũng là khoảng trống mà luận án hướng tới bổ sung.

Nguyễn Đình Thi (2018) [99], trình bày tổ chức quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc và cây xanh của nhà siêu cao tầng nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư. Nội dung thiên về kỹ thuật kiến trúc, là cơ sở tốt cho khâu thiết kế, nhưng chưa gắn với công tác QLNN và QLVH sau đầu tư.

Hoàng Văn Dương, Lương Đức Long (2021) [73], đã khảo sát 28 nhân tố rủi ro thuộc 5 nhóm (tài chính - kinh tế; chính sách - pháp luật; kỹ thuật - công nghệ; tổ chức - QL; môi trường - xã hội) ảnh hưởng đến tiến độ và chi phí ở GĐ chuẩn bị dự án. Đây là một trong số ít NCĐL về rủi ro đầu tư NCT tại Việt Nam; tuy nhiên phạm vi khảo sát giới hạn ở TPHCM và chỉ tập trung GĐ chuẩn bị dự án, chưa bao quát toàn bộ vòng đời ĐT-KT như phạm vi nghiên cứu của luận án, đồng thời chưa đề cập bối cảnh các địa phương có tính chất công nghiệp như phía đông TPHCM.

Gần đây hơn, Bùi Xuân Tự, Đỗ Tiến Sỹ, Nguyễn Thanh Việt (2023) [29], khảo

sát 122 phiếu hợp lệ kết hợp ý kiến hơn 10 chuyên gia có 11-25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực XD NCT, xác định 24 yếu tố gây vượt chi phí thi công, xếp hạng và đề xuất hướng giải quyết cho 10 yếu tố có tác động lớn nhất. Đây là NCĐL có phương pháp chặt chẽ (khảo sát kết hợp phỏng vấn chuyên gia), trực tiếp bổ sung cho khoảng trống về nghiên cứu "chậm trễ, vượt ngân sách dự án NCT" mà nhóm tài liệu trên còn thiếu; tuy nhiên nghiên cứu tiếp cận từ góc độ nhà thầu thi công, chưa xem xét đầy đủ vai trò giám sát của cơ quan QLNN cũng như GĐ khai thác sau đầu tư. Đây vẫn là khoảng trống mà luận án tiếp tục bổ sung.

Nhìn chung, nhóm công trình về hiệu quả đầu tư dự án trong nước hiện có phần lớn mang tính chất tài liệu hướng dẫn nghiệp vụ, phương pháp luận chung; dù đã có thêm một số NCĐL gần đây về rủi ro, vượt chi phí (Hoàng Văn Dương và Lương Đức Long, 2021; Bùi Xuân Tự và cộng sự, 2023), các nghiên cứu này vẫn tập trung ở góc độ nhà thầu hoặc GĐ chuẩn bị dự án, chưa có nghiên cứu nào xem xét đồng thời cả hai GĐ ĐT-KT dưới góc độ QLNN, đặc biệt tại các địa bàn có đặc thù CNH cao như phía đông TPHCM. Đây là khoảng trống mà luận án hướng tới lấp đầy.

1.2.1.2. HTKT

Phạm Hùng Cường và các cộng sự (2006) [113], đã trình bày các chỉ tiêu, cơ cấu quy hoạch, tổ chức không gian, thiết kế đô thị và mạng lưới giao thông trong đơn vị ở [113]. Tài liệu bao quát các yếu tố cấu thành một khu ở hoàn chỉnh, nhưng chưa đề cập hạ tầng phục vụ VH, bảo trì, PCCC và thoát hiểm khi có sự cố - tức là chưa bao quát khía cạnh QLKT mà luận án tập trung nghiên cứu.

Phạm Trọng Hạnh (2017) [115], đã làm rõ hệ quả của việc đầu tư thiếu tập trung và công tác QL còn nhiều bất cập, dẫn đến HTKT đô thị chưa đáp ứng cả về quy mô lẫn chất lượng, là nguyên nhân gây ra UTGT, suy giảm chất lượng môi trường và tình trạng ngập nước. Tài liệu cung cấp góc nhìn QL vĩ mô hữu ích, song chưa đi sâu vào cấp độ dự án chung cư cụ thể.

Trần Minh Phụng, Nguyễn Duy Liêm, Lê Minh Quang (2020) [147], đã cung cấp kiến thức nền về giao thông, cấp thoát nước, cây xanh, chiếu sáng đô thị. Đây là tài liệu mang tính giáo trình tổng quát, phù hợp làm cơ sở lý luận chung nhưng không phản ánh đặc thù đấu nối hạ tầng của các dự án CCCTTM.

Nguyễn Hồng Tiến (2019) [100], tác giả đã khái quát các chính sách, cơ chế QL và kinh nghiệm thực tiễn của Việt Nam cũng như quốc tế về HTKT đô thị trong sự

liên hệ với NCT, siêu cao tầng. Nghiên cứu cung cấp nền tảng đáng tin cậy để CĐT bảo đảm sự tương thích giữa giải pháp thiết kế và quy hoạch hạ tầng tại địa phương. Tuy nhiên, nội dung về giám sát và xử lý vi phạm khi việc đấu nối hạ tầng chưa được thực hiện đầy đủ vẫn còn bỏ ngỏ. Đây chính là tình trạng đang hiện hữu tại không ít dự án ở phía đông TPHCM.

Như vậy, nhóm tài liệu về HTKT đô thị hiện có chủ yếu mang tính lý luận, giáo trình, thiếu các NCĐL đánh giá mức độ đấu nối hạ tầng thực tế của các dự án CCCTTM tại một địa bàn cụ thể - đây cũng là nội dung luận án sẽ bổ sung ở phần đánh giá thực trạng.

1.2.1.3. Tiêu chí công trình xanh

Tiêu chí công trình xanh có liên quan đến xu hướng PTBV trong ĐTXD, tuy nhiên đây không phải trọng tâm của luận án - vốn tập trung vào khía cạnh QLNN đối với hoạt động ĐT-KT. Vì vậy, nhóm tài liệu này chỉ được tổng quan ngắn gọn nhằm làm rõ mối liên hệ gián tiếp với hiệu quả đầu tư và VH công trình.

Trịnh Hồng Đoàn, Nguyễn Hồng Thục, Khuất Tân Hưng (2019) [151], trình bày các hệ thống kỹ thuật bên trong NCT (giao thông đứng, thông gió, PCCC, thoát hiểm, chiếu sáng) gắn với kiến trúc bền vững. Nội dung có giá trị tham khảo cho khâu thiết kế nhưng không đề cập cơ chế QLNN sau đầu tư.

Lê Thị Bích Thuận, Nguyễn Ngọc Tú (2015) [82] và Nguyễn Tiến Đức và cộng sự (2020) [102] lần lượt trình bày các giải pháp thiết kế bền vững, sử dụng năng lượng - nước - vật liệu hiệu quả theo tiêu chí kiến trúc xanh cho nhà ở và nhóm NCC. Đây là các tài liệu kỹ thuật hữu ích cho thiết kế nhưng nằm ngoài phạm vi trọng tâm "QLNN đối với ĐT-KT" của luận án, nên chỉ được xem là tài liệu bổ trợ.

1.2.2. Hoạt động bảo trì CCCTTM

Nguyễn Anh Dũng, Nguyễn Ngọc Thắng (2020) [98], nhấn mạnh yêu cầu pháp lý về quy trình bảo trì theo Luật XD 2014 nhằm bảo đảm an toàn, tuổi thọ công trình. Tài liệu phản ánh đúng khung pháp lý tại thời điểm biên soạn, song cần được cập nhật thêm theo các văn bản sửa đổi gần đây.

Trần Chủng (2007) [145], chỉ ra thực trạng công trình sau bàn giao thường không được chăm sóc, dẫn đến xuống cấp nhanh, đặc biệt tại các khu chung cư. Đây là một cảnh báo sớm và vẫn còn tính thời sự, song bài viết mang tính nhận định chung,

chưa có số liệu định lượng minh chứng.

Hồ Ngọc Khoa, Trần Hồng Hải (2014) [66], đã đề xuất quy trình tổ chức bảo trì gồm công ty QL - đơn vị bảo trì - nhà thầu chuyên nghiệp, và khuyến nghị mỗi công trình cần một mô hình bảo trì riêng. Đề xuất có giá trị định hướng nhưng dừng ở mức khung quy trình chung, chưa được kiểm chứng bằng khảo sát thực tế trên diện rộng.

Nguyễn Anh Dũng (2019) [97], đã nhận diện các yếu tố ảnh hưởng đến bảo trì (đặc tính công trình, chất lượng thiết kế - thi công - vật liệu, con người, ngân sách, quy định). Nghiên cứu cung cấp khung PTĐT hữu ích nhưng chưa lượng hóa mức độ ảnh hưởng của từng yếu tố.

Đỗ Thị Mỹ Dung (2018) [55], nhấn mạnh yêu cầu kiểm soát chất lượng xuyên suốt từ thiết kế đến khai thác, đồng thời chỉ ra sự thiếu hụt tiêu chuẩn chính sách bảo trì cho nhà thương mại cao tầng. Đây là nhận định quan trọng, phù hợp với khoảng trống nghiên cứu mà luận án xác định.

Hồ Ngọc Khoa, Vũ Chí Công, Nguyễn Ngọc Thoan (2022) [67], đã đề xuất chiến lược bảo trì cần được thiết lập đồng bộ từ GĐ thiết kế đến khai thác VH. Nghiên cứu có tính hệ thống nhưng vẫn ở mức đề xuất quy trình chung, chưa gắn với đặc thù pháp lý và tổ chức QLVH thực tế tại từng địa phương.

Về ƯD công nghệ trong bảo trì, ThS. Hoàng Vân Giang (Trường Đại học XD Hà Nội) đã có bài viết phân tích thuận lợi và khó khăn khi áp dụng BIM trong QLVH tòa nhà tại Việt Nam, chỉ ra rào cản chủ yếu đến từ nhận thức của DN QLVH và yêu cầu về độ chính xác, chi tiết của thông tin trong mô hình BIM khi VH. Cùng hướng nghiên cứu này, Đỗ Tiến Sỹ và cộng sự đã đề xuất quy trình QLVH từ mô hình số (BIM) áp dụng thí điểm cho một công trình cụ thể. Hai nghiên cứu trên cho thấy chủ đề ƯD BIM trong VH, bảo trì đã bắt đầu được quan tâm tại Việt Nam, nhưng mới dừng ở mức PTĐT hoặc thí điểm quy mô nhỏ, chưa có nghiên cứu hệ thống, định lượng ở quy mô rộng, đặc biệt đối với loại hình CCCTTM [149], [166].

Về khía cạnh tài chính của công tác bảo trì, tác giả [150] đã phân tích thực trạng QL đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì NCC ở Việt Nam, chỉ ra những bất cập về cơ sở pháp lý và thực tiễn trong việc thu, QL, sử dụng QBT, đồng thời đề xuất một số giải pháp hoàn thiện. Nghiên cứu này bổ sung góc nhìn tài chính cho bức tranh tổng thể về bảo trì NCC, tuy nhiên vẫn dừng ở mức bài báo, PTĐT, chưa kiểm định bằng mô hình định lượng.

Tổng hợp nhóm tài liệu về bảo trì cho thấy các nghiên cứu trong nước tuy đã nhận diện được vấn đề và đề xuất quy trình, nhưng còn thiếu số liệu khảo sát định lượng trên phạm vi rộng (cấp tỉnh/thành) và thiếu tiêu chuẩn chính sách bảo trì thống nhất cho NCC thương mại cao tầng. Đây là khoảng trống lớn mà luận án sẽ tập trung phân tích ở Chương 3.

1.2.3. VH khai thác CCCTTM

Đào Tùng Bách (2016), trong "Nghiệp vụ QLVH NCC", chuyên đề về nghiệp vụ QLVH NCC, tập trung vào quy định pháp luật, kỹ thuật bảo trì, và kỹ năng điều hành dịch vụ tòa nhà (điện, cấp thoát nước, thông gió, PCCC, thang máy, vệ sinmh môi trường (VSMT), an ninh) [53]. Tài liệu thiên về dạng sổ tay liệt kê văn bản, thiếu cơ sở lý luận và chưa đề cập đầy đủ nghiệp vụ QL, cung ứng dịch vụ.

Hà Nam Khánh Giao, Cao Văn Truyền (2019) [63], đã khảo sát 308 chủ hộ, sử dụng Cronbach's Alpha, EFA và hồi quy bội để XD mô hình 4 nhân tố: khắc phục sự cố, nhân viên QL, QL HTKT và an toàn - an ninh. Đây là NCĐL có phương pháp phù hợp để luận án tham khảo, tuy nhiên chỉ giới hạn ở một dự án cụ thể tại TPHCM, chưa có tính đại diện cho địa bàn có tính chất công nghiệp như phía đông TPHCM.

Phan Thị Thanh Thủy (2018) [117], đã phân tích bản chất và nguyên nhân tranh chấp phát sinh từ HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai, đề xuất hướng giải quyết theo góc nhìn bảo vệ người tiêu dùng. Nghiên cứu có giá trị pháp lý tốt nhưng tập trung vào GĐ giao dịch mua bán, chưa bao quát GĐ VH, khai thác sau bàn giao.

1.2.4. Hoạt động PCCC CCCTTM

Hoàng Anh Giang (2021) phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến an toàn cháy nổ ở NCT và đề xuất giải pháp giảm thiểu rủi ro theo hướng thiết kế theo tính năng (performance-based design) [69]. Nghiên cứu chưa đề cập công tác bảo trì thiết bị chống cháy và phương án sơ tán cư dân khi có sự cố.

Trần Như Chí và cộng sự (2019) phát triển hệ thống báo cháy thông minh nhỏ gọn, giá rẻ, phù hợp NCT và hộ gia đình, tích hợp cảm biến khói, cảnh báo tự động và khả năng bảo dưỡng từ xa [148]. Đây là giải pháp công nghệ khả thi về mặt kỹ thuật, song chưa được đánh giá về khả năng nhân rộng ở quy mô CCCTTM có số lượng căn hộ lớn.

Phạm Ngọc Pha và cộng sự (2020) đề xuất hệ thống cảnh báo sớm cháy ƯD

công nghệ học máy nhằm khắc phục hạn chế của cảm biến nhiệt độ, khói truyền thống [114]. Kết quả thử nghiệm khả quan nhưng mới dừng ở quy mô nghiên cứu, chưa triển khai thực tế tại các chung cư đang VH.

Nguyễn Quang An, Nguyễn Chí Tình (2016) sử dụng phần mềm FDS để mô phỏng và đánh giá hiệu quả hệ thống hút khói hành lang trong các tình huống cháy giả định [101]. Hoàng Anh Giang (2015) tổng hợp giải pháp tăng áp và tiêu chuẩn kiểm tra buồng thang bộ chống khói theo QCVN 06:2010/BXD, đề xuất thêm nội dung trong quy định về bảo vệ chống khói cho lối thoát nạn [68]. Hai nghiên cứu này thiên về mô phỏng kỹ thuật, cần được đối chiếu với hiện trạng VH thực tế của hệ thống hút khói, tăng áp tại các chung cư đang khai thác.

Phan Chí Chính (2018) nghiên cứu hệ thống thoát hiểm CCD (Cabin - Cáp - Đu trượt), đề xuất tổ chức tập huấn, diễn tập nâng cao hiệu quả sử dụng [116]. Dương Trường Giang và cộng sự (2021) đề xuất bộ tời cứu hộ cá nhân nhỏ gọn cho tình huống thang bộ, thang máy không sử dụng được [52]. Cả hai là giải pháp kỹ thuật hỗ trợ thoát hiểm có giá trị tham khảo, nhưng đều ở quy mô thử nghiệm, chưa đánh giá tính khả thi khi áp dụng đại trà.

Về nguyên nhân kỹ thuật gây cháy lan, Giang Trung Sơn và Nguyễn Minh Thành (2025) đã phân tích một số nguyên nhân gây cháy lan theo trục đứng mặt dựng kiến trúc bên ngoài (façade) công trình NCT, chỉ ra cơ chế lan truyền lửa qua khe hở giữa các tầng và đề xuất một số giải pháp kỹ thuật khắc phục. Nghiên cứu này bổ sung góc nhìn kỹ thuật cụ thể về một cơ chế cháy lan đặc thù của NCT, tuy nhiên vẫn mang tính chất phân tích kỹ thuật đơn lẻ, chưa gắn với khảo sát thực trạng, định lượng ở quy mô một địa bàn cụ thể [170].

Nhìn chung, các công trình đã đề cập đều cho thấy vẫn còn khoảng trống về giải pháp thoát hiểm, an toàn cho người già, trẻ em, người khuyết tật; nhiều thang bộ hiện hữu được thiết kế quá nhỏ hẹp; và các quy chuẩn liên quan đến lan can, ban công, lô gia vẫn chưa được nghiên cứu, ban hành phù hợp với nhu cầu thực tế.

1.2.5. Sự cố và khắc phục sự cố trong quá trình VH khai thác CCCTTM

Trần Chủng (2010) [146], đã liệt kê bảy nhóm sai sót phổ biến dẫn đến sự cố trong sử dụng công trình: nước thải ngấm móng, hệ thống thoát nước hư hỏng, không sửa chữa/bảo dưỡng kịp thời, sử dụng sai công năng thiết kế, cơi nới làm tăng tải

trọng, ăn mòn không được bảo dưỡng và sửa chữa làm tăng tải trọng [146]. Đây là khung phân loại nguyên nhân sự cố hữu ích, tuy chưa gắn với dữ liệu thống kê sự cố thực tế tại một địa bàn cụ thể.

Nhiều bài báo khác [57], [77], [88], [89] đề cập tranh chấp trong QLVH NCC, đặc biệt vai trò của Ban Quản trị (BQT), phí dịch vụ QLVH cao nhưng chưa tương xứng chất lượng, và đề xuất giải pháp như đấu thầu lựa chọn đơn vị VH, xác định rõ trách nhiệm giữa đơn vị VH và đơn vị bảo trì. Nghiên cứu tổng hợp bất cập pháp lý và bài học kinh nghiệm về QL sử dụng, bảo trì NCC tại một số đô thị Việt Nam và một số nước trên thế giới, là tài liệu tham khảo hữu ích cho việc đối sánh kinh nghiệm quốc tế ở mục 1.3.

Trong khoảng 10 năm gần đây, cùng với sự gia tăng số lượng NCT, đã xảy ra một số vụ cháy gây thiệt hại lớn về người: Trung tâm thương mại quốc tế (29/10/2002) [34], [172], chung cư JSC 34 (10/3/2010) [33], [103], chung cư CT4B Xa La (11/10/2015) [32], [170] và Carina Plaza (23/3/2018) [54], [118], [171]. Nguyên nhân chủ yếu là QL kém trong cải tạo, sửa chữa phát sinh nhiệt và bảo trì không đầy đủ hệ thống báo cháy - chữa cháy tự động, cùng với sự xuống cấp của các bộ phận ngăn cháy bảo vệ đường thoát nạn. Các vụ việc này cho thấy mối liên hệ trực tiếp giữa công tác bảo trì, QLVH yếu kém và hậu quả về an toàn cháy nổ - đây chính là mắt xích mà luận án hướng đến khi phân tích đồng thời cả ba nhóm hoạt động đầu tư, bảo trì và phòng cháy chữa cháy (PCCC) trong một khung QL thống nhất.

1.3. Các công trình nghiên cứu nước ngoài có liên quan đến QL hoạt động ĐT-KT CCCTTM

1.3.1. Hoạt động đầu tư CCCTTM

1.3.1.1. Hiệu quả DAĐT

Bổ sung góc nhìn về vai trò giám sát của NN, Mishra, Karmacharya và Aithal (2021) đã khảo sát thực địa 13 CCCT tại Nepal, đối chiếu mức độ tuân thủ quy chuẩn XD (bao gồm chỉ tiêu không gian xanh, khoảng lùi công trình) với hồ sơ được phê duyệt, cho thấy có tới 8 CQNN cùng tham gia quy trình phê duyệt, giám sát nhưng vẫn còn 4/13 dự án vi phạm chỉ tiêu không gian xanh và 2/13 dự án vi phạm khoảng lùi. Nghiên cứu khuyến nghị quy trách nhiệm rõ ràng cho cả đơn vị thiết kế lẫn CĐT, kèm theo cơ chế khen thưởng - xử phạt gắn với mức độ tuân thủ. Đây là minh chứng quốc

tế cho thấy ngay cả khi có nhiều cơ quan cùng giám sát, tình trạng vi phạm quy chuẩn vẫn có thể xảy ra nếu thiếu cơ chế chế tài đủ mạnh, có sự tương đồng với thực trạng sẽ được phân tích tại Chương 3 của luận án [172].

Ella Okolelova, Marina Shibaeva, Natalya Trukhina (2018), trong "Model of investment appraisal of high-rise construction with account of cost of land resources", đề xuất mô hình thẩm định đầu tư NCT cho phép điều chỉnh tham số công trình, thiết lập giá trị thị trường và hệ số chi phí ròng XD theo số tầng [109].

Angela Mottaeva, Alexander Zheltenkov (2018), trong "High-rise housing as a factor of the increase in Investment attractiveness of the city", tổng kết kinh nghiệm quốc tế và cho rằng việc kết hợp không gian thương mại - dân cư trong cùng một NCC, đồng thời kết nối hạ tầng công cộng, sẽ thúc đẩy thu hút đầu tư ở cấp quận, thành phố [92].

Hai nghiên cứu trên phản ánh kinh nghiệm của các nước có nền kinh tế thị trường phát triển và hệ thống định giá đất minh bạch, sai khác rõ ràng so với bối cảnh Việt Nam - nơi giá trị đất và quy hoạch còn chịu ảnh hưởng lớn từ cơ chế hành chính. Bài học có thể vận dụng cho phía đông TPHCM là phát triển mô hình hỗn hợp thương mại - dân cư gắn với hạ tầng kết nối đồng bộ, tuy nhiên cần được lượng hóa để phù hợp với thể chế đất đai và quy hoạch của Việt Nam.

1.3.1.2. HTKT

Alla Kopeva, Olga Ivanova, Olga Khrapko (2018), trong "Green infrastructure in high-rise residential development on steep slopes in city of Vladivostok", kết luận rằng hạ tầng xanh là cần thiết cho các dự án chung cư trên địa hình dốc, giúp cải thiện điều kiện sinh thái và hỗ trợ quyết định thiết kế, quy hoạch [78].

Nghiên cứu của María L. Peralta, Dulcy M. Abraham và Fred L. Mannering (2012) với tựa đề “Assessment of Impacts of High-Rise Buildings on the Electric and Transportation Infrastructures in Developing Countries” đã xem xét sức ép mà NCT tạo ra đối với hạ tầng giao thông, điện và nước tại các nước đang phát triển. Kết quả nghiên cứu cho thấy các hệ thống hạ tầng có mối quan hệ tương hỗ, sự quá tải ở một hệ thống có thể ảnh hưởng đến các hệ thống còn lại [111].

Nghiên cứu của Peralta và cộng sự có bối cảnh khá tương đồng với Việt Nam khi cùng là quốc gia đang phát triển, cho thấy một bài học quan trọng: việc cấp phép

XD CCCT cần được gắn chặt với đánh giá năng lực hạ tầng hiện hữu, tránh tình trạng quá tải hạ tầng như đã và đang xảy ra tại một số khu vực của phía đông TPHCM. Đây là khoảng trống cần được lượng hóa cụ thể trong luận án, thay vì chỉ dừng ở nhận định định tính như các nghiên cứu quốc tế nêu trên.

1.3.1.3. Tiêu chí công trình xanh

Zhang, Yinqi và cộng sự (2019), trong "A Survey of the Status and Challenges of Green Building Development in Various Countries", so sánh sự phát triển công trình xanh giữa các quốc gia, chỉ ra yếu tố bên ngoài (chính sách, lợi ích kinh tế, chứng nhận) và bên trong (công nghệ, QL tòa nhà, tương tác người dùng) [176].

Xi Chen, Hongxing Yang, Ke Sun (2017) phát triển siêu mô hình MARS dự đoán hiệu suất năng lượng cho nhà ở cao tầng thiết kế thụ động tại Hồng Kông [36]. Blackburne, Gharehbaghi, Hosseinian-Far (2022) xác định năng lượng vòng đời - trong đó năng lượng VH chiếm khoảng 85% tổng năng lượng tiêu thụ sau 50 năm - là yếu tố then chốt cho thiết kế công trình xanh cao tầng [15].

Nhóm nghiên cứu này khẳng định vai trò lớn của GĐ VH - chứ không chỉ GĐ thiết kế, thi công - đối với hiệu quả năng lượng và môi trường của NCT trong dài hạn, củng cố luận điểm của luận án rằng công tác QLKT cần được coi trọng ngang với công tác ĐTXD ban đầu. Do trọng tâm luận án là QLNN đối với ĐT-KT chứ không phải công nghệ XD xanh, các nghiên cứu này chỉ được sử dụng như luận cứ bổ trợ.

1.3.2. Hoạt động bảo trì CCCTTM

Bổ sung góc nhìn từ thực tiễn QL trực tiếp, Azian, Yusof và Kamal (2020) đã phỏng vấn sâu 6 chuyên gia QL BĐS cao tầng tại Malaysia, chỉ ra năm nhóm vấn đề phổ biến nhất mà bộ phận QL phải đối mặt: lỗi thiết kế và hệ thống cấp thoát nước, chậm trễ trong công tác bảo trì, tiện ích công cộng không đáp ứng đủ, năng lực đội ngũ an ninh còn hạn chế, và tình trạng cư dân nợ đọng phí dịch vụ. Nghiên cứu này bổ sung góc nhìn thực chứng, trực tiếp từ phía đội ngũ QL, củng cố thêm luận điểm rằng bất cập trong bảo trì, VH NCT là vấn đề mang tính phổ biến, không riêng ở Việt Nam [171].

Nhóm tác giả Au-Yong và cộng sự thực hiện một chuỗi nghiên cứu liên quan đến bảo trì NCT tại Malaysia: nghiên cứu (2019) nhấn mạnh vai trò của QL cơ sở vật chất và chỉ ra việc thiếu khung pháp lý, hướng dẫn chuẩn khiến bảo trì mang tính

khắc phục [3]; Au-Yong, Azmi, Mahassan (2018) phân tích nguyên nhân sự cố thang máy - hệ thống có chi phí bảo trì cao nhất - và khuyến nghị sự cam kết của cả cư dân lẫn nhân viên bảo trì [5]; một nghiên cứu khác của Au-Yong và cộng sự (2019) XD mô hình ưu tiên bảo trì dựa trên ràng buộc ngân sách, xác định năm dịch vụ ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí [6]; và Au-Yong và cộng sự (2017) chỉ ra sự tham gia của người QL bảo trì và nhà cung cấp dịch vụ là yếu tố dự báo quan trọng cho hiệu quả bảo trì [4].

Sia, Yew, Lim, Dongqing (2018) so sánh sự hài lòng của cư dân về cơ sở vật chất, dịch vụ bảo trì giữa hai chung cư và cho thấy cư dân vẫn ưa thích chung cư mới dù giá cao hơn [135]. Musa và cộng sự (2020) nhấn mạnh yêu cầu minh bạch trong hệ thống QL, bảo trì để bảo đảm hiệu suất tòa nhà theo thời gian [93]. Zawawi và cộng sự (2010) đề xuất quy trình cải tiến QL bảo trì gồm QL, nhân sự, đào tạo và quy định [175]. De Silva, Ranasinghe, De Silva (2012) xác định mười yếu tố rủi ro về khả năng bảo trì và cho thấy chi phí bảo trì giảm đáng kể khi các rủi ro này được kiểm soát [51]. Shah Ali (2009) chỉ ra hiệu suất bảo trì bị ảnh hưởng lớn bởi việc phân bổ chi phí không đầy đủ [133]. Chua và cộng sự (2018) khẳng định bảo trì phòng ngừa hiệu quả hơn bảo trì phản ứng và xác định bảy đặc điểm bảo trì có liên hệ với các chỉ số hiệu suất [48]. Chanter và Swallow (2007) cung cấp khung lý luận toàn diện về QL bảo trì tài sản (lập kế hoạch, KPI, điểm chuẩn, xu hướng mua sắm)[31]. Rashidul Islam và cộng sự (2021) xác định 42 lỗi thiết kế và 11 biện pháp giảm thiểu, trong đó lỗi thiết kế kiến trúc ảnh hưởng lớn nhất đến chi phí bảo trì [76].

Roger T.H. Ng và cộng sự (2023) xác định các yếu tố (lưu lượng cao điểm, cuộc gọi lỗi sai) làm gia tăng nhu cầu bảo trì thang máy và đề xuất thu thập dữ liệu tự động để cải thiện đánh giá hiệu suất [95]. Mohamad Ridzuan Yahya, MD Najib Ibrahim (2011) chỉ ra sự thiếu liên kết giữa nhu cầu bảo trì với QL hiệu suất, chiến lược và cơ sở vật chất tại các tòa nhà thương mại cao tầng, đồng thời khẳng định sự cần thiết của một tiêu chuẩn chính sách bảo trì chính thức [173]. U.D.S. Perera và cộng sự (2022) khám phá ƯD BIM trong QL nguy cơ hỏa hoạn (thiết kế an toàn PCCC, kiểm tra quy định, đào tạo, phân tích đường sơ tán, bảo trì thiết bị) [112]. Rebekka Volk và cộng sự (2014) chỉ ra phần lớn tòa nhà hiện hữu chưa áp dụng BIM trong bảo trì, tân trang do thách thức về mô hình hóa dữ liệu [168]. Ibrahim Motawa, Abdulkareem

Almarshad (2013) đề xuất hệ thống BIM tích hợp với hệ thống kiến thức hỗ trợ truy xuất, theo dõi lịch sử bảo trì [91]. Ali Motamedi và cộng sự (2014) phát triển phương pháp trực quan hóa BIM kết hợp CMMS và cây lỗi để phát hiện nguyên nhân gốc rễ sự cố [90].

Điểm chung của nhóm nghiên cứu quốc tế về bảo trì là: (i) đều khẳng định việc thiếu khung pháp lý, tiêu chuẩn chính sách bảo trì thống nhất là nguyên nhân gốc rễ của tình trạng bảo trì mang tính đối phó; (ii) xu hướng ƯD BIM và thu thập dữ liệu tự động trong bảo trì đang được nghiên cứu mạnh ở các nước phát triển nhưng vẫn đối mặt nhiều rào cản triển khai thực tế; và (iii) vai trò của con người, thể hiện qua sự tham gia và cam kết của các chủ thể liên quan, quan trọng không kém so với yếu tố kỹ thuật, công nghệ. Đối chiếu với Việt Nam, các bài học này càng có ý nghĩa vì hiện chưa có tiêu chuẩn chính sách bảo trì chính thức cho CCCTTM và việc ƯD BIM trong GĐ VH - bảo trì hầu như còn bỏ ngỏ; đây chính là hai khoảng trống lớn được luận án kế thừa từ tổng quan quốc tế.

1.3.3. VH CCCTTM

Li, Shen, Love (2005), trong "Cost modelling of office buildings in Hong Kong: an exploratory study", XD các mô hình hồi quy từng bước để ước tính chi phí tòa nhà văn phòng cao tầng ở GĐ đầu dự án, cho kết quả chính xác hơn phương pháp truyền thống [84].

Stoy, Pollalis, Fiala (2009) phát triển mô hình hồi quy dự đoán mức tiêu thụ và chi phí năng lượng của tòa nhà văn phòng dựa trên khảo sát 80 tòa nhà tại Thụy Sĩ, với sai số tuyệt đối trung bình 12% [137].

Các phương pháp mô hình hóa chi phí VH được đề xuất trong hai nghiên cứu nêu trên có ý nghĩa nhất định về mặt kỹ thuật thống kê. Tuy nhiên, khả năng áp dụng vào bối cảnh Việt Nam còn hạn chế, bởi các nghiên cứu này tập trung vào tòa nhà văn phòng tại những quốc gia phát triển, trong khi CCCTTM ở nước ta có đặc điểm công năng và mô hình QL không tương đồng. Bài học có thể kế thừa là cách tiếp cận định lượng - mô hình hóa mối quan hệ giữa đặc điểm công trình và chi phí VH - có thể được điều chỉnh để XD bộ tiêu chí đánh giá hiệu quả khai thác cho bối cảnh phía đông TPHCM, thay vì chỉ dừng ở đánh giá định tính như phần lớn nghiên cứu trong nước hiện nay.

1.3.4. Hoạt động PCCC CCCTTM

Aluthwala và cộng sự (2007), trong "Fire Safety in High Rise Buildings" (Sri Lanka), nhấn mạnh hai khía cạnh cốt lõi của an toàn cháy nổ là kết cấu chống cháy và khả năng khống chế đám cháy, đồng thời khuyến nghị đánh giá lại thực tiễn hiện hành để xác định các lĩnh vực cần cải thiện [1].

Beata, Jeffers, Kamat (2018) phát triển khung tính toán thời gian thực kết nối dữ liệu cháy với mô hình phát hiện sự kiện nhằm hỗ trợ lính cứu hỏa ra quyết định [11]. Hassanain (2009), trong "On the challenges of evacuation and rescue operations in high-rise buildings", tổng hợp các yếu tố khiến NCT trở thành loại hình có nguy cơ cháy cao và các chiến lược sơ tán liên quan đến yếu tố con người [65]. Wong, Fong (2005), trong "Risk analysis of escape time from buildings", mô phỏng thời gian sơ tán dựa trên tải trọng người sử dụng và chiều rộng lối thoát hiểm tại các văn phòng Hồng Kông [165].

So với thực trạng PCCC tại CCCT Việt Nam - vốn còn nhiều vướng mắc về bảo trì hệ thống báo cháy tự động và tổ chức sơ tán khi có sự cố (như đã dẫn chứng ở mục 1.2.5) - các nghiên cứu quốc tế cho thấy hướng tiếp cận công nghệ thời gian thực và mô phỏng định lượng thời gian sơ tán là xu hướng tất yếu. Đây là khoảng trống lớn của Việt Nam nói chung và phía đông TPHCM nói riêng, khi phần lớn nghiên cứu trong nước (mục 1.2.4) mới dừng ở giải pháp thiết bị đơn lẻ, chưa có mô hình tích hợp dữ liệu thời gian thực hay mô phỏng định lượng nguy cơ ở quy mô tòa nhà.

1.4. Xác định khoảng trống nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

1.4.1. Khoảng trống nghiên cứu

Trên cơ sở tổng quan các công trình trong và ngoài nước tại mục 1.2 và 1.3, có thể quy nạp khoảng trống nghiên cứu thành bốn nhóm chính như sau:

1 - Các nhân tố thuộc về QLNN có ảnh hưởng đến hiệu quả ĐT-KT CCCTTM tại những địa bàn CNH mạnh chưa được kiểm chứng đầy đủ trên dữ liệu thực tế bằng các phương pháp định lượng. Qua rà soát các công trình nghiên cứu trong nước hiện có (mục 1.2.1), phần lớn tập trung vào hiệu quả đầu tư dự án nói chung hoặc rủi ro, chi phí thi công dưới góc độ nhà thầu, CĐT (như nghiên cứu của Hoàng Văn Dương và Lương Đức Long, 2021; Bùi Xuân Tự và cộng sự, 2023); chưa có nghiên cứu nào xác định và lượng hóa bằng mô hình định lượng vai trò của QLNN đối với hoạt động

ĐT-KT CCCTTM, đặc biệt tại các địa phương có đặc thù CNH cao như phía đông TPHCM.

2 - Thiếu nghiên cứu bài bản, phạm vi rộng, tiếp cận từ góc độ QLNN và có kiểm chứng thực nghiệm định lượng về công tác bảo trì và VH CCCTTM. Trong số các công trình trong nước hiện có (mục 1.2.2, 1.2.3), luận án tiến sĩ của Hoàng Vân Giang (2024) là nghiên cứu gần nhất về chủ đề, đã kiểm định mô hình định lượng về QLVH CCCTTM; tuy nhiên nghiên cứu này tiếp cận từ góc độ DN QLVH (không phải QLNN), chỉ bao quát GĐ khai thác (không bao gồm ĐTXD), và thực hiện tại địa bàn Hà Nội, một đô thị trung tâm phát triển tự nhiên, khác với đặc thù đô thị vệ tinh công nghiệp của ĐBNC trong luận án này. Đây cũng là hướng nghiên cứu đã được thực hiện khá hệ thống ở nước ngoài dưới góc độ QL cơ sở vật chất, QLVH (mục 1.3.2), nhưng chưa được kiểm định tại Việt Nam ở cấp độ QLNN. Do đó, khoảng trống còn lại không phải là sự vắng mặt hoàn toàn của nghiên cứu về bảo trì, VH, mà là sự vắng mặt của nghiên cứu tiếp cận từ góc độ QLNN, bao quát đồng thời cả ĐT-KT, tại địa bàn có đặc thù CNH cao.

3 - Thiếu tiêu chuẩn, chính sách bảo trì thống nhất ở cấp độ luận án tiến sĩ, có kiểm chứng định lượng và cơ chế phân định trách nhiệm rõ ràng giữa các chủ thể liên quan. Đã có một số nghiên cứu ở cấp độ bài báo khoa học và đề tài nghiên cứu ƯD đề cập vấn đề này, như nghiên cứu về QL đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì NCC, hay đề tài XD bộ chỉ tiêu đánh giá chất lượng dịch vụ QLVH NCC của Viện Kinh tế XD - Bộ XD; tuy nhiên các nghiên cứu này dừng ở mức PTĐT, đề xuất khung chỉ tiêu tham khảo, chưa kiểm định bằng mô hình định lượng và chưa gắn với một ĐBNC cụ thể để làm cơ sở đề xuất chính sách bảo trì thống nhất, có cơ chế phân định trách nhiệm rõ ràng.

4 - Thiếu ƯD công nghệ QL hiện đại (BIM, cơ sở dữ liệu số) trong GĐ QL, VH, bảo trì CCCTTM ở mức độ nghiên cứu hệ thống, định lượng. Việc ƯD BIM tại Việt Nam hiện tập trung chủ yếu ở GĐ thiết kế, thi công; một số nghiên cứu bước đầu đã đề cập ƯD BIM cho GĐ VH, bảo trì (như bài viết của Hoàng Vân Giang về thuận lợi, khó khăn khi áp dụng BIM trong VH tòa nhà; hay quy trình QLVH từ mô hình số do Đỗ Tiến Sỹ và cộng sự đề xuất, thí điểm cho một công trình cụ thể), nhưng các nghiên cứu này mới dừng ở mức PTĐT hoặc thí điểm quy mô nhỏ. Trong khi đó, ƯD

BIM cho QLVH, bảo trì đã được nghiên cứu khá sâu ở nước ngoài (mục 1.3.2), cho thấy đây là xu hướng công nghệ đã chín muồi về mặt học thuật quốc tế nhưng vẫn còn gần như bỏ ngỏ trong NCĐL, hệ thống tại Việt Nam, đặc biệt đối với loại hình CCCTTM.

Từ bốn nhóm khoảng trống trên, có thể khẳng định: hệ thống giải pháp hoàn thiện QLKT CCCTTM tại phía đông TPHCM, gắn với bối cảnh chất lượng dịch vụ QLVH, năng lực nhân sự, QL tài chính và thông tin còn nhiều bất cập, vẫn là khoảng trống chưa được làm sáng tỏ một cách hệ thống. Đây là cơ sở xác lập tính cấp thiết và định hướng nghiên cứu của luận án.

1.4.2. Nhiệm vụ nghiên cứu của luận án

Trên cơ sở các khoảng trống nghiên cứu đã xác định ở mục 1.4.1, luận án xác định các nhiệm vụ nghiên cứu cụ thể sau, tương ứng với từng nhóm khoảng trống:

(1) Hệ thống hóa cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn về đầu tư, QLKT CCCTTM, kết hợp phương pháp NCĐL và định tính, nhằm khắc phục khoảng trống ở nhóm 1 và 3.

(2) Phân tích, đánh giá thực trạng hành lang pháp lý và công tác ĐTXD, QLKT CCCTTM tại phía đông TPHCM theo bảy nội dung: cấp phép đầu tư; VH tòa nhà; quy trình bảo trì chung; sự cố công trình; quy trình bảo trì thiết bị; phương án sơ tán, thoát hiểm; và công tác an toàn thiết bị - nhằm khắc phục khoảng trống ở nhóm 2.

(3) Điều tra, khảo sát, phỏng vấn chuyên gia và các chủ thể liên quan (CĐT, đơn vị QLVH, hộ dân) để xác định các nhân tố QLNN ảnh hưởng đến hiệu quả ĐT-KT CCCTTM tại phía đông TPHCM, làm cơ Sở XD tiêu chí đánh giá, nhằm khắc phục khoảng trống ở nhóm 1.

(4) Lượng hóa mức độ ảnh hưởng của các nhân tố thông qua kiểm định độ tin cậy thang đo (Cronbach's Alpha) và các kỹ thuật phân tích thống kê phù hợp, làm căn cứ đề xuất năm nhóm giải pháp: (i) hoạt động đầu tư; (ii) bảo trì NCC; (iii) công tác VH; (iv) PCCC; và (v) xử lý sự cố trong VH, khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM - nhằm khắc phục khoảng trống ở nhóm 3 và 4.

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM

2.1. Khái niệm, đặc điểm và vai trò của CCCTTM

2.1.1. Khái niệm và phân loại CCCTTM

❖ *Khái niệm chung cư:* Theo Luật Nhà ở, chung cư là loại hình nhà ở có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung và hệ thống HTKT khác (thang máy, thông gió, cấp nước, chiếu sáng...) dùng chung cho các hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong tòa nhà; chung cư có phần SHC và phần SHR theo quy định của pháp luật về nhà ở.

❖ *Khái niệm CCCT:* Chung cư có từ 9 tầng trở lên được gọi là CCCT, là sự sắp xếp các căn hộ gia đình riêng lẻ nằm sát nhau, cùng trên một tầng của tòa nhà, tạo thành một cộng đồng dân cư sinh sống. Mỗi căn hộ có cấu trúc không gian khép kín riêng, bao gồm phòng khách, phòng ngủ, phòng sinh hoạt chung, phòng ăn, nhà vệ sinh...

Xét về thuật ngữ, trước yêu cầu ngày càng đa dạng về tiện ích sử dụng, phương án thiết kế căn hộ đã liên tục được không ngừng thay đổi, hướng tới sự tiện nghi và linh hoạt trong công năng sử dụng. Song song với đó, cách gọi "căn hộ khép kín" cũng từng bước được thay bằng các tên gọi như căn hộ cao cấp, căn hộ cao tầng, căn hộ thương mại, NOXH…

❖ *Khái niệm CCCTTM:* là CCCT được ĐTXD để đưa vào kinh doanh thông qua việc bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường, trong đó phần SHR và phần SHC được phân định căn cứ vào Luật Nhà ở.

❖ *Phân loại:* Có nhiều cách để phân loại CCCTTM, tùy thuộc vào vị trí, công dụng và mục tiêu của NĐT:

(1) Theo cách tổ hợp NCC (chung cư độc lập hoặc hỗn hợp kết hợp ở, văn phòng, thương mại - dịch vụ);

(2) Theo giá trị căn hộ trong NCC (cao cấp, trung cấp, bình dân);

(3) Theo không gian sống, khoảng xanh, mật độ XD, tiện nghi, tiện ích (hồ bơi, sân golf...) trong dự án NCC.

2.1.2. Đặc điểm CCCTTM

So với NCC thông thường (loại hình có quy mô nhỏ hơn, chủ yếu phục vụ mục đích ở, ít tích hợp chức năng kinh doanh - dịch vụ), CCCTTM có những đặc điểm riêng, khác biệt rõ rệt, ảnh hưởng lớn đến cả công tác QL hoạt động ĐTXD (mục 2.2) lẫn công tác QLKT (mục 2.3) của luận án:

a) *Mật độ dân cư cao:* CCCTTM thường có mật độ cư dân cao, có những đòi hỏi cao về tiện nghi, tính thuận lợi trong cuộc sống... Điều này làm cho QL và VH trở nên phức tạp, dễ dẫn đến tranh chấp và giải quyết những bức xúc trong cư dân. Thực tế đã xảy ra nhiều cuộc tranh chấp giữa cư dân và BQT tòa nhà, giữa các hộ cư dân về diện tích chung, riêng, tiếng ồn...

b) *QL phần SHR và SHC phức tạp:* Trong phần SHC, có nhiều loại khác nhau như diện tích bàn giao cho NN, diện tích CĐT giữ lại để kinh doanh, phần thuộc khối căn hộ và phần thuộc khối văn phòng, thương mại. Ranh giới về quyền lợi và trách nhiệm giữa các bên đối với việc khai thác, sử dụng không gian SHC đôi khi rất khó làm rõ. Do đó, các DN QL và VH thường chỉ QL phần SHC của khu căn hộ, trong khi phần khu kinh doanh thương mại thường do các CSH tự QL.

c) *Mục đích sử dụng hỗn hợp:* CCCTTM thường có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh, do đó, ngoài các dịch vụ tiện ích cơ bản như vệ sinh, an ninh và trông giữ xe, còn có nhiều tiện ích nâng cao như bể bơi, trung tâm thương mại, phòng tập thể hình, thể thao, khu phục vụ tiện ích sinh hoạt... Các dịch vụ, tiện ích cơ bản được thiết kế để đáp ứng nhu cầu sống cơ bản của cư dân, trong khi các dịch vụ tiện ích nâng cao rất đa dạng và phụ thuộc vào nhu cầu của từng dự án cụ thể.

d) *Có tầng hầm (để xe và thiết bị kỹ thuật phục vụ tòa nhà):* CCCTTM thường có tầng hầm được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như đỗ xe, phòng kỹ thuật với nhiều trang thiết bị. Điều này đặt ra những thách thức cho việc QL và VH, dẫn đến việc VH và bảo trì trở nên phức tạp, có thể gây tranh cãi, hỏa hoạn và các vấn đề về an toàn PCCC do nhà xe chung với phòng để thiết bị.

e) *Hệ thống thiết bị phức tạp:* Khâu quản lý thiết bị luôn là phần việc nhiều thách thức nhất khi đưa CCCTTM vào sử dụng. Từ thang máy, máy lạnh trung tâm, nguồn điện, đường ống cấp – thoát nước cho đến thiết bị PCCC, mỗi hệ thống đều cần sự kiểm soát chuyên môn cao, đồng thời buộc phải tuân thủ nghiêm quy trình bảo trì theo quy định.

f) *Năng lực QL, VH của BQT và BQL còn hạn chế:* do thiếu cơ sở pháp lý cũng như chế tài ràng buộc đối với các ban này, việc lựa chọn thành viên chưa được kiểm soát chặt chẽ về năng lực chuyên môn. Tình trạng đó dễ làm phát sinh sự chồng chéo trong điều hành, QL, hạn chế về chuyên môn và nguy cơ sai phạm trong QL tài chính.

g) *Có nhiều rủi ro:* CCCTTM thường có chiều cao vượt trội so với NCC thông thường để bảo đảm tính kinh tế cho CĐT. Tuy nhiên, điều này cũng mang theo một loạt rủi ro đối với cư dân: với chiều cao lớn, việc QL thang máy trở nên phức tạp và có nguy cơ sự cố, đặc biệt nếu không có đủ thang máy dễ gây quá tải, ùn tắc vào giờ cao điểm; công trình cao tầng cũng gây khó khăn trong việc tiếp cận của thiết bị PCCC khi chữa cháy do chiều cao thiết bị bị hạn chế; công tác thoát hiểm trong trường hợp cứu hộ cũng bị hạn chế, bởi khả năng của các thiết bị PCCC có giới hạn và không thể tiếp cận mọi khu vực một cách hiệu quả. Do những đặc điểm này, quá trình QL và VH CCCTTM cần thực hiện các biện pháp phòng ngừa và khắc phục khi có sự cố xảy ra (phòng ngừa rủi ro).

2.1.3. Vai trò CCCTTM trong CNH - ĐTH

Trong bối cảnh đô thị ngày càng chịu áp lực về đất đai và nguồn lực, sự ra đời của các tòa NCC cao tầng đã nổi lên như một hướng giải bài toán nhà ở và hạ tầng đô thị. Nhờ đó, quỹ đất được sử dụng hiệu quả hơn, chi phí đầu tư cho hạ tầng cũng được tiết giảm. Bên cạnh đó, giải pháp này còn giúp hạn chế việc đô thị phát triển theo chiều ngang và ngăn chặn sự lan tỏa thiếu kiểm soát của các KĐT.

Ngày nay, xu hướng XD NCT không chỉ đơn thuần phục vụ mục đích ở, mà còn là cách tích hợp các tiện ích và dịch vụ trong cùng một không gian. Tại các đô thị lớn, việc bố trí đồng thời khu thương mại và căn hộ trong cùng một công trình cao tầng đã chứng minh hiệu quả trong việc giải quyết nhu cầu chỗ ở. Mô hình này vừa tạo sự thuận tiện cho cư dân, vừa góp phần làm phong phú cảnh quan đô thị theo hướng đa năng, tích hợp.

Như vậy, sự xuất hiện của CCCTTM đã tạo ra chuyển biến trong tư duy tiếp cận và phương thức QL sự phát triển đô thị. CCCTTM không đơn thuần là lời giải cho những bức xúc về nhà ở, mà còn hình thành nên một mô hình đô thị mới, phản ánh bước tiến của xã hội trong quá trình hiện đại hóa.

CCCTTM đóng góp tích cực vào nhiều lĩnh vực của đời sống đô thị và xã hội, có thể khái quát thành những điểm chính sau:

1. Tiết kiệm đất đai thông qua việc tối ưu hóa sử dụng đất đô thị.

2. Giảm thiểu tình trạng XD nhà trái phép.

3. Tạo cảnh quan, mỹ quan đô thị.

4. Tiết kiệm và giảm chi phí đi lại cho cư dân.

5. Giảm áp lực lên cơ sở hạ tầng, thể hiện qua các mặt sau:

+ Giảm ô nhiễm môi trường do giảm khí thải từ giao thông;
+ Bảo đảm sức khỏe cho cư dân nhờ giảm chi phí, thời gian đi lại;
+ Giảm thiểu TNGT và UTGT;
+ Tăng hiệu suất lao động nhờ có nhiều thời gian nghỉ ngơi hơn;
+ Tạo phong thái và lối sống công nghiệp;
+ Tạo điều kiện để CQĐP dễ dàng hơn trong QL cư dân.

Từ các khía cạnh vai trò nêu trên, tác giả sẽ xây dựng các quan điểm đánh giá cùng bộ chỉ tiêu, tiêu chí áp dụng cho hoạt động đầu tư CCCTTM (mục 2.2.3), và tổng hợp toàn bộ các tiêu chí này.

2.2. QL hoạt động ĐTXD CCCTTM

2.2.1. Khái niệm đầu tư và QL hoạt động ĐTXD CCCTTM

❖ *Khái niệm đầu tư:* Theo Ngân hàng Thế giới, đầu tư là việc đặt một lượng vốn vào một lĩnh vực cụ thể (nghiên cứu, khai thác, sản xuất, kinh doanh dịch vụ và nhiều hoạt động khác) trong một thời gian dài, nhằm hỗ trợ hoạt động kinh doanh của tổ chức, DN, cá nhân qua nhiều chu kỳ kế tiếp, thu hồi vốn và tạo lợi nhuận cho NĐT, đồng thời góp phần vào lợi ích KT-XH cho quốc gia.

Theo Luật Đầu tư năm 2020 [124], đầu tư là việc NĐT bỏ ra nguồn lực, vốn... bằng cách sử dụng tài sản có giá trị hoặc tài sản vô hình để tạo thành các tài sản khác, thực hiện các hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật XD và các quy định pháp luật liên quan khác.

Khái niệm NĐT: Tổ chức, DN thực hiện việc đầu tư vào một dự án cụ thể được gọi là NĐT, có thể là cá nhân, tổ chức, DN hoặc một nhóm người cùng hoặc khác quốc tịch. Theo Luật Đầu tư 2020 [124], NĐT được xác định cụ thể gồm:

(a) DN thuộc các thành phần kinh tế thành lập theo Luật DN;

(b) Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thành lập theo Luật Hợp tác xã;

(c) DN có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập trước khi Luật này có hiệu lực;

(d) Hộ kinh doanh, cá nhân;

(đ) Tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người nước ngoài thường trú ở Việt Nam;

(e) Các tổ chức khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.

❖ *Khái niệm QL hoạt động ĐTXD CCCTTM:* Trên cơ sở khái niệm đầu tư nói chung, luận án kế thừa định nghĩa đã nêu tại phần Mở đầu: QL hoạt động ĐTXD CCCTTM là hoạt động tổ chức, điều hành, kiểm tra, giám sát của CQNN và CĐT đối với quá trình ĐTXD CCCTTM, từ chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư đến kết thúc đầu tư, bảo đảm dự án đúng quy hoạch, đúng pháp luật, đạt chất lượng, tiến độ và hiệu quả KT-XH.

❖ *Khung vòng đời dự án:* (project life cycle) là khái niệm mô tả toàn bộ quá trình tồn tại của một công trình XD, gồm hai GĐ lớn kế tiếp nhau: GĐ ĐTXD và GĐ khai thác, VH. Ba bước đã nêu ở trên trong định nghĩa "QL hoạt động ĐTXD CCCTTM": chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư, kết thúc đầu tư, chính là nội dung cụ thể của GĐ ĐTXD trong vòng đời dự án này.

luận án giới hạn đối tượng xem xét ở loại hình phát triển dự án cccttm, thông qua việc đánh giá mức độ tuân thủ quy hoạch, tính đồng bộ về htkt, htxh và bvmt của các dự án đã và đang triển khai. kết quả đánh giá là căn cứ để kiến nghị giải pháp hoàn thiện công tác quản lý hoạt động đt-kt cccttm theo hướng hiệu quả.

❖ *Xu thế phát triển CCCTTM trong các đô thị công nghiệp*

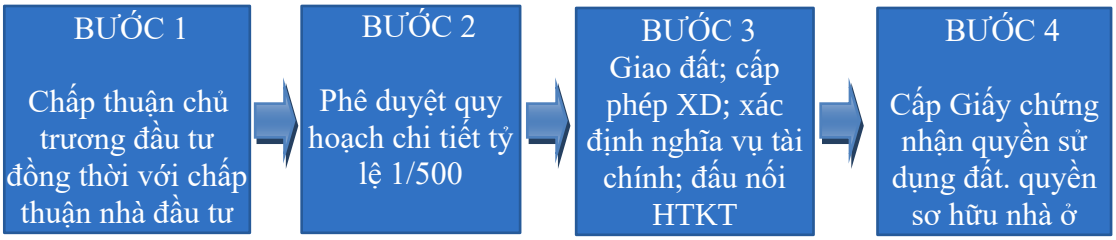
Thời gian qua và trong tương lai gần, đầu tư đang chuyển hướng mạnh mẽ vào lĩnh vực BĐS phục vụ sản xuất công nghiệp. Cột mốc 30 năm xây dựng và phát triển các KCN, khu chế xuất mà Việt Nam đã kỷ niệm là bằng chứng cho thấy lĩnh vực này đã có bước tăng trưởng vượt bậc.

Song hành với sự tăng trưởng nhanh của kinh tế thị trường và việc mở cửa hội nhập với thế giới, Việt Nam cũng tiếp cận định hướng phát triển phổ biến tại các nền kinh tế tiên tiến, đó là tận dụng không gian, đầu tư XD NCT để giải phóng quỹ đất cho HTKT và các KĐT mới. Xu hướng này đặc biệt quan trọng đối với các thành phố lớn, khu vực dân cư đông đúc và nhiều KCN - nhu cầu về CCCTTM và NOXH tại các địa bàn này luôn ở mức cao và tiếp tục tăng nhanh. Mặt khác, đứng dưới góc độ QL, việc phát triển CCCTTM đúng quy hoạch sẽ hỗ trợ bộ máy CQĐP thực hiện hiệu

quả nhiệm vụ bảo đảm an toàn và ASXH.

2.2.2. Quy trình, thủ tục ĐTXD CCCTTM

❖ *Xét từ góc độ QLNN:* Luật Nhà ở năm 2023 xác định nhà ở thương mại là loại nhà ở được ĐTXD nhằm đưa vào kinh doanh dưới hình thức bán, cho thuê mua hoặc cho thuê, VH theo quy luật của thị trường. Quy trình, thủ tục ĐTXD dự án CCCTTM gồm 4 bước chính (Hình 2.1):



Hình 2. 1: Quy trình, thủ tục ĐTXD dự án CCCTTM

Bước 1: Sở KH-ĐT (nay là Sở TC) thực hiện thủ tục "chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận NĐT" cho dự án nhà ở thương mại.

Bước 2: Sở XD (hoặc Sở Quy hoạch và Kiến trúc) thực hiện thủ tục "phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500" cho dự án.

Bước 3: Thực hiện đồng thời các thủ tục liên quan đến đất đai và XD, gồm các nội dung kế tiếp sau: Sở TNMT thực hiện thủ tục giao đất dự án nhà ở thương mại; Sở XD cấp GPXD cho CĐT dựa trên "Quyết định giao đất", "Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500" và kết quả "Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD của cơ quan chuyên môn về XD" (bao gồm thiết kế cơ sở) cùng "Thẩm định thiết kế XD triển khai sau thiết kế cơ sở" theo quy định của Luật XD; Sở TNMT, Sở TC thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất dựa trên mục đích sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết 1/500. Quy trình này được thực hiện song song với việc cấp GPXD, để CĐT có thể tiến hành XD ngay khi đủ điều kiện; Sở XD, đơn vị cấp thoát nước... cấp phép đấu nối HTKT, thi công đấu nối HTKT công cộng.

Bước 4: Sau khi dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng, Sở TNMT, Sở TC căn cứ quy định pháp luật (Luật Đầu tư, Luật Thuế...) xác nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho CĐT dự án và khách hàng mua nhà.

Các bước trong quy trình thủ tục ĐTXD CCCTTM nêu trên được thiết kế đầy đủ và có cơ sở pháp lý rõ ràng, nhằm bảo đảm quyền lợi, tính minh bạch và an toàn trong

ĐTXD CCCTTM.

❖ *Dưới góc độ NĐT* : Để quá trình đầu tư không bị gián đoạn và sớm đưa công trình vào khai thác, CĐT cần nghiêm túc thực hiện đúng các quy định trong dự án đã được thẩm định, đây cũng là cơ sở để cơ quan QL kiểm tra, kiểm soát quá trình thực hiện đầu tư và cấp phép cho CĐT đưa công trình vào khai thác (giấy chứng nhận, cho thuê ngắn hạn - dài hạn hoặc bán). Mọi thủ tục trong hoạt động khai thác cần được CĐT xin phép đầy đủ, kịp thời nhằm giảm thiểu tranh chấp, khiếu kiện gây mất ASXH và an toàn của cư dân.

NĐT khi thực hiện quy trình đầu tư phải tuyệt đối tuân thủ các văn bản quy phạm pháp luật và quy định của NN trên các nội dung sau:

- Thực hiện đầy đủ, đúng trình tự 4 bước như đã nêu tại Hình 2.1;

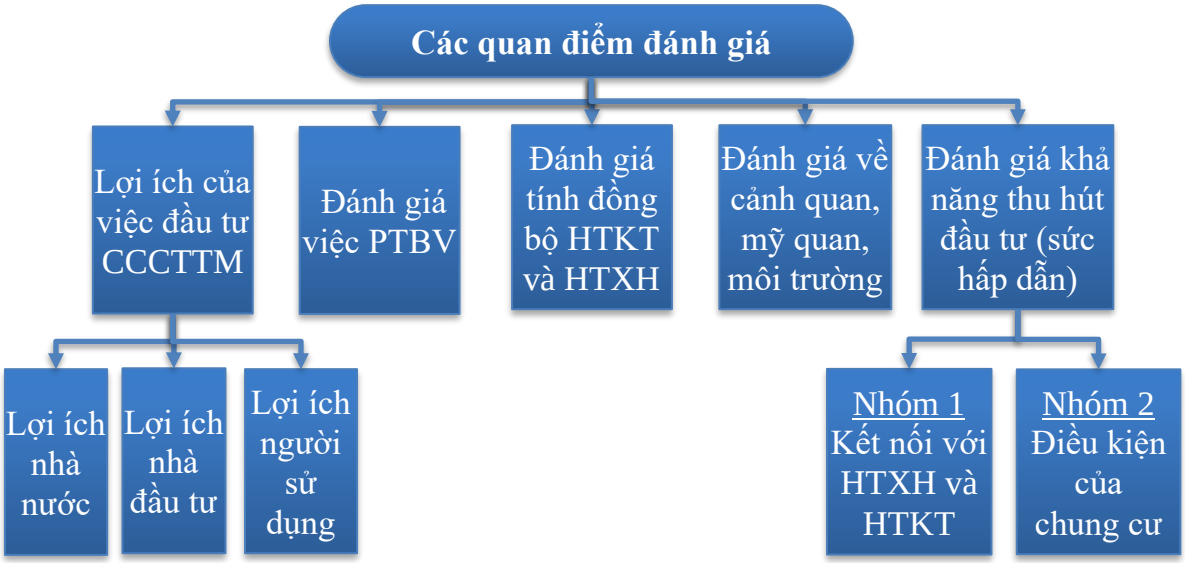
- Thực hiện nghiêm túc các quy định tại Bước 3, nhất là việc đấu nối HTKT (hệ thống giao thông, cấp điện, cấp - thoát nước, các vấn đề liên quan đến y tế, môi trường...);

- Chấp hành đúng các quy định về mật độ XD, không gian xanh, diện tích các tầng, giao thông nội bộ, diện tích cây xanh, khu vui chơi giải trí, diện tích SHC - riêng và các HTXH khác đã được phê duyệt trong dự án. Đây là những nội dung dễ gây tranh chấp, khiếu kiện, mất ASXH nhất trong quá trình QLKT sau này (sẽ được phân tích cụ thể tại Chương 3);

- Tuyệt đối không đưa dự án vào khai thác khi các hạng mục đã phê duyệt trong DAĐT chưa được hoàn thiện.

2.2.3. Các quan điểm đánh giá về ĐTXD CCCTTM

Hoạt động ĐTXD CCCTTM góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao đời sống xã hội ở phạm vi khu vực, đô thị và vùng kinh tế. Có thể thống kê theo các khía cạnh sau (Hình 2.2):



Hình 2.2: Các quan điểm đánh giá về ĐTXD CCCTTM

2.2.3.1 Lợi ích của việc đầu tư CCCTTM:

Lợi ích của việc đầu tư CCCTTM được nhìn nhận theo ba nhóm chủ thể -NN, NĐT và người sử dụng - thay vì tách rời theo khía cạnh kinh tế/xã hội chung chung, nhằm bảo đảm tính nhất quán với cách tiếp cận "ba nhóm chủ thể" mà luận án sử dụng xuyên suốt (đã dùng ở mục Tiêu chí đánh giá của chương này):

❖ Lợi ích đối với NN

- Thu ngân sách: dự án CCCTTM tạo nguồn thu đáng kể cho NSNN qua thuế sử dụng đất, thuê đất, giá trị gia tăng, thu nhập DN và cá nhân; theo Bộ Tài chính, GĐ 2012-2017, thuế từ tiền sử dụng đất chiếm 6,6% tổng thu NSNN, tương đương 9,1% tổng thu nội địa và 14,7% tổng thu ngân sách địa phương là cơ sở để địa phương tái đầu tư hạ tầng, chỉnh trang đô thị.

- Kích thích kinh tế địa phương và tạo việc làm: quá trình XD, VH tòa nhà tạo việc làm từ công nhân XD đến lao động phổ thông (bảo vệ, vệ sinh, bảo trì...), đồng thời thúc đẩy các dịch vụ đi kèm (siêu thị, nhà hàng, giao thông công cộng), nâng cao điều kiện sống cho người dân có thu nhập trung bình.

- Hỗ trợ QL đô thị: hạn chế tình trạng XD không phép ở vùng ven, góp phần tạo cảnh quan đô thị đồng bộ, hiện đại; việc bố trí dân cư tập trung với hệ thống bảo vệ chuyên nghiệp giúp giảm tải công tác QL an ninh, ASXH và giảm UTGT so với mô hình nhà ở phân tán.

❖ Lợi ích đối với NĐT

- Lợi nhuận và tăng giá trị BĐS: thu hồi vốn nhanh, bán được nhiều sản phẩm; việc phát triển tiện ích đồng bộ quanh dự án còn tạo hiệu ứng lan tỏa, tăng giá trị BĐS cho cả các căn hộ, khu vực lân cận.

- XD thương hiệu: tạo dựng uy tín, sức hút và niềm tin cho các dự án tiếp theo của CĐT.

❖ Lợi ích đối với người sử dụng

- Tiện ích và chất lượng sống: cư dân được sống trong môi trường tiện nghi, nếp sống cộng đồng, với đầy đủ tiện ích như hồ bơi, phòng tập thể dục, thư viện, công viên, siêu thị và các HTXH khác (trường học, y tế) phục vụ ngay trong khu vực, nâng cao dân trí.

- An ninh, an toàn: hệ thống an ninh, kiểm soát ra vào, đội bảo vệ chuyên nghiệp theo quy định.

- Thuận tiện di chuyển: nhờ được quy hoạch bài bản và đầu tư hạ tầng giao thông đồng bộ, tình trạng tắc nghẽn được giảm thiểu, người dân tiết giảm được cả thời gian lẫn chi phí cho việc đi lại.

- Gắn kết cộng đồng: thông qua các hoạt động tập thể và khu vực sinh hoạt công cộng, cư dân có thêm cơ hội kết nối, XD mối quan hệ dân cư và ý thức tập thể.

2.2.3.2. Đánh giá việc PTBV:

Quy hoạch XD là việc tổ chức không gian, mặt bằng đô thị và các khu chức năng cụ thể, sắp xếp hợp lý hệ thống công trình HTKT và HTXH. Theo Luật XD, quy hoạch XD cần bảo đảm các nguyên tắc: phù hợp với chiến lược phát triển KT-XH, quy hoạch quốc gia, vùng, địa phương và bảo đảm quốc phòng, an ninh; tối ưu hóa tài nguyên, tiết kiệm quỹ đất; bảo đảm hệ thống HTKT và kết nối vùng; bảo đảm đồng bộ giữa HTKT và HTXH; BVMT, ứng phó BĐKH và tôn trọng di sản văn hóa; và tạo cơ sở cho QL, thu hút đầu tư, khai thác hiệu quả công trình. Trên cơ sở đó, đối với dự án CCCTTM, việc đánh giá tuân thủ quy hoạch là một phần quan trọng trong phê duyệt và giám sát dự án, được cụ thể hóa thành 6 tiêu chí đánh giá PTBV.

2.2.3.3. Đánh giá tính đồng bộ giữa HTKT và HTXH

Về HTKT, căn cứ Luật XD và Nghị định 06/2021/NĐ-CP [39] về QL chất lượng, thi công XD và bảo trì công trình, công trình HTKT được hiểu là tập hợp các cơ sở, cấu trúc kỹ thuật được XD để hỗ trợ, phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh,

sinh hoạt và các hoạt động công cộng, cung cấp các dịch vụ cơ bản. Theo Mục III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP [39], các loại công trình HTKT gồm:

- HTKT cung cấp điện;
- HTKT công trình cấp nước;
- HTKT thoát nước;
- HTKT công trình giao thông (cầu, đường bộ, hầm...);
- HTKT công trình xử lý chất thải rắn;
- HTKT viễn thông.

Về HTXH, đây là những công trình XD phục vụ công cộng, có ý nghĩa xã hội nhằm nâng cao đời sống cộng đồng. Theo mục 1.2, QCVN 01:2021/BXD [24] về quy hoạch XD do Bộ XD ban hành, HTXH gồm:

- Hệ thống vận tải công cộng;
- Trường học, cơ sở vui chơi giải trí, nhà bảo tàng, nhà văn hóa, thư viện...;
- Hạ tầng khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe;
- Các công trình quảng trường, tôn giáo, công viên, cây xanh, mặt nước;
- Các công trình cơ quan hành chính đô thị;
- Các công trình HTXH khác.

Trên thực tế, không ít dự án nhà ở thương mại chưa được đầu tư đầy đủ HTKT, HTXH (trường học, bệnh viện, bãi đỗ xe…), dẫn đến những bất tiện trong sinh hoạt của người dân cũng như tạo áp lực cho việc QL của CQĐP. Đánh giá tính đồng bộ giữa HTKT và HTXH có ý nghĩa quan trọng khi ĐTXD CCCTTM, bảo đảm dự án hoạt động hiệu quả, đáp ứng nhu cầu cư dân và sự PTBV của khu vực.

2.2.3.4. Đánh giá về cảnh quan, mỹ quan, môi trường:

Để bảo đảm chất lượng cuộc sống của cư dân CCCTTM, việc đánh giá cảnh quan, mỹ quan và môi trường xung quanh có ý nghĩa quan trọng.

Về cảnh quan và mỹ quan, đây là yếu tố trọng yếu trong việc định hình thẩm mỹ của khu vực xung quanh các tòa CCCTTM - tôn trọng, hài hòa với các công trình lân cận là yêu cầu chung cho một đô thị. Thiết kế kiến trúc hài hòa, hiện đại có thể trở thành biểu tượng thẩm mỹ cho khu vực, tăng sức hút đô thị và phản ánh mức độ phát triển của đô thị.

Về môi trường, đánh giá tác động môi trường (ĐTM) đối với dự án chung cư

kết hợp là cơ sở pháp lý để chủ dự án thực hiện công tác BVMT, là công việc bắt buộc, cần thiết nhằm bảo đảm phát triển KT-XH gắn liền với BVMT, hướng tới PTBV; đây cũng là một trong những hồ sơ bắt buộc phải hoàn thành trước khi dự án chính thức đi vào hoạt động. Báo cáo ĐTM đối với dự án CCCTTM gồm:

- Báo cáo giám sát môi trường định kỳ;
- Tình hình địa chất, thủy văn (ngập, lún, sụt, ngăn chặn dòng chảy, sạt lở);
- Các hợp đồng xử lý rác thải; bể xử lý nước thải;
- Sổ chủ nguồn thải, chất thải nguy hại;
- Giấy phép xả thải vào nguồn nước tiếp nhận;
- Giấy phép khai thác nước ngầm và báo cáo tình hình khai thác (nếu có sử dụng nước ngầm).

2.2.3.5. Đánh giá khả năng thu hút đầu tư (sức hấp dẫn):

Có thể chia thành hai nhóm yếu tố chính.

Nhóm 1 - Kết nối với HTXH và HTKT

- Vị trí giao thông thuận lợi: CCCTTM gần trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và các tuyến giao thông chính là điểm thu hút quan trọng trong quyết định đầu tư; giao thông thuận tiện, gần trạm xe buýt, ga tàu điện ngầm... giúp giảm thời gian di chuyển, tăng thời gian nghỉ ngơi cho cư dân, giảm thiểu ùn tắc và TNGT.

- Sự kết hợp với hạ tầng hiện hữu: một CCCTTM có sẵn hạ tầng tốt (điện, nước, internet ổn định) thường thu hút người mua nhà hơn, vì sự cố kỹ thuật thường xuyên gây phiền toái cho cư dân.

Nhóm 2 - Điều kiện bản thân của chung cư

- Mật độ XD: mật độ thấp tạo không gian thoáng đãng, cảnh quan đẹp hơn; người mua thường ưu tiên nơi có mật độ XD thấp, nhiều không gian cho cây xanh, hồ nước.

- Tiện ích nội khu: hồ bơi, phòng tập thể dục, sân chơi trẻ em, phòng sinh hoạt cộng đồng... không chỉ tạo tiện lợi mà còn tạo sự kết nối cộng đồng giữa cư dân.

- An toàn thoát hiểm, PCCC: là ưu tiên hàng đầu, cần có phương án phòng hộ, tập huấn cụ thể; hệ thống báo cháy, thiết bị chữa cháy và lối thoát hiểm an toàn tạo sự yên tâm cho cư dân, nhất là sau những vụ hỏa hoạn xảy ra gần đây ở các chung cư thương mại và chung cư mini, người mua nhà ngày càng đặt yêu cầu về an toàn PCCC lên vị trí quan trọng nhất.

2.3. QLKT CCCTTM

2.3.1. Khái niệm QLKT CCCTTM

Khái niệm: Trong phạm vi luận án, QLKT CCCTTM được tác giả xác định là *quá trình tổ chức, điều hành và giám sát mọi hoạt động sử dụng công trình sau khi bàn giao đưa vào VH, hướng đến ba mục tiêu: (i) VH an toàn, hiệu quả; (ii) duy trì và gia tăng giá trị BĐS; (iii) đáp ứng nhu cầu của cư dân, khách hàng và các đơn vị kinh doanh trong tòa nhà*.

Với định nghĩa đã nêu tại phần Mở đầu, "QLKT sử dụng CCCTTM là hoạt động QL, VH công trình sau bàn giao, bao gồm QL SHC-SHR, VH hệ thống kỹ thuật, bảo trì, QL tài chính VH và giải quyết tranh chấp", có thể xác lập quan hệ giữa ba khái niệm như sau: "VH" (operation) là các hoạt động điều khiển, duy trì hoạt động bình thường, hằng ngày của hệ thống thiết bị (thang máy, bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy-chữa cháy...); “Bảo trì” (maintenance) được hiểu là tập hợp những công việc rà soát, theo dõi, bảo dưỡng, khắc phục hư hỏng và thay mới bộ phận được thực hiện theo kế hoạch định kỳ hoặc khi có sự cố, với mục đích giữ ổn định và phục hồi khả năng làm việc của tòa nhà cùng hệ thống thiết bị trong suốt quá trình sử dụng; còn "khai thác" là khái niệm rộng nhất, bao trùm cả VH, bảo trì, đồng thời bao gồm QL tài chính, QL SHC-SHR và giải quyết tranh chấp, những nội dung mà VH, bảo trì không bao quát hết. Nói ngắn gọn:

QLKT = QLVH + QL bảo trì + QL tài chính, sở hữu và tranh chấp.

❖ *Mục đích của QLKT CCCTTM*

- Bảo đảm an toàn và tiện nghi cho cư dân, khách hàng;
- Duy trì và gia tăng giá trị BĐS theo thời gian;
- Tạo dựng môi trường sống, làm việc văn minh, hiện đại;
- Góp phần PTBV đô thị;
- Tạo sự yên tâm cho NĐT, CSH và cư dân;

2.3.2. Các phương thức QLVH CCCTTM

Thực tiễn hiện nay tồn tại hai phương thức cơ bản trong QLVH CCCTTM.

❖ *Phương thức 1: CĐT tiếp tục QL và VH tòa nhà*

Theo phương thức này, CĐT XD tòa NCC tiếp tục giữ vai trò chủ quản trong việc QL và VH tòa nhà sau khi hoàn thành, chịu trách nhiệm về tất cả các khía cạnh liên quan đến QL tài sản, bảo dưỡng, bảo trì, thu phí và các dịch vụ hỗ trợ khác. CĐT

có thể tự QL hoặc ký hợp đồng với một đơn vị quản lý BĐS chuyên nghiệp để hỗ trợ điều hành tòa nhà. Điều này đòi hỏi CĐT (hoặc đơn vị được thuê) cần sở hữu năng lực tổng hợp, từ QL tài sản, điều phối đội ngũ nhân sự, giữ gìn an ninh trật tự tại tòa nhà cho đến chuyên môn về bảo trì kỹ thuật…, nhằm giúp tòa nhà luôn VH thông suốt, đạt hiệu quả cao.

Ưu điểm: CĐT, qua việc trực tiếp XD tòa nhà, hiểu rất rõ kết cấu tòa nhà và hệ thống thiết bị hỗ trợ, nên dễ dàng hơn trong công tác bảo trì; có cơ hội tiếp xúc sâu hơn với tòa nhà và tạo mối liên hệ mật thiết với cư dân, khách hàng ngay từ GĐ ban đầu, dẫn đến sự hiểu biết sâu sắc hơn về đặc điểm cụ thể của tòa nhà và nhu cầu của cư dân; đồng thời, trong GĐ trước khi chuyển giao căn hộ hoặc mặt bằng cho khách hàng, CĐT thường có thể tạo ra nhiều ưu đãi hấp dẫn để thu hút khách hàng mua căn hộ hoặc thuê mặt bằng.

Nhược điểm: BQL khi làm việc cho CĐT thường thiếu tính chuyên nghiệp, không chủ động về thiết bị chuyên dụng, dễ bị vướng vào các tranh chấp giữa CĐT và cư dân. Điều này đặc biệt trở nên phức tạp sau khi dự án đã được bàn giao, khi xung đột về lợi ích và mâu thuẫn giữa CĐT và cư dân trở nên phổ biến.

❖ *Phương thức 2: Đại diện cư dân thuê DN chuyên nghiệp QL, VH*

Theo phương thức này, cư dân sở hữu tòa NCC thuê một công ty QL tài sản chuyên nghiệp đại diện QL tòa nhà, đảm nhận trách nhiệm QL và VH. Đây thường là lựa chọn phổ biến đối với cư dân, đặc biệt tại các tòa NCC có quy mô lớn hoặc khi CĐT không muốn tiếp tục đảm nhận vai trò QL. Mọi hoạt động liên quan đến QL tài sản sẽ do công ty QL tài sản (hoặc QL NCC) trực tiếp thực hiện.

Ưu điểm: đơn vị QLVH được cư dân chọn lựa, phục vụ cộng đồng mà không tạo ra mâu thuẫn về quyền lợi. Không ít CĐT lựa chọn mô hình này như một cách khẳng định cam kết đối với mức độ hài lòng và chất lượng sống của cư dân. Mô hình này cũng giúp bảo đảm quyền lợi của cư dân khi làm việc với CĐT, đồng thời thể hiện tiếng nói của cư dân trong việc quản lý cộng đồng chung cư. BQT trong mô hình này có thể xem như một phiên bản của Hội đồng quản trị trong một công ty, ra các quyết định nhân danh và vì lợi ích của cư dân; khi đó, cư dân cần có một Ban Kiểm soát tồn tại độc lập với BQT, có nhiệm vụ kiểm tra, giám sát hoạt động của BQT để bảo đảm tuân thủ các quy định, quy chế pháp lý và lợi ích của cư dân.

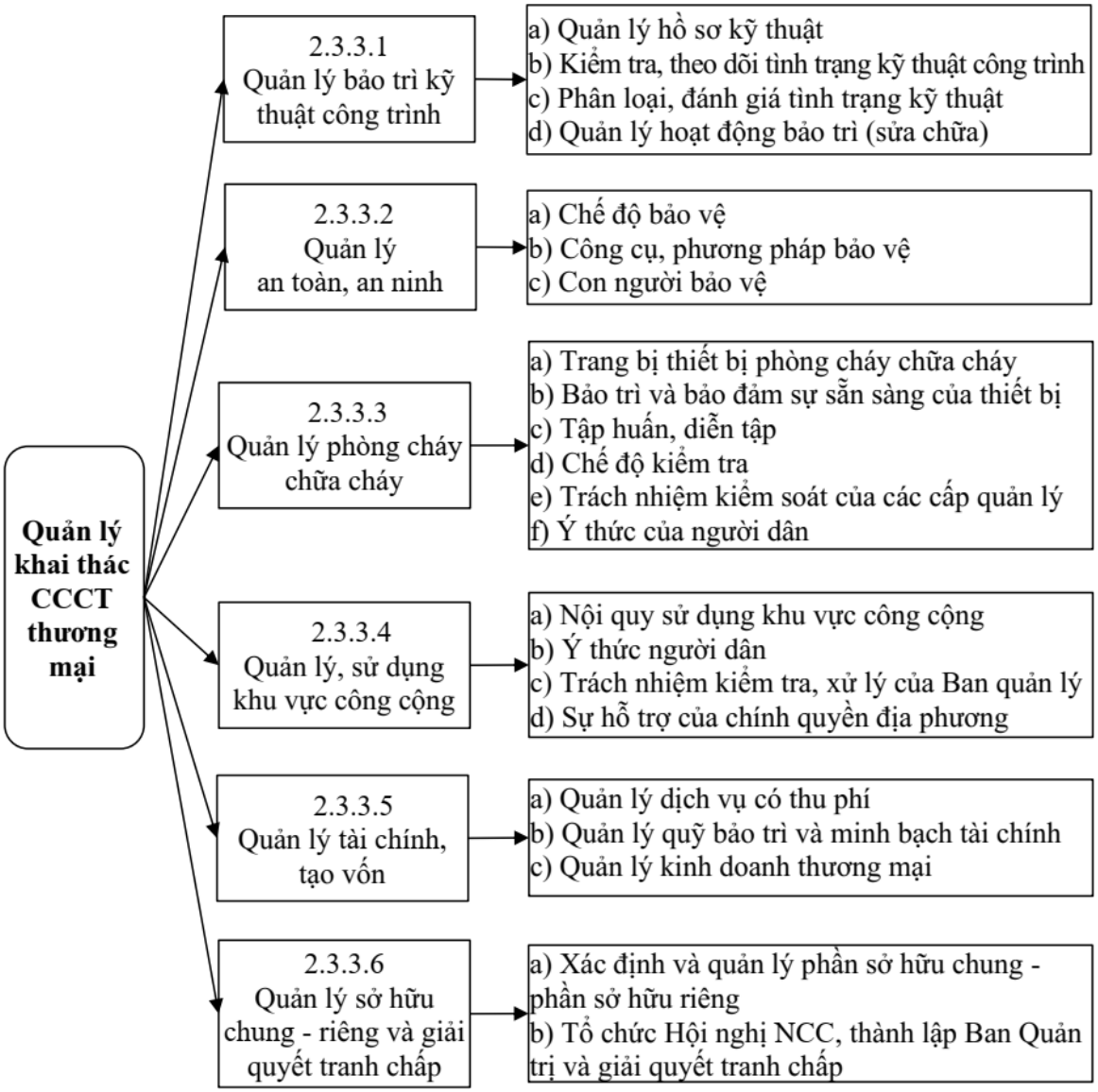
Nhược điểm: thể hiện qua bốn khía cạnh: (i) chi phí cao: dịch vụ QL tòa nhà chuyên nghiệp thường yêu cầu mức phí cao hơn so với việc CĐT tự QL, có thể gây áp lực tài chính cho cư dân; (ii) mất kiểm soát: khi thuê công ty QL bên ngoài, cư dân và CĐT có thể mất một phần kiểm soát về quyết định VH, QL tòa nhà, dẫn đến giảm khả năng điều chỉnh nhanh theo nhu cầu cụ thể; (iii) mất tính cá nhân hóa: dịch vụ QL chuyên nghiệp có thể áp dụng một mô hình QL tiêu chuẩn cho tất cả tòa nhà mà họ QL, dẫn đến giảm tính cá nhân hóa; và (iv) thách thức trong chuyển đổi đơn vị QL: khi muốn chấm dứt hợp đồng và chuyển sang đơn vị QL khác, quá trình này có thể phức tạp, mất thời gian, đặc biệt nếu hợp đồng không có điều khoản rõ ràng.

Ngoài ra, trong quá trình VH, BQT tòa nhà có thể đề xuất với CĐT kết hợp cả hai phương thức, cùng đề ra mô hình phù hợp hơn với cư dân, đồng thời có thể giúp giảm chi phí QLVH so với việc áp dụng một phương thức đơn lẻ.

$\Rightarrow$ *Nhận xét:* Có thể thấy hai phương thức trên không hoàn toàn loại trừ nhau, mà tồn tại một phổ lựa chọn, từ CĐT QL hoàn toàn, đến mô hình kết hợp, đến thuê đơn vị chuyên nghiệp độc lập hoàn toàn. Việc lựa chọn phương thức phù hợp phụ thuộc vào quy mô dự án, năng lực của CĐT, mức độ đồng thuận của cư dân và GĐ phát triển của tòa nhà (mới bàn giao hay đã đi vào ổn định).

2.3.3. Nội dung QLKT CCCTTM

Nội dung QLKT CCCTTM được thể hiện qua Hình 2.3.



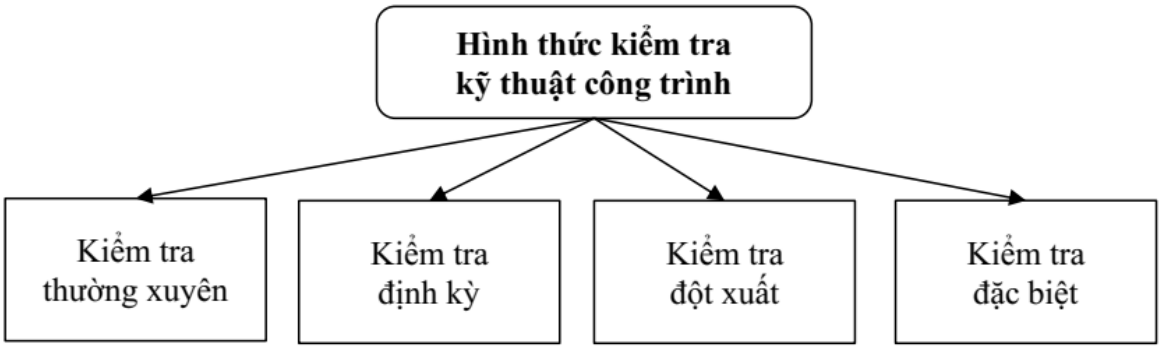
Hình 2.3: Nội dung QLKT CCCTTM

2.3.3.1 QL kỹ thuật công trình

a) *QL hồ sơ kỹ thuật*: Toàn bộ tài liệu từ GĐ đầu tư XD và các tài liệu cập nhật trong quá trình sử dụng khi tình trạng kỹ thuật thay đổi cần được lưu giữ đầy đủ, tạo nguồn dữ liệu nền cho việc lập kế hoạch và triển khai bảo trì. Bộ hồ sơ này bao gồm: bản vẽ và thuyết minh thiết kế; bản vẽ hoàn công; các biên bản kiểm tra, kiểm định chất lượng; hồ sơ bảo trì, cải tạo, sửa chữa; tài liệu về sự cố công trình (nếu có) và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan. Trách nhiệm QL thuộc về CĐT; trên cơ sở đó, CĐT ban hành quyết định giao cho đơn vị chuyên môn cấp dưới tổ chức thực hiện.

b) *Theo dõi, kiểm tra trạng thái kỹ thuật của công trình trong thời gian sử dụng:* nội dung kiểm tra hướng đến các hạng mục như toàn bộ kết cấu, đường nội bộ, hệ

thống tiêu thoát nước, mảng xanh, đèn chiếu sáng… Tùy theo mục đích và thời điểm, việc kiểm tra được thực hiện theo 4 hình thức sau: (Hình 2.4)



Hình 2.4: Các hình thức kiểm tra tình trạng kỹ thuật công trình

- Kiểm tra thường xuyên: do đội ngũ cán bộ QL, công nhân kỹ thuật trực tiếp thực hiện.

- Kiểm tra định kỳ: quý, năm.

- Kiểm tra đột xuất: khi có sự cố hoặc tác động thiên nhiên (bão, lũ, động đất), tai nạn, cháy nổ.

- Kiểm tra đặc biệt: với công trình vốn NN do CĐT/đơn vị QL quyết định; công trình ngoài vốn NN do CĐT hoặc cơ quan chuyên môn XD địa phương quyết định khi nghi ngờ mất an toàn.

c) *Phân cấp và đánh giá trạng thái kỹ thuật của công trình*: nội dung này nhằm xác định công trình đang sử dụng có còn bảo đảm an toàn hay không; đồng thời nhận diện các thay đổi ảnh hưởng đến giải pháp kiến trúc, khả năng chịu lực của kết cấu và chức năng sử dụng. Trên cơ sở đó, đề ra kế hoạch xử lý khi ghi nhận dấu hiệu hư hỏng, xuống cấp và dự trù kinh phí cho việc sửa chữa, nâng cấp.

d) *QL công tác bảo trì (sửa chữa)*: Theo quy định pháp luật, bảo trì là trách nhiệm bắt buộc và phải được thực hiện tuân theo quy trình, tiêu chuẩn kỹ thuật được ban hành. Hoạt động này giúp bảo đảm khả năng chịu tải, giữ gìn mỹ quan và duy trì độ bền lâu dài của công trình. Thời gian bảo trì được xác định từ khi công trình hoàn thành nghiệm thu cho đến lúc kết thúc niên hạn theo hồ sơ thiết kế. Đối với công trình đã quá thời hạn sử dụng nhưng vẫn có nhu cầu khai thác tiếp, bắt buộc phải tiến hành kiểm định lại chất lượng. Ba hình thức bảo trì cụ thể:

- Bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên: chăm sóc, giữ gìn, phát hiện hư hỏng nhỏ để sửa chữa tức thời.

- Sửa chữa định kỳ: theo chu kỳ hư hỏng của công trình — sửa chữa vừa/trùng

tu (2-3 năm/lần) và sửa chữa lớn/đại tu (5-10 năm/lần).

- Sửa chữa đột xuất: khi có sự cố khẩn cấp (chủ quan hoặc khách quan); cần có phương án dự phòng, kế hoạch chuẩn bị trước.

2.3.3.2 QL an toàn, an ninh

a) *Chế độ bảo vệ:* thiết lập lịch trực ca và quy trình giám sát việc ra vào của người và phương tiện tại tòa nhà. Phạm vi bảo vệ bao quát toàn bộ các hạng mục của công trình, từ phần nổi trên mặt đất, tầng hầm cho đến nền móng, hệ thống thoát nước, giếng thăm, hố ga…, nhằm phòng ngừa các tác động từ cả yếu tố khách quan (thiên tai, BĐKH) lẫn chủ quan (ý thức sử dụng, buông lỏng QL).

b) *Công cụ, phương pháp bảo vệ*: trang bị các phương tiện kỹ thuật hỗ trợ như camera an ninh, thiết bị QL cửa ra vào bằng thẻ từ, máy bộ đàm…, kết hợp với hình thức tuần tra, giám sát được lựa chọn phù hợp với quy mô và đặc thù của từng tòa nhà.

c) *Con người bảo vệ:* bố trí nhân sự bảo vệ đủ về số lượng, có năng lực, thái độ chuyên nghiệp, tương xứng với quy mô và mật độ dân cư thực tế của tòa nhà. Công tác bảo vệ là trách nhiệm chung của các cơ quan QL chuyên ngành và cư dân; bất kỳ hành vi xâm phạm công trình nào không được phép đều là vi phạm pháp luật.

2.3.3.3 QL PCCC

Công trình có mật độ dân cư cao và hệ thống kỹ thuật phức tạp khiến rủi ro cháy nổ cao hơn hẳn nhà ở thông thường, đòi hỏi công tác QL bài bản theo chu trình khép kín:

a) *Trang bị thiết bị PCCC:* bảo đảm đầy đủ số lượng, chủng loại thiết bị theo quy chuẩn hiện hành (hệ thống báo cháy tự động, chữa cháy vách tường, bình chữa cháy xách tay, hệ thống tăng áp cầu thang thoát hiểm...) — thường được thiết kế, lắp đặt ngay từ GĐ đầu tư.

b) *Bảo trì và bảo đảm sự sẵn sàng của thiết bị:* có thiết bị nhưng không được kiểm tra, bảo trì thường xuyên thì cũng không phát huy tác dụng khi có sự cố — liên hệ trực tiếp với nhóm (1) QL bảo trì kỹ thuật công trình.

c) *Tập huấn, diễn tập:* tổ chức định kỳ cho đội ngũ QL, bảo vệ và cư dân, nhằm bảo đảm kỹ năng ứng phó thực tế, không chỉ dựa vào thiết bị.

d) *Chế độ kiểm tra:* tổ chức tự kiểm tra theo định kỳ trong nội bộ, giao cho bộ

phận bảo trì và bộ phận bảo vệ trực tiếp thực hiện, đồng thời phối hợp cùng cơ quan PCCC chuyên ngành trong các đợt kiểm tra chung.

e) *Trách nhiệm kiểm soát của các cấp QL:* phân định trách nhiệm kiểm soát giữa các chủ thể QL: bảo đảm sự phối hợp nhịp nhàng giữa lực lượng cảnh sát PCCC, CĐT, BQL/BQT, tránh chồng chéo hoặc bỏ sót trách nhiệm khi xảy ra sự cố.

f) *Ý thức của người dân:* đẩy mạnh tuyên truyền, nhắc nhở cư dân sử dụng an toàn thiết bị điện và các vật dụng có nguy cơ phát sinh cháy nổ; nghiêm cấm việc tự ý cải tạo hay lấn chiếm lối thoát nạn.

2.3.3.4 QL, sử dụng khu vực công cộng (KVCC)

a) *Nội quy sử dụng KVCC:* ban hành và phổ biến đầy đủ đến cư dân quy định sử dụng không gian chung (sảnh, hành lang, khu vui chơi, hồ bơi, phòng sinh hoạt cộng đồng...).

b) *Ý thức người dân:* mức độ tuân thủ nội quy đã ban hành trong quá trình sử dụng thực tế.

c) *Trách nhiệm kiểm tra, xử lý của BQL:* giám sát, nhắc nhở, xử lý các vi phạm khi sử dụng khu vực chung không đúng quy định (lấn chiếm, để xe sai nơi quy định, gây ồn ào...).

d) *Sự hỗ trợ của CQĐP:* khi phát sinh tranh chấp sử dụng không gian công cộng vượt quá thẩm quyền giải quyết của BQL, cần có sự hỗ trợ, can thiệp kịp thời từ CQĐP.

Ngoài ra, việc QL, sử dụng KVCC còn gắn liền với công tác QL cư dân và khách thuê: tiếp nhận, giải quyết nhu cầu, phản ánh của cư dân; QL hoạt động tạm trú, tạm vắng, khách ra vào của nhóm khách thuê ngắn hạn/dài hạn — nhóm đối tượng thường khó kiểm soát hơn cư dân sở hữu chính chủ, đòi hỏi quy chế QL riêng để không ảnh hưởng an ninh, trật tự chung.

2.3.3.5 QL tài chính, tạo vốn

a) *QL dịch vụ có thu phí:* tổ chức cung ứng và thu phí các dịch vụ tiện ích thường xuyên (VSMT, thu gom rác thải, bãi giữ xe, VH tiện ích công cộng...). Mức phí cần công khai, thống nhất giữa đơn vị QLVH và cư dân (qua Hội nghị NCC hoặc BQT), tránh áp đặt một chiều.

b) *QL QBT và minh bạch tài chính:* thu chi phí dịch vụ QLVH đúng quy định; kinh phí bảo trì phần SHC cần được QL chặt chẽ, chi tiêu đúng mục đích và phù hợp

với khung pháp lý; tình hình thu chi phải được báo cáo công khai cho cư dân theo định kỳ; đồng thời tích lũy nguồn dự phòng để chủ động xử lý các công việc sửa chữa lớn, phát sinh bất ngờ.

c) *QL kinh doanh thương mại:* phần diện tích thương mại – dịch vụ trong tòa nhà do đơn vị QL trực tiếp điều phối việc cho thuê và hỗ trợ khách thuê trong quá trình kinh doanh. Bên cạnh đó, cần kiểm soát để các hoạt động này không gây mất an ninh hay làm giảm chất lượng môi trường sống của người dân. Khi được VH hợp lý, nguồn thu từ khu vực này có thể bù đắp một phần chi phí, từ đó giảm mức phí dịch vụ mà cư dân phải đóng.

2.3.3.6 QL SHC - riêng và giải quyết tranh chấp

a) *Xác định và QL phần SHC - phần SHR:* theo quy định Luật Nhà ở, phần SHR thuộc quyền sở hữu của từng chủ căn hộ/diện tích kinh doanh, còn phần SHC (hành lang, cầu thang, thang máy, hệ thống kỹ thuật dùng chung, các diện tích không thuộc SHR...) thuộc SHC của các CSH NCC. Việc xác định rõ ranh giới SHC - riêng được thực hiện ngay từ hồ sơ DAĐT, thể hiện trong HĐMB và được cấp có thẩm quyền xác nhận khi cấp GCNQSH, nhằm hạn chế tối đa tranh chấp phát sinh sau bàn giao.

b) *Tổ chức Hội nghị NCC, thành lập BQT và giải quyết tranh chấp:* sau khi tòa nhà đạt tỷ lệ căn hộ được bàn giao theo quy định, CĐT có trách nhiệm tổ chức Hội nghị NCC lần đầu để bầu BQT đại diện cho cư dân, việc chậm trễ tổ chức Hội nghị, chậm thành lập BQT là nguyên nhân phổ biến dẫn đến khoảng trống QL và tranh chấp kéo dài. Khi phát sinh tranh chấp (về SHC - riêng, phí dịch vụ, QBT, chất lượng dịch vụ...), cơ chế giải quyết thường theo trình tự ưu tiên: hòa giải tại chỗ thông qua BQT hoặc đơn vị QLVH; nếu không đạt được thỏa thuận, đề nghị CQĐP (UBND cấp xã/phường) hỗ trợ hòa giải; và cuối cùng, khởi kiện ra tòa án nếu các bên không thể tự giải quyết. Việc XD quy chế nội bộ rõ ràng ngay từ đầu, cùng với sự minh bạch trong QL tài chính là yếu tố then chốt giúp hạn chế phát sinh tranh chấp.

2.4. Tiêu chí đánh giá QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

2.4.1. Tiêu chí đánh giá QL hoạt động ĐTXD CCCTTM

Theo Luật XD 2025 (số 135/2025/QH15), pháp luật XD quy định trách nhiệm QLNN về hoạt động ĐTXD và các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động ĐTXD. Trên cơ sở đó, luận án xác định 5 nhóm tiêu chí đánh giá QL hoạt động ĐTXD CCCTTM.

1. Tuân thủ pháp luật và quy định: dự án được cấp phép hợp pháp, thực hiện

đúng quy định về quy hoạch, BVMT, PCCC, ATLĐ. Chỉ số đo lường đề xuất: tỷ lệ (%) dự án có đầy đủ hồ sơ pháp lý (chấp thuận chủ trương, GPXD, ĐTM) trước khi khởi công; số lần/tỷ lệ dự án bị đình chỉ, xử phạt do vi phạm quy định pháp luật trong quá trình đầu tư.

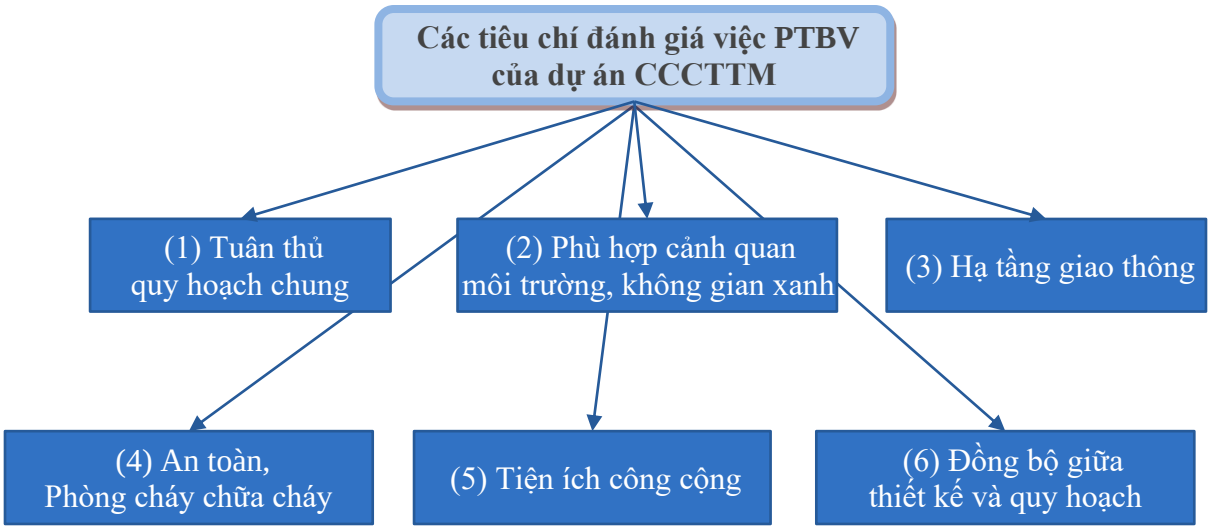
2. Năng lực và kiến thức của các bên tham gia: tổ chức, cá nhân tham gia đáp ứng năng lực chuyên môn, tài chính, pháp lý theo quy định. Chỉ số đo lường đề xuất: tỷ lệ (%) nhà thầu, đơn vị tư vấn thiết kế - giám sát có chứng chỉ năng lực hành nghề phù hợp với cấp công trình; số lượng sai sót kỹ thuật do năng lực nhà thầu bị phát hiện trong quá trình thẩm định, thi công.

3. Đồng bộ hóa với HTKT: dự án được tích hợp đồng bộ với hệ thống cấp điện, cấp - thoát nước, viễn thông..., không gây quá tải hay gián đoạn hệ thống hiện có. Chỉ số đo lường đề xuất: tỷ lệ (%) dự án hoàn thành đấu nối đầy đủ HTKT trước khi bàn giao; số vụ việc quá tải, sự cố hạ tầng (mất điện, ngập úng, tắc nghẽn giao thông cục bộ) có liên quan trực tiếp đến dự án trong 12 tháng đầu VH.

4. Sử dụng hiệu quả nguồn lực và tài nguyên: QL, sử dụng tài nguyên (đất đai, nguồn nước...) hiệu quả, bền vững, tránh lãng phí và tác động tiêu cực đến môi trường. Chỉ số đo lường đề xuất: hệ số sử dụng đất thực tế so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt; tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước thực tế so với thiết kế được phê duyệt.

5. Bảo đảm chất lượng và an toàn: công trình tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật, sử dụng vật liệu phù hợp; bảo đảm ATLĐ trong thi công, đặc biệt về PCCC, thoát hiểm. Chỉ số đo lường đề xuất: số lỗi/hạng mục không đạt yêu cầu tại nghiệm thu; số vụ tai nạn lao động trong thi công; kết quả kiểm định chất lượng công trình sau bàn giao (nếu có tranh chấp, khiếu nại).

Bên cạnh 5 tiêu chí theo quy định pháp luật nêu trên, luận án bổ sung 6 tiêu chí đánh giá tính PTBV của dự án (Hình 2.5) và các tiêu chí phản ánh lợi ích KT-XH mà dự án mang lại, đây là các khía cạnh đánh giá toàn diện hơn, không chỉ dừng ở mức độ tuân thủ pháp lý tối thiểu:



Hình 2.5: Các tiêu chí đánh giá việc PTBV của dự án CCCTTM

(1) Tuân thủ quy hoạch chung: mục tiêu phát triển, mật độ XD, sử dụng đất. Chỉ số đo lường: mật độ XD, hệ số sử dụng đất thực tế so với quy hoạch được duyệt.

(2) Phù hợp cảnh quan môi trường, không gian xanh. Chỉ số đo lường: tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước/tổng diện tích dự án.

(3) Hạ tầng giao thông. Chỉ số đo lường: số điểm UTGT phát sinh liên quan đến dự án; tỷ lệ chỗ đỗ xe/số căn hộ so với quy chuẩn.

(4) An toàn, PCCC. Chỉ số đo lường: kết quả nghiệm thu PCCC; số lần vi phạm quy định PCCC bị xử phạt.

(5) Tiện ích công cộng. Chỉ số đo lường: khoảng cách trung bình đến trường học, y tế, chợ/siêu thị; tỷ lệ diện tích công trình HTXH/tổng diện tích dự án.

(6) Đồng bộ giữa thiết kế và quy hoạch. Chỉ số đo lường: số lần điều chỉnh quy hoạch, thiết kế trong quá trình thực hiện dự án.

Cuối cùng, hiệu quả đầu tư CCCTTM còn được phản ánh qua lợi ích mang lại cho ba nhóm chủ thể, NN, NĐT và người sử dụng, luận án cụ thể hóa thành các chỉ số có thể quan sát, thu thập số liệu tại Chương 3:

- Đối với NN: số thu ngân sách từ tiền sử dụng đất, thuế liên quan đến dự án; số lượng việc làm tạo ra trong GĐ XD và VH.

- Đối với NĐT: tỷ lệ lấp đầy/tỷ lệ bán căn hộ theo tiến độ; thời gian thu hồi vốn so với kế hoạch.

- Đối với người sử dụng: mức độ hài lòng của cư dân về chất lượng công trình khi nhận bàn giao (chi tiết ở mục 2.4.2).

2.4.2. Tiêu chí đánh giá QLKT CCCTTM

Để đánh giá công tác QLKT CCCTTM, luận án sử dụng mô hình SERVQUAL (Service Quality) do Parasuraman và cộng sự phát triển năm 1988 [110] làm khung lý thuyết nền. Lý do lựa chọn mô hình này gồm: (i) SERVQUAL là mô hình đo lường chất lượng dịch vụ được kiểm chứng rộng rãi nhất trong nghiên cứu QL dịch vụ nói chung; (ii) so với mô hình SERVPERF (chỉ đo lường cảm nhận thực tế của khách hàng mà không đo khoảng cách giữa kỳ vọng và cảm nhận), SERVQUAL phù hợp hơn với mục tiêu của luận án là xác định khoảng cách giữa mức độ kỳ vọng và mức độ đáp ứng thực tế của dịch vụ QLVH, từ đó chỉ rõ khía cạnh cần cải thiện; (iii) nhóm mô hình gốc SERVQUAL/SERVPERF đã có tiền lệ ƯD trong lĩnh vực chung cư tại Việt Nam. Gần đây nhất, Trần Chung Vĩnh và Vũ Phương Thảo (2025) đã ƯD mô hình SERVPERF để đánh giá sự hài lòng của cư dân với chất lượng chung cư tại khu vực Hà Nội, đăng trên Tạp chí Vật liệu và XD - Bộ XD [144]. Điều này cho thấy hướng tiếp cận theo nhóm mô hình SERVQUAL/SERVPERF là phù hợp và có cơ sở thực tiễn tại Việt Nam; tuy nhiên luận án lựa chọn SERVQUAL (thay vì SERVPERF) để đo được cả khoảng cách kỳ vọng - cảm nhận như đã nêu ở lý do (ii). Trong khi đó, các mô hình chuyên biệt hơn cho BĐS (như HOUSEQUAL) hiện chưa được kiểm định rộng rãi tại Việt Nam nên chưa được lựa chọn.

Quá trình điều chỉnh 10 tiêu chí SERVQUAL gốc thành các chỉ số đo lường cụ thể nêu trên được thực hiện thông qua bước NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH (phỏng vấn sâu chuyên gia, nhà QL) và bước NCĐL sơ bộ (chuẩn hóa thuật ngữ, điều chỉnh bảng hỏi) đã trình bày tại phần Mở đầu, bảo đảm các chỉ số phù hợp với đặc thù QLKT CCCTTM tại Việt Nam. Việc lựa chọn từng nhóm chỉ số cụ thể dựa trên mức độ phù hợp với đặc điểm QLKT CCCTTM đã phân tích tại mục 2.1, ưu tiên các khía cạnh có tần suất phát sinh tồn tại cao trong thực tiễn QL.

SERVQUAL nguyên bản gồm 10 tiêu chí (Parasuraman và cộng sự, 1988). Được cụ thể hóa từng tiêu chí thành chỉ số đo lường phù hợp với bối cảnh QLKT CCCTTM tại Việt Nam như sau:

1. Mức độ tin cậy (Reliability) - khả năng đáp ứng đúng chất lượng kỳ vọng ngay lần đầu sử dụng. Chỉ số đo lường: tần suất sự cố thang máy/tháng; tỷ lệ thời gian hoạt động (uptime) của hệ thống điện dự phòng, bơm nước; số lần gián đoạn cấp

nước, cấp điện ngoài kế hoạch.

2. Tốc độ đáp ứng (Responsiveness) - sự sẵn sàng của nhân viên trong xử lý yêu cầu. Chỉ số đo lường: thời gian trung bình xử lý phản ánh, sự cố kể từ khi cư dân báo đến khi khắc phục xong; tỷ lệ phản ánh được xử lý trong 24 giờ.

3. Năng lực phục vụ (Competence) - trình độ chuyên môn của đội ngũ kỹ thuật. Chỉ số đo lường: tỷ lệ nhân viên kỹ thuật có chứng chỉ nghiệp vụ phù hợp; số lần phải thuê ngoài xử lý sự cố do nhân sự nội bộ không đủ năng lực.

4. Khả năng tiếp cận (Access) - mức độ thuận tiện khi cư dân tiếp cận dịch vụ. Chỉ số đo lường: số kênh tiếp nhận phản ánh (tổng đài, UD, quầy trực); thời gian trực tổng đài/ngày.

5. Lịch sự (Courtesy) - thái độ phục vụ của nhân viên. Chỉ số đo lường: điểm đánh giá thái độ nhân viên qua khảo sát định kỳ cư dân; số lượng khiếu nại liên quan đến thái độ phục vụ.

6. Thái độ lắng nghe (Communication) - hiệu quả truyền đạt, giải đáp thắc mắc. Chỉ số đo lường: tần suất tổ chức hội nghị/thông báo định kỳ với cư dân; tỷ lệ thắc mắc được giải đáp thỏa đáng theo khảo sát.

7. Sự tín nhiệm (Credibility) - mức độ tin tưởng của cư dân vào đơn vị QL. Chỉ số đo lường: tỷ lệ cư dân đồng ý gia hạn hợp đồng với đơn vị QLVH qua các kỳ Hội nghị NCC.

8. An toàn (Security) - mức độ bảo đảm an toàn tài sản, thông tin. Chỉ số đo lường: số vụ mất an ninh trật tự, mất tài sản được ghi nhận/năm; mức độ đầy đủ của hệ thống camera an ninh, kiểm soát ra vào.

9. Hiểu biết khách hàng (Understanding Customer) - mức độ nắm bắt nhu cầu cư dân. Chỉ số đo lường: tần suất khảo sát ý kiến cư dân; tỷ lệ đề xuất của cư dân được xem xét, phản hồi.

10. Yếu tố hữu hình (Tangibles) - cơ sở vật chất, hình ảnh trực quan của dịch vụ. Chỉ số đo lường: mức độ đồng bộ trang phục nhân viên; tình trạng vệ sinh, cảnh quan KVCC qua đánh giá trực quan định kỳ.

Bên cạnh 10 tiêu chí SERVQUAL nêu trên, luận án bổ sung một cách có hệ thống các tiêu chí đặc thù của CCCTTM tại Việt Nam mà SERVQUAL (được XD cho ngành dịch vụ nói chung) chưa bao quát đầy đủ:

- QL QBT: Chỉ số đo lường: mức độ công khai, minh bạch số dư và biến động

QBT theo định kỳ; tỷ lệ tranh chấp liên quan đến QBT trên tổng số khiếu nại.

- Minh bạch tài chính VH: Chỉ số đo lường: tần suất công khai báo cáo thu - chi phí dịch vụ (theo quý/năm); tỷ lệ cư dân đánh giá hài lòng về tính minh bạch tài chính qua khảo sát.

- Diện tích cây xanh và tiện ích công cộng trong quá trình khai thác (khác với tiêu chí ở GĐ đầu tư - tiêu chí này đánh giá mức độ "duy trì" trong quá trình VH): Chỉ số đo lường: tỷ lệ diện tích cây xanh, tiện ích công cộng được duy trì so với thiết kế ban đầu sau một số năm VH; tần suất bảo dưỡng cảnh quan.

- An ninh trật tự: Chỉ số đo lường: số vụ việc mất an ninh trật tự/năm; tỷ lệ camera an ninh hoạt động bình thường; tốc độ ứng phó của đội ngũ bảo vệ khi phát sinh sự cố.

- SHC - riêng và giải quyết tranh chấp: Chỉ số đo lường: mức độ rõ ràng, minh bạch trong xác định ranh giới SHC - riêng (thể hiện trong HĐMB, giấy chứng nhận); thời gian tổ chức Hội nghị NCC lần đầu, thành lập BQT kể từ khi đủ điều kiện; tỷ lệ tranh chấp về SHC - riêng, tổ chức BQT trên tổng số khiếu nại của tòa nhà.

- Chỉ số đo lường gồm hai nhóm: (i) tỷ trọng hồ sơ kỹ thuật được lưu trữ dưới dạng điện tử và VH trên hệ thống phần mềm chuyên dụng (CAFM/CMMS) so với lưu trữ giấy truyền thống; (ii) tần suất cư dân khai thác các tiện ích trên nền tảng di động để đóng phí dịch vụ và gửi phản ánh khi có sự cố; có/không ƯD hệ thống cảm biến (IoT) cảnh báo sớm sự cố kỹ thuật.

Cách XD các tiêu chí đặc thù nêu trên phản ánh hai chức năng phân tích bổ sung cho nhau trong khung nghiên cứu của luận án: một số tiêu chí (như QBT, minh bạch tài chính VH) đóng vai trò mô tả trực tiếp mức độ đạt được của một khía cạnh QL cụ thể, trong khi một số tiêu chí khác (như PCCC, an ninh, thang máy, tiện ích và không gian công cộng nói chung) đồng thời gắn liền với một NTAH độc lập tương ứng, do cùng phản ánh một lĩnh vực QL nhưng ở hai góc độ khác nhau: tiêu chí phục vụ việc đo lường, mô tả kết quả đạt được, còn nhân tố phục vụ việc giải thích nguyên nhân dẫn đến kết quả đó.

2.5. Các NTAH đến QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

Trên cơ sở tổng quan nghiên cứu (Chương 1), khung lý luận về ĐT-KT CCCTTM (mục 2.1-2.3) và bộ tiêu chí đánh giá đã XD (mục 2.4), luận án xác định 8 NTAH đến

kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM, được nhóm thành hai nhóm theo GĐ tác động: (i) nhóm NTAH chủ yếu ở GĐ ĐTXD (PL, KS, ĐT, TK) và (ii) nhóm NTAH chủ yếu ở GĐ khai thác, VH (BT, AT, PC, CC) (Bảng 2.1).

2.5.1. Nhóm NTAH đến QL hoạt động ĐTXD CCCTTM

Bảng 2.1: Các NTAH đến QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

Nhóm	Nhân tố	Ký hiệu	Số biến quan sát chính
Đầu tư	Yếu tố pháp lý	PL	5 biến: hệ thống luật định; văn bản hướng dẫn bộ, ngành; chính sách địa phương; quy hoạch chi tiết; đồng bộ ban ngành
Đầu tư	Kiểm soát của việc QL	KS	8 biến: quy hoạch XD; đấu nối HTKT; đáp ứng HTXH; chấp hành quy chuẩn; nghiệm thu; chế tài NN; thực hiện chế tài; tiếp thu phản biện cộng đồng
Đầu tư	Công tác đầu tư	ĐT	4 biến: tuân thủ quy hoạch; tuân thủ hợp đồng, đấu nối hạ tầng; trách nhiệm cơ quan QL; phản biện xã hội
Đầu tư	Công tác thiết kế tòa nhà	TK	6 biến: tuân thủ tiêu chuẩn kỹ thuật; phê duyệt, thẩm định; tuân thủ của CĐT; nghiệm thu; trách nhiệm đội ngũ nghiệm thu; quy chế xử lý trách nhiệm
Khai thác	Công tác bảo trì (khai thác)	BT	6 biến: năng lực BQL/BQT; sửa chữa thường xuyên; định kỳ; đột xuất; kinh phí bảo trì; an toàn - vệ sinh
Khai thác	Công tác an toàn	AT	3 biến: chế độ bảo vệ; công cụ - phương pháp bảo vệ; con người bảo vệ
Khai thác	Công tác PCCC	PC	6 biến: thiết bị PCCC; bảo trì - sẵn sàng thiết bị; tập huấn - diễn tập; chế độ kiểm tra; trách nhiệm các cấp; ý thức người dân
Khai thác	Sử dụng KVCC	CC	4 biến: nội quy sử dụng; ý thức người dân; trách nhiệm BQL; hỗ trợ CQĐP

(1) *Yếu tố pháp lý* (PL) phản ánh mức độ đầy đủ, đồng bộ và ổn định của hệ thống pháp luật liên quan đến ĐT-KT CCCTTM, được xem là nhân tố nền tảng chi phối toàn bộ hoạt động của các chủ thể tham gia. Trước hết, các quy định pháp luật liên quan đến đầu tư và QLKT đóng vai trò then chốt nhất, bởi mọi hoạt động đầu tư, khai thác CCCTTM đều dựa trên khung pháp luật gốc (Luật Đầu tư, Luật XD, Luật Nhà ở, Luật Đất đai); một khi hệ thống này thiếu đồng bộ hoặc chồng chéo sẽ trực

tiếp cản trở toàn bộ quá trình. Tuy nhiên, luật thường chỉ quy định nguyên tắc chung, nên cần có văn bản hướng dẫn của các bộ, ngành về tiêu chuẩn - quy chuẩn quốc gia để cụ thể hóa thành căn cứ áp dụng trực tiếp trong thẩm định, thi công, nghiệm thu. Bên cạnh khung pháp lý chung của trung ương, chính sách của địa phương về thu hút đầu tư và QLKT cũng có vai trò không kém quan trọng, vì đây là biến phản ánh mức độ chủ động của chính quyền trong việc cụ thể hóa chính sách chung phù hợp với đặc thù đô thị công nghiệp, đồng thời giúp lý giải sự khác biệt về kết quả QL giữa các địa phương. Gắn liền với chính sách địa phương là quy hoạch chi tiết, căn cứ pháp lý trực tiếp quyết định các chỉ tiêu mật độ XD, hệ số sử dụng đất, HTKT của từng dự án cụ thể (Bước 2, Hình 2.1), bởi sai lệch ngay từ bước quy hoạch sẽ kéo theo sai lệch của toàn bộ dự án. Sau cùng, xuất phát từ đặc điểm ĐT-KT CCCTTM đòi hỏi sự tham gia của nhiều cơ quan QL (Sở XD, Sở TNMT, Sở TC…), tính liên thông, phối hợp giữa các đơn vị QL nhà nước cần được đưa vào làm một biến quan sát bắt buộc. Lý do là tình trạng phối hợp rời rạc giữa các ngành vẫn là một trong những nguyên nhân chủ yếu gây chậm trễ trong giải quyết thủ tục hành chính.

(2) *Kiểm soát của việc QL* (KS) phản ánh năng lực và mức độ nghiêm túc của cơ quan QLNN trong việc kiểm soát toàn bộ quá trình ĐTXD. Ngay từ khâu đầu tiên, yếu tố quy hoạch trong XD thể hiện việc cơ quan QL có kiểm soát chặt chẽ sự phù hợp giữa thiết kế dự án với quy hoạch đã duyệt hay không, tránh tình trạng điều chỉnh quy hoạch tùy tiện. Gắn liền với đó là việc đấu nối cơ sở HTKT và sự đáp ứng của cơ sở HTXH (hai nội dung tương ứng trực tiếp với Bước 3 trong quy trình đầu tư (Hình 2.1) và với tiêu chí PTBV đã nêu ở mục 2.4.1) vì nếu cơ quan QL buông lỏng giám sát, để CĐT tự thực hiện, sẽ dẫn đến quá tải hạ tầng. GĐ thi công có hai "cửa kiểm soát" diễn ra liên tiếp. Cửa thứ nhất là việc chấp hành các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, qua đó đánh giá hiệu quả cưỡng chế của cơ quan QLNN đối với CĐT. Cửa thứ hai là công tác nghiệm thu từng GĐ, từng hạng mục và nghiệm thu hoàn công, đóng vai trò chốt chặn cuối cùng trước khi đưa công trình vào sử dụng (Bước 4, Hình 2.1). Kết quả của hai khâu này chi phối trực tiếp tiêu chí "bảo đảm chất lượng và an toàn" (mục 2.4.1).Tuy nhiên, các cơ chế kiểm soát trên chỉ thực sự có hiệu lực khi đi kèm chế tài đủ mạnh và được thực hiện nghiêm túc trên thực tế. Cuối cùng, sự tiếp thu của cơ quan QL về phản biện của cộng đồng khép lại nhóm biến này, phản ánh

tính minh bạch, dân chủ của QLNN trong toàn bộ quá trình nêu trên.

(3) *Công tác đầu tư* (ĐT) phản ánh mức độ tuân thủ quy hoạch, quy định và trách nhiệm của các chủ thể trực tiếp thực hiện dự án. Trọng tâm của nhân tố này là sự tuân thủ quy hoạch của các chủ thể (cả cơ quan QL lẫn CĐT) trong quá trình triển khai thực tế, không chỉ dừng ở hồ sơ; đi liền với đó là việc tuân thủ quy định, hợp đồng trong XD, đấu nối HTKT và thực hiện HTXH, phản ánh việc CĐT có thực hiện đầy đủ các cam kết đã nêu trong hồ sơ dự án (mục 2.2.2, phần "dưới góc độ NĐT") hay tự ý cắt giảm hạng mục sau khi được cấp phép. Để đối trọng với hành vi của CĐT, nhân tố này cũng bao gồm trách nhiệm của cơ quan QL trong thực hiện, kiểm tra ĐTXD, bổ sung góc nhìn từ phía NN, bảo đảm không chỉ cấp phép rồi bỏ ngỏ. Sau cùng, công tác lấy ý kiến cộng đồng dân cư xung quanh dự án trước khi phê duyệt, một yêu cầu pháp lý thường bị xem nhẹ trong thực tế, có thể dẫn đến khiếu kiện sau này.

(4) *Công tác thiết kế tòa nhà* (TK), tuy diễn ra trong GĐ đầu tư, lại có ảnh hưởng lâu dài, xuyên suốt cả vòng đời khai thác công trình sau này, nên được xếp vào nhóm nhân tố GĐ đầu tư. Biến cốt lõi của nhân tố này là sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn (thông gió, điện, nước, thoát hiểm, PCCC, khu vui chơi công cộng, cây xanh...), vì chất lượng thiết kế ban đầu quyết định toàn bộ khả năng VH ổn định, an toàn và đạt hiệu quả về sau. Để bảo đảm chất lượng đó, công tác phê duyệt và thẩm định thiết kế đóng vai trò "vòng kiểm soát" trước khi thiết kế được thi công, nhằm phát hiện sớm sai sót kỹ thuật; nhưng dù thiết kế tốt đến đâu, kết quả cuối cùng vẫn phụ thuộc vào sự tuân thủ nghiêm của CĐT trong thi công, bởi việc tự ý thay đổi so với hồ sơ đã duyệt là nguyên nhân phổ biến gây sự cố công trình. Do đó, công tác nghiệm thu bộ phận, GĐ, tổng thể cần được thực hiện theo từng GĐ thay vì chỉ nghiệm thu tổng thể khi hoàn thành, để tránh bỏ sót lỗi ẩn; và chất lượng của khâu nghiệm thu này lại phụ thuộc vào trách nhiệm chuyên môn, phẩm chất của đội ngũ nghiệm thu, cho thấy yếu tố con người giữ vai trò then chốt đối với mức độ tin cậy của cả quy trình. Khép lại nhân tố này là các quy chế, xử lý trách nhiệm của các cấp cơ quan QL, bảo đảm có căn cứ quy trách nhiệm rõ ràng khi xảy ra sai sót thiết kế, tránh tình trạng không xác định được ai phải chịu trách nhiệm.

2.5.2. Nhóm NTAH đến QLKT CCCTTM

(5) *Công tác bảo trì, khai thác* (BT) phản ánh chất lượng tổ chức bảo trì công

trình sau bàn giao. Chi phối toàn bộ nhân tố này trước hết là năng lực BQL, BQT chung cư, vì đây là chủ thể trực tiếp quyết định chất lượng bảo trì hằng ngày. Từ năng lực đó, chất lượng bảo trì được thể hiện qua ba cấp độ hoạt động: sửa chữa thường xuyên (các công việc nhỏ, chủ động, nhằm ngăn ngừa hư hỏng lớn), sửa chữa định kỳ (theo chu kỳ dài hơn đối với hệ thống kỹ thuật lớn như thang máy, máy phát điện), và sửa chữa đột xuất khi có sự cố phát sinh ngoài kế hoạch, cấp độ này liên hệ trực tiếp với tiêu chí "độ tin cậy" trong mô hình SERVQUAL đã trình bày tại mục 2.4.2. Toàn bộ các hoạt động bảo trì nêu trên đều cần đến kinh phí bảo trì được sử dụng minh bạch, đầy đủ. Đây chính là vấn đề tranh chấp phổ biến nhất trong thực tiễn QLKT đã nêu tại Chương 1 (mục 1.2.5) và là tiêu chí đặc thù "QL QBT" tại mục 2.4.2. Cuối cùng, an toàn, vệ sinh trong bảo trì bảo đảm rằng quá trình thực hiện các công việc trên tuân thủ quy định ATLĐ và không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân.

(6) *Công tác an toàn* (AT) phản ánh mức độ bảo đảm an ninh, an toàn cho cư dân trong quá trình khai thác, sử dụng, được cấu thành từ ba yếu tố gắn kết chặt chẽ với nhau: chế độ bảo vệ (tính đầy đủ, hợp lý của ca trực và quy trình kiểm soát người, phương tiện ra vào tòa nhà); công cụ và phương pháp bảo vệ (mức độ đầu tư trang thiết bị hỗ trợ (camera, hệ thống kiểm soát cửa, bộ đàm...) và tính phù hợp của phương pháp tuần tra, giám sát); con người bảo vệ (năng lực, thái độ và số lượng nhân sự bảo vệ so với quy mô, mật độ dân cư thực tế của tòa nhà). Ba yếu tố này cần được xem xét đồng thời, vì chế độ và công cụ dù tốt đến đâu cũng không phát huy hiệu quả nếu thiếu con người thực thi phù hợp.

(7) *Công tác PCCC* (PC) là nhân tố đặc biệt quan trọng đối với CCCTTM do mật độ dân cư cao và độ phức tạp của hệ thống kỹ thuật (đã phân tích tại đặc điểm g, mục 2.1.2). Điều kiện cần đầu tiên là mức độ đầy đủ của thiết bị PCCC theo quy chuẩn hiện hành; tuy nhiên có thiết bị vẫn chưa đủ, còn cần công tác bảo trì và sự sẵn sàng của thiết bị để bảo đảm thiết bị thực sự hoạt động được khi xảy ra sự cố, được kiểm soát thông qua chế độ kiểm tra định kỳ của bộ phận bảo trì, bảo vệ. Song song với yếu tố thiết bị là yếu tố con người: công tác tập huấn, diễn tập của đội ngũ QL và cư dân bảo đảm kỹ năng ứng phó thực tế, trong khi ý thức người dân trong sử dụng thiết bị, vật dụng dễ gây cháy nổ đóng vai trò phòng ngừa từ gốc, bởi phần lớn vụ cháy chung cư đều bắt nguồn từ sai sót trong sử dụng, cải tạo tự phát của cư dân. Bao trùm lên tất cả là trách nhiệm kiểm soát của các cấp QL (công an, CĐT, BQL...), bảo đảm sự phối hợp liên ngành chặt chẽ, tránh chồng chéo hoặc bỏ sót trách nhiệm giữa

thiết bị, con người và cơ chế giám sát.

(8) *Sử dụng KVCC* (CC) phản ánh hiệu quả QL các không gian, tiện ích dùng chung, được đo lường theo trình tự từ quy định đến thực thi. Trước hết cần có nội quy của tòa nhà khi sử dụng KVCC được ban hành và phổ biến đầy đủ đến cư dân; trên cơ sở đó, ý thức người dân khi sử dụng KVCC (khu vui chơi, hồ bơi, công viên...) phản ánh mức độ tuân thủ trên thực tế. Khi phát sinh vi phạm, trách nhiệm kiểm tra, xử lý của BQL là tuyến bảo đảm đầu tiên; trường hợp tranh chấp vượt quá thẩm quyền của BQL, sự hỗ trợ của CQĐP sẽ là tuyến bảo đảm cuối cùng để giải quyết dứt điểm.

Bảng 2.2 tổng hợp mối liên hệ giữa 8 nhân tố nêu trên với các tiêu chí đánh giá đã XD tại mục 2.4, đồng thời xác định chiều hướng tác động kỳ vọng của từng nhân tố đến kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM.

Bảng 2.2: Đối chiếu NTAH (mục 2.5) với tiêu chí đánh giá (mục 2.4)

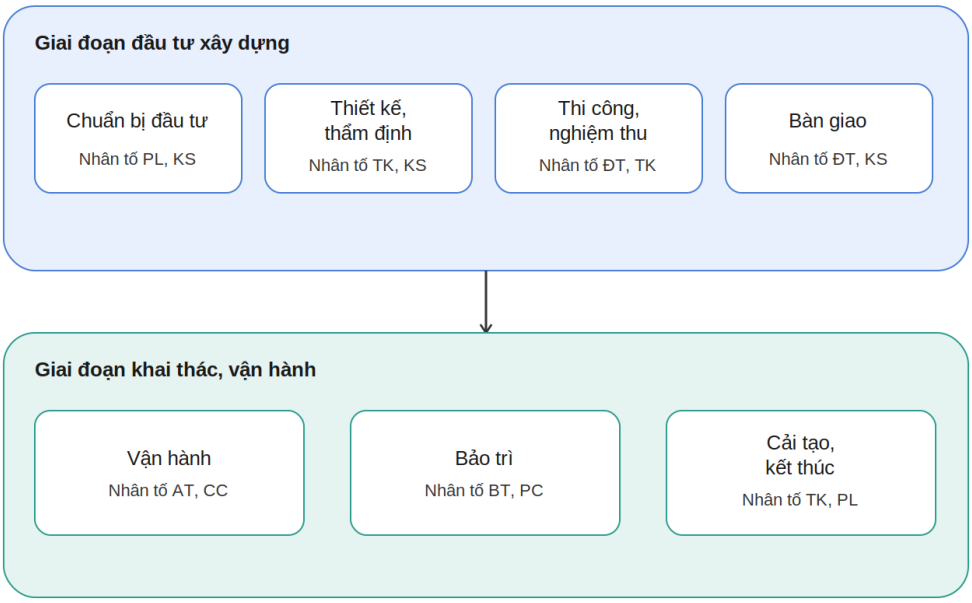
NTAH (mục 2.5)	**Tiêu chí đánh giá tương ứng (mục 2.4)**	**Kỳ vọng tác động**
PL, KS, ĐT (GĐ đầu tư)	Nhóm tiêu chí "tuân thủ pháp luật", "năng lực các bên tham gia", "đồng bộ hóa HTKT" tại mục 2.4.1	Thuận chiều
TK (thiết kế)	Tiêu chí "bảo đảm chất lượng và an toàn" tại mục 2.4.1; đồng thời là đầu vào cho tiêu chí "an toàn, PCCC" trong 6 tiêu chí PTBV	Thuận chiều
BT (bảo trì)	Nhóm (1) "QL bảo trì kỹ thuật công trình" (mục 2.3.3) và tiêu chí "độ tin cậy" trong mô hình SERVQUAL (mục 2.4.2)	Thuận chiều
AT (an toàn, an ninh)	Nhóm (2) "QL an toàn, an ninh" (mục 2.3.3) và tiêu chí "an toàn" trong SERVQUAL (mục 2.4.2)	Thuận chiều
PC (PCCC)	Nhóm (3) "QL PCCC" (mục 2.3.3) và tiêu chí đặc thù "an ninh trật tự" bổ sung tại mục 2.4.2	Thuận chiều
CC (KVCC)	Nhóm (4) "QL, sử dụng KVCC" (mục 2.3.3); tiêu chí "tiện ích công cộng" tại mục 2.4.1 và tiêu chí đặc thù "diện tích cây xanh, tiện ích công cộng" tại mục 2.4.2	Thuận chiều

Chiều hướng tác động thuận chiều được kỳ vọng cho cả 8 nhân tố xuất phát từ bản chất của từng nhân tố: mỗi nhân tố đều phản ánh một khía cạnh tích cực của công tác QL (mức độ đầy đủ về pháp lý, mức độ kiểm soát, mức độ tuân thủ...), nên khi các khía cạnh này được cải thiện, kết quả QL chung cũng được kỳ vọng cải thiện theo.

2.5.3. Khung tích hợp vòng đời dự án và các NTAH

Việc lựa chọn tám nhân tố tại mục 2.5.1, 2.5.2 xuất phát trực tiếp từ đặc điểm

QL riêng của từng GĐ trong vòng đời dự án CCCTTM, thay vì mang tính liệt kê rời rạc. Hình 2.6 hệ thống hóa mối liên hệ giữa từng GĐ vòng đời dự án với nhân tố chi phối tương ứng, làm cơ sở khẳng định tính hệ thống của khung phân tích được XD trong chương này.



Hình 2. 6 : Khung tích hợp vòng đời dự án và các NTAH

Cả tám nhân tố nêu trên đều cùng tác động đến một kết quả chung là kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM (KQQLĐTKT), thông qua các biến quan sát cụ thể đã xác lập tại Bảng 2.1 tương ứng với từng nhân tố.

Cũng cần lưu ý rằng bộ tám nhân tố nêu trên được XD trên cơ sở kế thừa có chọn lọc từ tổng quan nghiên cứu (Chương 1) và đặc thù thực tiễn của ĐBNC, do đó không loại trừ khả năng còn có những nhân tố khác, như năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ QL, mức độ nhận thức và hợp tác của cư dân, hay tác động của BĐKH đến công trình, cũng có ảnh hưởng nhất định nhưng chưa được đưa vào phạm vi nghiên cứu của luận án.

Biến phụ thuộc của mô hình, thống nhất gọi là kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM, được XD dựa trên khái niệm đã xác lập tại mục 2.2.1 và mục 3.1 (phần Mở đầu), phản ánh tổng hợp mức độ đạt được của công tác QL trên các phương diện: tuân thủ pháp luật, quy hoạch, chất lượng - tiến độ - hiệu quả KT-XH của GĐ đầu tư; và mức độ an toàn, hiệu quả, đúng công năng của GĐ khai thác. Do khái niệm kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM mang tính đặc thù của ĐBNC, các chỉ báo đo lường được XD trực tiếp từ nội hàm khái niệm đã xác lập,

thay vì kế thừa nguyên trạng một thang đo có sẵn. Các chỉ báo đo lường sử dụng thang đo Likert 5 mức tương tự các nhân tố độc lập, được kiểm định độ tin cậy, giá trị hội tụ và giá trị phân biệt theo cùng quy trình áp dụng cho các nhân tố độc lập.

2.5.4. Nhận xét chung

Có thể thấy các NTAH đến QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM có mối quan hệ chặt chẽ, đan xen giữa hai GĐ. Cụ thể, chất lượng công tác thiết kế (TK) ở GĐ đầu tư ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả công tác bảo trì (BT), an toàn (AT), PCCC (PC) ở GĐ khai thác về sau - một tòa nhà được thiết kế tốt, tuân thủ đầy đủ quy chuẩn sẽ giảm đáng kể áp lực và chi phí cho công tác bảo trì, PCCC sau này. Ngược lại, những bất cập phát sinh trong khai thác (tranh chấp QBT, sự cố kỹ thuật) cũng phản ánh một phần chất lượng công tác QL ở GĐ đầu tư, đặc biệt là công tác thẩm định, nghiệm thu (đã phân tích ở nhân tố KS và TK). Điều này củng cố quan điểm xuyên suốt của luận án: QL ĐTXD và QLKT CCCTTM cần được nhìn nhận là một quá trình liên tục, thống nhất theo vòng đời dự án, thay vì hai GĐ tách biệt.

Xét tổng thể Chương 2, tám nhân tố nêu trên là kết quả kế thừa trực tiếp từ ba nội dung đã trình bày trước đó: khái niệm và đặc điểm của CCCTTM (mục 2.1) giúp nhận diện những khía cạnh QL mang tính đặc thù (ví dụ đặc điểm về hệ thống kỹ thuật phức tạp dẫn đến sự cần thiết của nhân tố BT, PC); nội dung QL hoạt động ĐT-KT (mục 2.2, 2.3) giúp xác định phạm vi các hoạt động cần được đo lường; và bộ tiêu chí đánh giá (mục 2.4) giúp xác định các khía cạnh đo lường cụ thể. Nói cách khác, tám nhân tố PL-KS-ĐT-BT-TK-AT-PC-CC chính là sự lượng hóa, hệ thống hóa của toàn bộ khung lý luận đã XD ở các mục trước. Tuy nhiên, quá trình lượng hóa này không bao quát tuyệt đối mọi tiêu chí đã XD: một số tiêu chí (như PCCC, tiện ích công cộng, đồng bộ thiết kế - quy hoạch), do phản ánh trực tiếp đặc điểm của một khía cạnh QL cụ thể, được chuyển hóa thành nhân tố độc lập tương ứng; trong khi một số tiêu chí khác (như tuân thủ quy hoạch chung, cảnh quan môi trường, hạ tầng giao thông), do có tính chất tổng hợp, liên quan đồng thời đến nhiều khía cạnh QL, được giữ lại như chỉ báo mô tả trực tiếp trong phân tích thực trạng, thay vì tách thành một nhân tố hồi quy riêng biệt.

Về mặt lý luận QL dự án, việc phân chia tám nhân tố thành hai nhóm theo GĐ (ĐT-KT) cũng phù hợp với cách tiếp cận vòng đời dự án (project life cycle) phổ biến trong lý thuyết QL XD: nhóm nhân tố GĐ đầu tư (PL, KS, ĐT, TK) tương ứng với các

hoạt động "hoạch định và triển khai" (Plan - Do), trong khi nhóm nhân tố GĐ khai thác (BT, AT, PC, CC) tương ứng với các hoạt động "kiểm soát và duy trì" (Check - Act) trong suốt vòng đời sử dụng công trình.

2.6. ƯD công nghệ trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

Cùng với xu thế chuyển đổi số trong ngành XD và BĐS, việc ƯD công nghệ vào QL CCCTTM đã trở thành yêu cầu tất yếu, không chỉ ở GĐ khai thác mà ngay từ GĐ ĐTXD. Đây cũng chính là khoảng trống đã được nhận diện tại Chương 1 (mục 1.4.1, Nhóm 4), đồng thời, các nghiên cứu quốc tế đã tổng quan tại cho thấy công nghệ BIM đã được nghiên cứu ƯD khá sâu ở nước ngoài cho công tác bảo trì và PCCC, trong khi mức độ ƯD thực tế tại các CCCTTM ở Việt Nam, đặc biệt tại ĐBNC, vẫn còn hạn chế.

2.6.1. ƯD công nghệ trong QL hoạt động ĐTXD

a) *Mô hình thông tin công trình (BIM) trong thiết kế:* BIM (Building Information Modeling) cho phép phối hợp đồng thời giữa các bộ môn kiến trúc, kết cấu, cơ điện (M&E) trên cùng một mô hình số 3D, qua đó phát hiện sớm các xung đột kỹ thuật (clash detection) (ví dụ đường ống kỹ thuật giao cắt với dầm kết cấu) trước khi thi công, giúp giảm đáng kể chi phí phát sinh do sửa đổi thiết kế giữa chừng, một trong những nguyên nhân gây vượt chi phí (nghiên cứu của Bùi Xuân Tự và cộng sự).

b) *BIM và công nghệ số trong thi công:* mô hình BIM có thể mở rộng thành BIM 4D (gắn với tiến độ thi công) và BIM 5D (gắn với khối lượng, chi phí), hỗ trợ lập kế hoạch, mô phỏng biện pháp thi công và kiểm soát tiến độ - chi phí theo thời gian thực. Bên cạnh đó, công nghệ giám sát thi công từ xa (camera AI giám sát công trường, flycam khảo sát tiến độ) ngày càng được áp dụng phổ biến, hỗ trợ CĐT và cơ quan QLNN giám sát tiến độ, chất lượng thi công.

c) *ƯD hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong giám sát quy hoạch:* công nghệ GIS cho phép cơ quan QLNN (Sở XD, Sở Quy hoạch - Kiến trúc) số hóa bản đồ quy hoạch, chồng lớp dữ liệu hiện trạng sử dụng đất với quy hoạch được duyệt, qua đó phát hiện sớm các trường hợp XD sai phép, sai quy hoạch.

d) *Cơ sở dữ liệu số về công trình và phần mềm QL dự án:* việc XD cơ sở dữ liệu số tập trung, lưu trữ thông tin toàn bộ các dự án CCCTTM đã và đang XD trên địa bàn (CĐT, tiến độ, hồ sơ pháp lý, kết quả nghiệm thu...) giúp cơ quan QLNN tra

cứu, đối chiếu nhanh khi thẩm định, cấp phép, đồng thời hỗ trợ số hóa quy trình 4 bước đầu tư (mục 2.2.2) từ theo dõi tiến độ thủ tục pháp lý, cảnh báo thời hạn các bước phê duyệt, đến giảm thiểu tình trạng chậm trễ do thiếu đồng bộ thông tin giữa CĐT và cơ quan QL.

2.6.2. ƯD công nghệ trong QLKT

a) *Phần mềm QL tòa nhà (CAFM/CMMS):* các hệ thống Computer-Aided Facility Management (CAFM) hoặc Computerized Maintenance Management System (CMMS) hỗ trợ số hóa toàn bộ hồ sơ kỹ thuật, lịch trình kiểm tra - bảo trì, thay vì lưu trữ hồ sơ giấy truyền thống, hệ thống tự động nhắc lịch bảo trì định kỳ, lưu vết lịch sử sửa chữa của từng thiết bị.

b) *Kế thừa mô hình BIM sang GĐ VH (BIM for Facility Management):* mô hình BIM được XD từ GĐ đầu tư, hoàn toàn có thể tiếp tục sử dụng trong GĐ khai thác, cung cấp dữ liệu chính xác về vị trí, thông số kỹ thuật của từng thiết bị. Đây là hướng nghiên cứu đã được các học giả quốc tế phân tích khá sâu, như Volk và cộng sự (2014) [168] chỉ ra rằng phần lớn tòa nhà hiện tại chưa áp dụng BIM trong bảo trì do thách thức về mô hình hóa dữ liệu và cập nhật thông tin; để khắc phục, Motawa và Almarshad (2013) [91] đề xuất hệ thống BIM tích hợp với hệ thống kiến thức, hỗ trợ truy xuất thông tin và theo dõi lịch sử bảo trì; còn Motamedi và cộng sự (2014) [90] phát triển phương pháp trực quan hóa BIM kết hợp dữ liệu CMMS, giúp kỹ thuật viên phát hiện nguyên nhân gốc rễ của sự cố. Đây chính là biểu hiện cụ thể công nghệ đầu tư vào từ GĐ thiết kế tiếp tục phát huy giá trị trong suốt GĐ khai thác.

c) *ƯD di động (app) cho cư dân:* hỗ trợ thanh toán phí dịch vụ, QBT trực tuyến; phản ánh sự cố, gửi kiến nghị đến BQL; và nhận thông báo, kết quả họp Hội nghị NCC, … góp phần tăng tính minh bạch, giảm thời gian xử lý và hạn chế tranh chấp phát sinh do thiếu thông tin.

d) *Hệ thống cảm biến (IoT) giám sát kỹ thuật tự động:* cảm biến gắn trên thang máy, hệ thống bơm nước, máy phát điện... có thể tự động cảnh báo sớm khi phát hiện dấu hiệu bất thường, hỗ trợ chuyển từ mô hình bảo trì "phản ứng" (sửa khi hỏng) sang bảo trì "dự đoán" (predictive maintenance).

e) *Hệ thống báo cháy thông minh, ƯD BIM trong PCCC:* Về mặt thực tiễn trong nước, các nghiên cứu (Hệ thống báo cháy thông minh của Trần Như Chí và cộng sự; hệ thống cảnh báo sớm cháy ƯD học máy của Phạm Ngọc Pha và cộng sự) cho thấy

công nghệ báo cháy thông minh đã được nghiên cứu tại Việt Nam. Về mặt lý luận quốc tế, nghiên cứu của Perera và cộng sự (2022) [112] đã chứng minh BIM có thể hỗ trợ thiết kế an toàn PCCC, kiểm tra quy định, đào tạo cứu hỏa, phân tích đường sơ tán và bảo trì thiết bị phòng cháy — đồng thời cũng chỉ ra những thách thức khi áp dụng thực tế.

2.7. Cơ sở pháp lý trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

Cơ sở pháp lý đối với hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM được hình thành trên một hệ thống văn bản pháp luật tương đối đồ sộ, bao gồm nhiều tầng nấc: từ luật do Quốc hội ban hành, đến nghị định của Chính phủ, thông tư và quy chuẩn kỹ thuật của Bộ XD, và cuối cùng là các văn bản cụ thể hóa của CQĐP. Việc trình bày hệ thống này không chỉ nhằm mục đích liệt kê đầy đủ căn cứ pháp lý, mà quan trọng hơn là làm rõ mối quan hệ giữa các tầng văn bản, xác định văn bản nào là gốc, văn bản nào là hướng dẫn thi hành, từ đó làm cơ sở đối chiếu với thực trạng tuân thủ pháp luật sẽ được phân tích tại Chương 3 (gắn với nhân tố Yếu tố pháp lý - PL và Kiểm soát của việc QL - KS đã trình bày tại mục 2.5).

2.7.1. Hệ thống văn bản pháp luật cấp Trung ương

Nhóm thứ nhất là các luật gốc, đóng vai trò nền tảng, chi phối toàn bộ các văn bản dưới luật. Trước hết và quan trọng nhất là Luật XD, VBPL cao nhất điều chỉnh trực tiếp toàn bộ hoạt động ĐTXD công trình, từ chuẩn bị đầu tư, khảo sát, thiết kế, thi công đến nghiệm thu, bảo trì. Tại thời điểm hiện tại, cần đặc biệt lưu ý: Luật XD số 135/2025/QH15, được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 10/12/2025, đã chính thức có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, thay thế Luật XD số 50/2014/QH13 (đã qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2016/QH14, 35/2018/QH14, 40/2019/QH14, 62/2020/QH14 và một số luật khác). Luật XD 2025 có nhiều điểm mới đáng chú ý liên quan trực tiếp đến CCCTTM: phân cấp mạnh hơn cho UBND cấp tỉnh trong thẩm định thiết kế cơ sở và kiểm tra công tác nghiệm thu (thay vì tập trung ở Bộ XD như trước), bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế XD triển khai sau thiết kế cơ sở nhằm rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư, bổ sung quy định về QL trật tự XD xuyên suốt từ khi khởi công đến khi nghiệm thu bàn giao, và dành riêng chính sách ưu đãi khuyến khích phát triển công trình xanh, công trình sử dụng năng lượng hiệu quả. Đây là những thay đổi có ảnh hưởng trực tiếp đến quy trình đầu tư CCCTTM.

Bên cạnh Luật XD, Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 (số 27/2023/QH15) là văn bản

trực tiếp định nghĩa khái niệm NCC, quy định về SHC - riêng, QL sử dụng, bảo trì, cải tạo NCC, là căn cứ pháp lý cho nội dung "QL SHC - riêng và giải quyết tranh chấp" (nhóm 6, mục 2.3.3). Luật Đầu tư năm 2020 (số 61/2020/QH14) quy định trình tự, thủ tục thực hiện hoạt động đầu tư, hình thức lựa chọn NĐT, là căn cứ cho khái niệm QL hoạt động ĐTXD đã trình bày tại mục 2.2.1. Để đồng bộ hóa các luật chuyên ngành có liên quan mật thiết đến nhau, Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 đã sửa đổi, bổ sung đồng thời một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh BĐS số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. đây là một bước điều chỉnh pháp lý quan trọng, thể hiện xu hướng đồng bộ hóa hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS.

Nhóm thứ hai là các nghị định của Chính phủ, có vai trò quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các luật nêu trên. Nghị định 175/2024/NĐ-CP về QL dự án ĐTXD là văn bản hướng dẫn thi hành trực tiếp nhất đối với quy trình 4 bước đầu tư CCCTTM đã trình bày tại Hình 2.1 (thay thế Nghị định 15/2021/NĐ-CP trước đây). Nghị định 95/2024/NĐ-CP, ban hành ngày 24/7/2024 và có hiệu lực từ 01/8/2024, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2023, trong đó có các quy định cụ thể về QL, sử dụng NCC, là căn cứ trực tiếp cho nội dung QLKT đã trình bày tại mục 2.3, bao gồm cả quy định về tổ chức Hội nghị NCC, thành lập BQT. Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết về QL chất lượng, thi công XD và bảo trì công trình XD, là căn cứ cho nội dung QL kỹ thuật công trình đã trình bày tại mục 2.3.3 và cho việc phân loại HTKT - HTXH đã trình bày tại mục 2.3.1. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt VPHC trong lĩnh vực đất đai là căn cứ chế tài xử lý vi phạm, liên hệ trực tiếp với nhân tố "chế tài của NN" tại mục 2.5.1. Riêng đối với vấn đề cải tạo NCC cũ, Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, XD lại NCC. Tuy phạm vi nghiên cứu của luận án tập trung vào chung cư mới XD, nhưng văn bản này vẫn có ý nghĩa tham khảo khi nhiều dự án CCCTTM tại Đồng Nai, Bình Dương (cũ) trong tương lai sẽ bước vào GĐ cần cải tạo, XD lại.

Nhóm thứ ba là các thông tư và quy chuẩn kỹ thuật của Bộ XD, quy định các tiêu chuẩn kỹ thuật cụ thể áp dụng trực tiếp trong thiết kế, thi công, nghiệm thu, phân

hạng công trình. Thông tư số 31/2016/TT-BXD quy định việc phân hạng và công nhận hạng NCC, là căn cứ để phân loại CCCTTM theo phân khúc giá trị đã trình bày tại mục 2.1.1. Thông tư 03/2021/TT-BXD ban hành QCVN 04:2021/BXD - quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về NCC - quy định các yêu cầu kỹ thuật bắt buộc khi XD mới, XD lại NCC có chiều cao đến 150m hoặc đến 3 tầng hầm, bao gồm các yêu cầu về diện tích căn hộ tối thiểu, chiếu sáng tự nhiên, an toàn chịu lực, PCCC, đây là căn cứ kỹ thuật quan trọng (mục 2.3.1, 2.4.2). Thông tư số 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, bổ sung hướng dẫn thi hành cho các quy định mới của Luật Nhà ở 2023.

2.7.2. Hệ thống văn bản pháp luật cấp địa phương (Đồng Nai, Bình Dương (cũ))

Bên cạnh khung pháp lý chung của Trung ương, chính quyền tỉnh Đồng Nai và Bình Dương (cũ) đã ban hành một số văn bản nhằm cụ thể hóa việc áp dụng pháp luật trong điều kiện thực tiễn của địa phương, đây chính là biểu hiện cụ thể của nhân tố "chính sách của địa phương về thu hút đầu tư và QLKT" đã phân tích tại mục 2.5.1.

Tại tỉnh Bình Dương (cũ), Quyết định số 16/2021/QĐ-UBND ngày 27/9/2021 của UBND tỉnh ban hành quy định về QL, sử dụng NCC trên địa bàn tỉnh — là văn bản khung, cụ thể hóa các quy định chung về quyền, trách nhiệm của CĐT, BQT, đơn vị QLVH cho phù hợp với đặc điểm địa phương. Quyết định 44/2024/QĐ-UBND hướng dẫn nội dung về phát triển, QL nhà ở và kinh doanh BĐS trên địa bàn tỉnh, cập nhật theo tinh thần của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh BĐS 2023. Đặc biệt, Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND quy định khung giá dịch vụ QLVH NCC trên địa bàn tỉnh — đây là căn cứ pháp lý trực tiếp nhất liên quan đến vấn đề minh bạch tài chính, phí dịch vụ QLVH đã được nhận diện là nguồn tranh chấp phổ biến.

Tại tỉnh Đồng Nai (cũ), Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh, có hiệu lực từ ngày 11/11/2024, là văn bản cập nhật kịp thời theo Luật Nhà ở 2023. Quyết định 09/2025/QĐ-UBND quy định về phương pháp xác định dân số trong các tòa NCC, NCC hỗn hợp trên địa bàn tỉnh. Đây là căn cứ quan trọng phục vụ công tác quy hoạch HTXH (trường học, y tế) tương ứng với quy mô dân số thực tế của từng dự án, liên hệ trực tiếp với tiêu chí "tiện ích công cộng" đã trình bày tại mục 2.4.1.

2.7.3. Nhận xét về hệ thống pháp lý hiện hành

- Hệ thống pháp luật liên quan đến CCCTTM hiện nay khá đầy đủ về số lượng văn bản, bao trùm từ GĐ đầu tư đến khai thác, nhưng lại được ban hành bởi nhiều cấp, nhiều thời điểm khác nhau (từ Nghị định 91/2019/NĐ-CP đến Luật XD 2025 vừa có hiệu lực), tạo ra rủi ro về độ trễ trong việc cập nhật, áp dụng đồng bộ tại địa phương. Đây chính là biểu hiện cụ thể của nhân tố "sự đồng bộ giữa các ban, ngành" (PL) đã phân tích tại mục 2.5.1.

- GĐ 2023-2025 chứng kiến một làn sóng cập nhật pháp luật dồn dập trong lĩnh vực nhà ở, đất đai, XD (Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024, Luật số 43/2024/QH15, và gần đây nhất là Luật XD 2025), đặt ra thách thức không nhỏ cho cả cơ quan QLNN lẫn CĐT trong việc cập nhật, áp dụng thống nhất. Đây là bối cảnh pháp lý đặc thù do trải qua nhiều lần thay đổi khung pháp lý.

- Các văn bản cấp địa phương (Đồng Nai, Bình Dương (cũ)) chủ yếu tập trung cụ thể hóa các nội dung về QL, sử dụng, khung giá dịch vụ, mà chưa thấy có văn bản nào quy định riêng về tiêu chuẩn năng lực của BQT, BQL — đúng như khoảng trống đã được nhận diện tại Chương 1 (mục 1.4.1) và đặc điểm (f) của CCCTTM tại mục 2.1.2. Đây là một trong những cơ sở quan trọng để đề xuất giải pháp hoàn thiện khung pháp lý địa phương.

2.8. Cơ sở thực tiễn trong QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM

2.8.1. Kinh nghiệm thế giới

2.8.1.1. Kinh nghiệm của Hoa Kỳ

Ở Hoa Kỳ, việc chính quyền tham gia vào XD nhà ở bắt đầu từ những năm 1930, sau cuộc khủng hoảng kinh tế 1929-1933 khiến hàng triệu người thất nghiệp, không có khả năng trả tiền thuê hoặc mua nhà. Chính phủ liên bang đã can thiệp quyết liệt bằng cách tổ chức lại toàn bộ hệ thống ĐTXD nhà tư nhân, bao gồm việc thiết lập luật bảo hiểm cho các cơ quan tín dụng và cấp quỹ tín dụng để bảo đảm hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực XD nhà ở.

Sự can thiệp của chính quyền liên bang đã giúp người dân có nguồn tài chính hạn chế vẫn có khả năng mua hoặc thuê nhà. Từ năm 1937, chương trình XD nhà ở cho người thu nhập thấp và người vô gia cư được triển khai với các phương pháp như mua đất và XD dựa trên đấu thầu, mua nhà ở mới để bán hoặc cho người nghèo thuê

lại, và hỗ trợ tài chính cho người thuê. Chương trình nhà ở quốc gia tập trung vào ba trụ cột: hỗ trợ tài chính giúp người thu nhập thấp mua hoặc thuê nhà; khuyến khích CQĐP cải thiện chất lượng nhà ở và khu dân cư ngoại thành; và chính sách giảm giá thuê giúp giảm gánh nặng tài chính cho người thuê. Bốn biện pháp cụ thể được áp dụng gồm: phát hành tín phiếu bảo đảm nguồn vốn XD; hỗ trợ bù lỗ để điều chỉnh giá thuê (bảo đảm gia đình nghèo chỉ trả không quá 30% thu nhập cho tiền thuê nhà); hỗ trợ sửa chữa, cải tạo nhà; và lựa chọn gia đình đủ điều kiện ở nhà xã hội thuộc sở hữu NN.

Những tòa chung cư dành cho người thu nhập thấp tại Hoa Kỳ thường có từ 10 đến 16 tầng, được XD thành cụm 5-10 công trình với chiều cao đa dạng; các tầng thấp thường bố trí không gian công cộng. Các dự án này thường do các công ty lớn XD và được Chính phủ hỗ trợ tài chính hằng năm theo cam kết dài hạn.

Về vai trò của cộng đồng cư dân, khung pháp lý liên bang (24 CFR Part 964) yêu cầu cơ quan nhà ở công cộng (Housing Authority) công nhận chính thức Hội đồng cư dân (Resident Council) do cư dân bầu cử dân chủ, tối thiểu 5 thành viên, bầu lại định kỳ 3 năm một lần, làm đại diện duy nhất cho ý kiến của cư dân; hội đồng này có quyền tham gia ý kiến vào các quyết định về hiện đại hóa, an ninh, bảo trì, tiêu chí lựa chọn cư dân và tiện ích giải trí, đồng thời được cấp kinh phí hoạt động định kỳ.

Đánh giá điểm mạnh - điểm yếu: Điểm mạnh nổi bật của mô hình Hoa Kỳ là cơ chế tài chính đa dạng, linh hoạt (tín phiếu, bù lỗ giá thuê, hỗ trợ sửa chữa), cho phép NN can thiệp có mục tiêu vào đúng nhóm đối tượng thu nhập thấp mà không cần trực tiếp làm CĐT, khác biệt căn bản so với vai trò của NN Việt Nam hiện nay, vốn chủ yếu dừng ở cấp phép và hậu kiểm. Tuy nhiên, mô hình này đòi hỏi năng lực tài chính công rất lớn và một hệ thống giám sát tài chính minh bạch, phức tạp để tránh trục lợi chính sách. Đây là điều kiện mà ngân sách địa phương như phía đông TPHCM khó đáp ứng đầy đủ trong ngắn hạn. Bài học có giá trị tham khảo hơn cả là cơ chế ràng buộc tỷ lệ chi trả (không quá 30% thu nhập cho nhà ở), một chỉ số định lượng rõ ràng mà Việt Nam hiện chưa có.

2.8.1.2. Kinh nghiệm của Hà Lan

Năm 1901, Luật XD nhà ở được ban hành tại Hà Lan, đánh dấu bước ngoặt quan trọng: quy định việc cung cấp nhà ở cho người nghèo là trách nhiệm của Chính phủ

thông qua XD NOXH, đồng thời xác lập quyền can thiệp của Chính phủ và nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên tham gia ngành XD nhà ở. Trong GĐ 1947-1992, quỹ nhà ở Hà Lan tăng thêm 4 triệu căn hộ và 6 triệu nhà riêng, giải quyết thành công tình trạng thiếu nhà ở.

Gần đây, Hà Lan chuyển đổi chính sách: Chính phủ không trực tiếp cung cấp nhà ở nữa mà để thị trường tự điều tiết dưới sự QL, kiểm soát của NN, với các ưu tiên: thỏa mãn nhu cầu nhà ở người thu nhập thấp, cải thiện chất lượng và dịch vụ nhà ở, bảo đảm sự tham gia bình đẳng của NĐT trong xác định giá thuê, và duy trì ổn định tài chính.

Về mô hình tổ chức, từ năm 1852 tại Amsterdam đã xuất hiện các tổ hợp XD nhà ở cho công nhân thu nhập thấp; đến nay Hà Lan có 763 tổ hợp, chiếm hơn 1/3 tổng quỹ nhà ở cả nước. NN hỗ trợ tài chính và giám sát chặt chẽ: các tổ hợp phải báo cáo hằng năm về việc cung cấp nhà cho người nghèo, chất lượng công trình, tình hình sửa chữa, QL quỹ nhà ở và sự tham gia của cộng đồng. Vi phạm sẽ bị chế tài nghiêm khắc: rút giấy phép kinh doanh, chuyển sở hữu cho CQNN hoặc nghiệp đoàn khác, cấm sử dụng nguồn tài chính ngoài mục đích NOXH. Các tổ hợp này còn được tổ chức thành hai hiệp hội cấp quốc gia hỗ trợ QL, xuất bản, tổ chức hội thảo chuyên môn; đồng thời có hai quỹ bảo hiểm giúp hạn chế rủi ro cho ngân hàng khi cho vay XD nhà ở.

Đánh giá điểm mạnh - điểm yếu: Điểm mạnh cốt lõi của mô hình Hà Lan là cơ chế giám sát - chế tài rất nghiêm khắc và minh bạch đối với các tổ hợp XD (báo cáo bắt buộc hằng năm, chế tài rút giấy phép khi vi phạm), đây là điểm Việt Nam còn thiếu rõ rệt, nơi "chế tài của NN chưa đủ mạnh" được xác định là một biến quan sát quan trọng. Điểm yếu của mô hình là đòi hỏi một truyền thống quản trị công lâu dài, minh bạch (hình thành từ hơn 100 năm) và sự đồng thuận xã hội cao để duy trì hệ thống hai hiệp hội giám sát, điều kiện này khó sao chép nhanh tại Việt Nam trong ngắn hạn, nhưng có thể là định hướng dài hạn cho việc XD hiệp hội nghề nghiệp về QLVH NCC.

2.8.1.3. Kinh nghiệm của Singapore

Singapore là một trong những quốc gia hàng đầu thế giới về QL nhà ở và NCC cao tầng. Với mật độ dân số cao hàng đầu châu Á, Singapore đã thành công trong việc giải

quyết tình trạng thiếu nhà ở và QL hiệu quả các loại hình nhà ở. Mô hình phổ biến nhất là nhà ở công cộng, với khoảng 8/10 dân cư Singapore sinh sống trong loại hình này. Điểm mạnh cốt lõi trong QL NCC ở Singapore là có một cơ quan QL duy nhất - Ủy ban Nhà ở và Phát triển Singapore (Housing & Development Board - HDB) - chịu trách nhiệm QL nhà ở công cộng trên toàn quốc.

Việc QL được thực hiện tập trung, thống nhất bởi HDB: QL và duy trì dữ liệu tài chính, kế toán; lưu giữ danh sách CSH và giá trị cổ phần tại các tòa nhà; đồng thời thành lập cơ quan QL trực tiếp (Management Corporation - MC) cho từng tòa nhà. Dù là cơ quan QL cấp cao, HDB đã XD quy trình nghiệp vụ QL rất chuyên nghiệp, gồm 13 lĩnh vực nghiệp vụ và 3 nhóm chức năng, được chia sẻ với lãnh đạo các Ủy ban cấp dưới để thảo luận, cải tiến liên tục; đồng thời thực hiện quản trị chặt chẽ để bảo đảm quy trình được tiêu chuẩn hóa, tái sử dụng và tối ưu. Điểm nổi bật nhất là sự thống nhất xuyên suốt từ GĐ đầu tư đến khai thác, VH, đều do một CQNN đảm nhiệm, mô hình này đòi hỏi Singapore phải có nền kinh tế đủ mạnh để hỗ trợ.

Đánh giá điểm mạnh - điểm yếu: Điểm mạnh vượt trội của mô hình Singapore là tính thống nhất, tập trung tuyệt đối (một cơ quan QL toàn bộ vòng đời dự án), giúp loại bỏ hoàn toàn tình trạng chồng chéo, đùn đẩy trách nhiệm giữa các cơ quan. Đây chính là vấn đề mà nhân tố "sự chồng chéo trong QL của các cơ quan QL" (thuộc nhóm KS) đã chỉ ra là tồn tại tại Việt Nam. Tuy nhiên, điểm yếu (hay đúng hơn là điều kiện tiên quyết) của mô hình này là đòi hỏi diện tích quốc gia nhỏ, dân số tập trung, và năng lực tài chính - hành chính công rất mạnh để một cơ quan duy nhất có thể quán xuyến toàn bộ, đây là điều kiện rất khác so với Việt Nam, nơi việc QL phân cấp theo tỉnh, thành và có sự tham gia đa dạng của CĐT tư nhân. Do đó, bài học từ Singapore không nên hiểu là "sao chép mô hình một cơ quan QL duy nhất", mà nên hiểu ở mức độ nguyên tắc: cần giảm số đầu mối, tăng phối hợp liên ngành trong phạm vi một tỉnh, thành cụ thể.

2.8.1.4. Nhận xét

Bảng 2.3 dưới đây tổng hợp, so sánh ba mô hình quốc tế nêu trên theo các tiêu chí: cơ chế can thiệp của NN, mức độ tập trung QL, nguồn lực bảo đảm và điều kiện áp dụng, làm cơ sở đối chiếu khả năng vận dụng cho phía đông TPHCM ở mục tiếp theo:

Bảng 2.3: So sánh mô hình QL nhà ở, NCC của Hoa Kỳ, Hà Lan, Singapore

Tiêu chí	Hoa Kỳ	Hà Lan	Singapore
Cơ chế can thiệp của NN	Hỗ trợ tài chính gián tiếp (tín phiếu, bù giá thuê), không trực tiếp làm CĐT	Hỗ trợ tài chính + giám sát chặt chẽ các tổ hợp XD tư nhân/phi lợi nhuận	Trực tiếp làm CĐT, QL và VH thông qua CQNN (HDB)
Mức độ tập trung QL	Phân tán, nhiều công ty lớn tham gia dưới sự hỗ trợ của NN	Phân tán qua 763 tổ hợp XD, có 2 hiệp hội giám sát cấp quốc gia	Tập trung tuyệt đối vào một cơ quan (HDB) cho toàn bộ vòng đời dự án
Nguồn lực bảo đảm	Ngân sách liên bang hỗ trợ dài hạn theo cam kết	Quỹ bảo hiểm + giám sát tài chính minh bạch, chế tài nghiêm khắc	Ngân sách quốc gia mạnh, quy mô dân số - diện tích nhỏ, dễ kiểm soát
Mô hình sở hữu	Nhà xã hội thuộc sở hữu NN (đối tượng thu nhập thấp)	Tổ hợp XD tư nhân/phi lợi nhuận sở hữu, QL tập thể	Sở hữu cá nhân dạng cổ phần/thuê dài hạn, dưới QL tập trung của HDB
Vai trò cộng đồng cư dân	Hội đồng cư dân bầu cử dân chủ (24 CFR Part 964), được công nhận chính thức, có quyền tham gia ý kiến và được cấp kinh phí hoạt động	Có cơ chế báo cáo định kỳ về mức độ tham gia của cộng đồng	Đại diện qua Management Corporation (MC) ở từng tòa nhà
Ưu điểm nổi bật	Cơ chế tài chính linh hoạt, đúng đối tượng thu nhập thấp	Chế tài giám sát nghiêm khắc, minh bạch, có tổ chức nghề nghiệp hỗ trợ	Không chồng chéo trách nhiệm, quy trình nghiệp vụ chuẩn hóa cao
Hạn chế / điều kiện áp dụng	Đòi hỏi năng lực tài chính công lớn, hệ thống giám sát phức tạp	Cần truyền thống quản trị công lâu dài, đồng thuận xã hội cao	Cần diện tích nhỏ, dân số tập trung, năng lực hành chính - tài chính rất mạnh

Nguồn: tác giả tổng hợp

2.8.2. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam và địa bàn phía đông TPHCM

1- Kinh nghiệm của Hà Lan cho thấy chế tài giám sát nghiêm khắc, gắn với nghĩa vụ báo cáo định kỳ bắt buộc, là điều kiện tiên quyết để duy trì chất lượng QL trong dài hạn. Đây là bài học trực tiếp cho phía đông TPHCM: cần XD cơ chế báo cáo định kỳ bắt buộc đối với đơn vị QLVH CCCTTM (về tình hình bảo trì, tài chính, QBT) gửi về Sở XD, kèm chế tài rõ ràng khi không tuân thủ hoặc báo cáo sai sự thật.

2- Kinh nghiệm của Singapore không thể áp dụng nguyên trạng (do khác biệt về quy mô, thể chế), nhưng nguyên tắc "giảm đầu mối, tăng phối hợp" hoàn toàn có thể vận dụng ở cấp tỉnh: đề xuất thiết lập một cơ chế "một cửa liên thông" cấp tỉnh cho toàn bộ vòng đời dự án CCCTTM (từ chấp thuận chủ trương đầu tư đến nghiệm thu, cấp sổ), do một đầu mối chủ trì, thay vì để CĐT phải làm việc riêng lẻ với nhiều Sở, ngành như hiện nay.

3- Kinh nghiệm Hà Lan cho thấy vai trò của tổ chức nghề nghiệp (hiệp hội) trong hỗ trợ chuyên môn, chia sẻ kinh nghiệm QL cho các đơn vị VH. Đây là bài học có thể áp dụng theo lộ trình dài hạn cho Việt Nam: khuyến khích hình thành hiệp hội nghề nghiệp về QLVH NCC tại khu vực Đông Nam Bộ, nơi có mật độ CCCTTM tập trung cao, để chia sẻ kinh nghiệm bảo trì, chuẩn hóa quy trình nghiệp vụ, thay vì mỗi DN QLVH tự XD quy trình riêng lẻ như hiện nay.

CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM PHÍA ĐÔNG TPHCM

3.1. Thực trạng QL hoạt động ĐTXD CCCTTM tại phía đông TPHCM

3.1.1. Khái quát chung

Phía đông TPHCM là khu vực đô thị vệ tinh có tốc độ CNH, ĐTH thuộc nhóm cao nhất cả nước, hình thành từ làn sóng thu hút đầu tư công nghiệp những năm 1990 nhờ lợi thế quỹ đất, vị trí kề cận cảng biển, sân bay và trung tâm tiêu thụ lớn của TPHCM. Luận án lựa chọn hai địa bàn khảo sát là tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương (theo địa giới trước sáp nhập, GĐ thu thập số liệu 2012-2025), xuất phát từ những đặc thù riêng sau đây.

Tại Đồng Nai (cũ), với khoảng 36 KCN, tổng diện tích khoảng 12.800 ha, cùng vị trí cửa ngõ giao thông liên vùng và dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, áp lực ĐTH tập trung tại Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch, nơi phần lớn dự án CCCTTM được triển khai. Bình Dương (cũ) có mật độ KCN thuộc nhóm cao nhất cả nước (khoảng 29 KCN, hơn 12.700 ha, chiếm 1/4 diện tích KCN toàn miền Nam), tỷ lệ ĐTH đạt khoảng 82%, cao nhất cả nước. Tính đến 31/3/2025, có 103 chung cư thương mại đã XD tại Bình Dương (cũ), tập trung ở Dĩ An, Thủ Dầu Một, Thuận An; theo báo cáo của Sở XD tính đến thời điểm khảo sát, tỷ lệ dự án bị phát hiện sai phạm (xây sai phép, sử dụng đất sai mục đích, lấn chiếm không gian công cộng) trong nhóm dự án được cơ quan này rà soát đạt trên 20%.

Bên cạnh động lực nội tại từ CNH, nhu cầu nhà ở còn chịu tác động của dòng cầu thứ hai: hiệu ứng lan tỏa từ TPHCM, nơi mặt bằng giá BĐS thuộc nhóm cao nhất cả nước, đẩy một bộ phận người mua ra vùng ven. Cấu trúc cầu "kép" này (công nghiệp nội tại và lan tỏa từ trung tâm) khiến áp lực phát triển CCCTTM vừa lớn về quy mô, vừa đa dạng về đối tượng khách hàng, đồng thời kéo theo tỷ lệ đáng kể cư dân là lao động nhập cư, có tính ổn định cư trú và gắn kết cộng đồng thấp hơn đô thị phát triển tự nhiên, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả tổ chức Hội nghị NCC và ý thức chấp hành nội quy KVCC .

Công tác ĐTXD CCCTTM tại địa bàn những năm gần đây đạt nhiều kết quả tích cực, đáp ứng nhu cầu nhà ở và thúc đẩy ĐTH. Tuy nhiên, thực tế triển khai vẫn bộc lộ nhiều tồn tại, đòi hỏi kiểm soát chặt chẽ hơn và hệ thống chế tài cụ thể. Công

tác cấp phép chỉ là bước khởi đầu; việc giám sát tuân thủ quy hoạch, thiết kế sau cấp phép mới là yếu tố quyết định chất lượng dự án, vì bất kỳ sự buông lỏng nào ở khâu này đều để lại hệ quả kéo dài đến cả đầu tư lẫn khai thác sau này.

Một biểu hiện cụ thể của các đặc thù trên là hiện tượng dự án CCCTTM tập trung cục bộ với mật độ cao tại một số trục đường, khác với đô thị phát triển tự nhiên (mật độ tăng dần, lan tỏa đều từ trung tâm).

Nhìn chung, có thể khái quát bốn đặc thù liên hệ chặt chẽ, chi phối toàn bộ thực trạng CCCTTM tại địa bàn: (i) CNH đi trước, ĐTH và nhu cầu nhà ở tăng nhanh trong khi quy hoạch, hạ tầng chưa kịp đồng bộ; (ii) cấu trúc cầu "kép" (công nghiệp và lan tỏa từ TPHCM); (iii) tỷ lệ lớn cư dân là lao động nhập cư, ổn định cư trú và gắn kết cộng đồng thấp; và (iv) sự tập trung cục bộ dự án theo từng trục đường. Đặc thù (i) là gốc, làm phát sinh đặc thù (ii), (iii) về phía cầu, từ đó biểu hiện thành đặc thù (iv) về không gian. Đây là căn cứ để luận án bảo đảm các giải pháp đề xuất phản ánh đúng bối cảnh riêng của địa bàn, thay vì giải pháp chung chung áp dụng cho mọi loại đô thị.

3.1.2. Thực trạng về yếu tố pháp lý

Hệ thống pháp luật liên quan đến ĐTXD CCCTTM tại ĐBNC về cơ bản đã tương đối đầy đủ, bao trùm từ Luật XD, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư đến các nghị định, thông tư hướng dẫn và văn bản cụ thể hóa của địa phương (mục 2.7). Khung pháp lý ổn định, kịp thời là điều kiện để NĐT hoạch định chiến lược, cơ quan QL có căn cứ thống nhất khi thẩm định, và cư dân có cơ sở bảo vệ quyền lợi khi tranh chấp. Tuy nhiên, đối chiếu với đặc thù "CNH đi trước, ĐTH theo sau", việc vận dụng pháp luật trên thực tế bộc lộ một số khoảng cách.

Về tốc độ thay đổi văn bản pháp luật: GĐ 2012-2025 chứng kiến sự thay đổi liên tục của khung pháp lý (từ Luật Nhà ở 2014 đến Luật Nhà ở 2023[125], từ Nghị định 15/2021/NĐ-CP [40] đến Nghị định 175/2024/NĐ-CP[47]). Riêng thời điểm 01/8/2024, khi Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh BĐS 2023 đồng loạt có hiệu lực, khoảng 20 nghị định, thông tư hướng dẫn đã được ban hành (theo Hiệp hội BĐS Việt Nam). Luật Nhà ở 2023 vốn dự kiến hiệu lực 01/01/2025, nhưng Luật số 43/2024/QH15 (29/6/2024) [129] đẩy sớm lên 01/8/2024, khiến Nghị định 95/2024/NĐ-CP [43] và Thông tư 05/2024/TT-BXD [27] chỉ ban hành trước đó

chưa đầy một tuần (24/7 và 31/7/2024). Áp lực cập nhật này đè nặng lên các địa phương phát triển dự án nhanh như Bình Dương (cũ). Một số quy định mới còn có thời hạn gấp: BQT mới công nhận phải hoàn thành đào tạo trong 3 tháng (bắt buộc, khác tính khuyến khích trước đây); đơn vị QLVH cũ chỉ có 12 tháng hoàn thiện hồ sơ.

Về tính khả thi khi vận dụng: một số quy định mới gây lúng túng khi áp dụng. Điển hình, điểm c khoản 4 Điều 15 Nghị định 95/2024/NĐ-CP yêu cầu dự án phải có tên trong danh sách kế hoạch phát triển nhà ở địa phương mới được chấp thuận chủ trương, trong khi việc đưa dự án vào danh sách này lại thường diễn ra sau khi đề xuất, tạo vòng luẩn quẩn "con gà, quả trứng" khiến thẩm định ách tắc. Đây là vướng mắc phổ biến cả nước, nhưng tại địa bàn có mật độ dự án cao và cần phê duyệt nhanh, ảnh hưởng có xu hướng lớn hơn.

Về chính sách địa phương: cả hai địa phương đã ban hành quyết định cụ thể hóa QL NCC (Quyết định 16/2021/QĐ-UBND Bình Dương cũ [155], Quyết định 66/2024/QĐ-UBND Đồng Nai cũ [161]) và khung giá dịch vụ (Quyết định 07/2022/QĐ-UBND Bình Dương cũ [156]). Tuy nhiên, các văn bản này tập trung vào GĐ sau bàn giao, chưa có quy định đặc thù cho GĐ đầu tư nhằm ứng phó áp lực phát triển dự án dồn dập, như yêu cầu đánh giá năng lực hạ tầng khu vực trước khi duyệt thêm dự án tại các trục đã dày đặc CCCTTM (trường hợp Quốc lộ 13, mục 3.1.1). Chính sách hiện mang tính "xử lý hậu quả" hơn là "phòng ngừa từ xa".

Về đại diện cư dân trong Hội nghị NCC: tỷ lệ đáng kể cư dân tại địa bàn là lao động nhập cư, phần lớn đi thuê. Theo Luật Nhà ở 2023, quyền biểu quyết tại Hội nghị NCC tính theo diện tích sở hữu, không theo số người cư trú; người thuê chỉ biểu quyết được khi có ủy quyền của CSH. Với đặc thù nhiều CSH là NĐT cho thuê, ít quan tâm ủy quyền, nhóm cư dân thực tế sinh sống có thể không có tiếng nói chính thức trong các quyết định QL hằng ngày.

Về sự đồng bộ giữa các cấp, các ngành: quá trình đầu tư CCCTTM liên quan nhiều cơ quan (Sở XD, Sở TNMT, Sở TC, chính quyền cơ sở), mỗi cơ quan phụ trách một khâu trong quy trình 4 bước (mục 2.2.2). Thiếu cơ chế phối hợp chặt chẽ dễ dẫn đến tình trạng từng bước đúng thủ tục nhưng tổng thể dự án vẫn bất cập (thiếu đồng bộ hạ tầng, mục 3.1.1). Bối cảnh vừa sắp xếp đơn vị hành chính (Chương 1) càng làm

tăng yêu cầu bảo đảm áp dụng thống nhất quy định trong GĐ chuyển tiếp.

3.1.3. Thực trạng về kiểm soát của việc QL

Nếu yếu tố pháp lý phản ánh mức độ đầy đủ, kịp thời của khung quy định, thì kiểm soát của việc QL là khâu quyết định quy định đó có thực sự đi vào cuộc sống hay không. Thực trạng tại ĐBNC cho thấy khoảng cách giữa quy định và thực thi thể hiện rõ nhất qua hai khía cạnh: công tác quy hoạch và công tác đấu nối hạ tầng giao thông.

3.1.3.1. Về công tác quy hoạch

Công tác thực hiện quy hoạch và QL đô thị ở Bình Dương và Đồng Nai (cũ) còn chưa đồng bộ, dẫn đến nhiều dự án chung cư thiếu HTKT và xã hội đi kèm. Đây là biểu hiện cụ thể của đặc thù "mật độ tập trung cục bộ": trên tuyến Quốc lộ 13 (Bình Dương) dài 10 km đã tập trung tới 13 dự án CCCT (Sky View, Happy One Central, Lavita Thuận An, Alva Plaza, Canary Height 1, Opal CityView, The Emerald Golf View, Opal Skyline, Habitat Bình Dương, Eco Xuân, Rivana Gallery, Canary Height 2, Roxana).

Bất cập ở đây là quy hoạch dồn vào một khu vực nhưng hạ tầng giao thông chưa đáp ứng được, cho thấy công tác đầu tư cần được xem xét lại một cách toàn diện.

Nhiều chung cư XD trên khu đất chật hẹp, đường nhỏ, đan xen khu dân cư, gây khó khăn cho giao thông và cứu hộ khi có sự cố. Điển hình là chung cư Picity Sky Park (Dĩ An, Bình Dương) với lối vào độc đạo, chiều rộng đường dưới 5m, gây ùn tắc và khó khăn cho công tác PCCC. Hệ thống thoát nước cũng thường xuyên quá tải: tại chung cư Long Thành Plaza (Đồng Nai), theo ghi nhận thực tế ngày 06/5/2024, thoát nước chậm do đấu nối không đúng cao độ, gây úng ngập đường dẫn vào chung cư.



Hình 3. 1: Dự án Eros Palace (P. Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai) XD khu căn hộ cao cấp và dịch vụ trên diện tích hơn 2,2 ha hoàn toàn không có GPXD

(Nguồn: Tác giả thu thập)



Hình 3. 2: Mật độ chung cư dày đặc trên một đoạn (10km) Quốc lộ 13, Bình Dương (cũ)

(Nguồn: Tác giả thu thập)

Tất cả những tồn tại nêu trên cho thấy công tác quy hoạch còn tùy tiện, thiếu đồng bộ với HTKT khác. Việc thiếu công cụ chính sách "phòng ngừa từ xa" (mục 3.1.2) khiến những bất cập này lặp lại ở nhiều dự án khác nhau, thay vì được ngăn chặn ngay từ khâu quy hoạch.

3.1.3.2. Về công tác đấu nối hạ tầng giao thông công cộng

Tại Đồng Nai (cũ), Bình Dương (cũ), mật độ dự án chung cư gây tăng cục bộ mật độ đi lại, dẫn đến tắc nghẽn và mất an toàn giao thông, xuất phát từ việc đầu tư chưa được triển khai đồng bộ. Nhiều chung cư được đấu nối vào đường dân sinh chỉ rộng 5-6m, thậm chí có nơi bị lấn chiếm (họp chợ, bán hàng rong) khiến đường vào chỉ còn dưới 4,0m, như trường hợp chung cư BCons Plaza (Dĩ An) và Long Thành Plaza (Đồng Nai). Thực trạng kết nối giao thông của một số chung cư điển hình được thể hiện tại Bảng 3.1 và 3.2.

Bảng 3. 1: Công tác đấu nối hạ tầng giao thông công cộng tại một số nhà CCCTTM tại Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Mô tả hiện trạng	Đánh giá
Alva Plaza (Thuận An)	Đường chính rộng 6m, ùn tắc giờ cao điểm, thiếu chỗ đỗ xe	Hạ tầng chưa đảm bảo năng lực phục vụ, nhất là giờ cao điểm
Picity Sky Park (Dĩ An)	Đường chính rộng 6m, xa bến xe buýt, bệnh viện, trường học	Kết nối giao thông công cộng hạn chế, giảm hiệu quả hạ tầng chung
Metro Tower (Dĩ An)	Đường chính rộng 6m, mật độ giao thông lớn, thiếu chỗ đỗ xe	Không phù hợp mật độ dân cư và lưu lượng thực tế
Thuận Giao/Legacy Central (Thuận An)	Đường chính rộng 6m, ùn tắc, xa điểm chờ xe buýt	Hạ tầng khu vực chưa đồng bộ với quy mô phát triển đô thị

Bảng 3. 2: Công tác đấu nối hạ tầng giao thông công cộng tại một số nhà CCCTTM tại Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Mô tả hiện trạng	Đánh giá
Thanh Bình Plaza (Biên Hòa)	Đường dân sinh rộng 5m, ùn tắc giờ cao điểm	Quy mô hạ tầng không tương xứng mật độ cư dân
Long Thành Plaza (Long Thành)	Đường dân sinh rộng 6m, thiếu chỗ đỗ xe	Tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, quá tải hạ tầng khu vực

Tên chung cư	Mô tả hiện trạng	Đánh giá
IDICO Cường Thuận (Biên Hòa)	Đường dân sinh rộng 6m, ùn tắc giờ cao điểm	Lưu lượng vượt khả năng tiếp nhận dù đường rộng hơn
Sơn An (Biên Hòa)	Đường chính rộng 6m, thiếu chỗ đỗ xe	Kết nối chưa đồng bộ với tốc độ phát triển NCT

Đánh giá tổng thể cho thấy ba tồn tại chính: (1) hạ tầng giao thông đấu nối không đáp ứng nhu cầu, gây ùn tắc; (2) khớp nối hạ tầng trong và ngoài dự án không tuân thủ nghiêm QCVN 01:2021/BXD [24]; (3) thiếu phối hợp giữa các hình thức vận tải công cộng, cư dân chủ yếu di chuyển bằng phương tiện cá nhân, làm tăng áp lực lên bãi đỗ xe và ảnh hưởng an toàn PCCC. Điều này đòi hỏi sự tham gia chủ động của chính quyền ngay từ GĐ thẩm định, phê duyệt dự án, thay vì chỉ xử lý khi ùn tắc đã phổ biến.

3.1.3.3. Về hạ tầng cấp thoát nước - điện

CĐT và nhà thầu phải tuân thủ QCVN 04:2021/BXD [25] về HTKT NCC. Tuy nhiên, điều tra thực tế 8 chung cư tại Đồng Nai và Bình Dương (cũ), gồm Alva Plaza, Opal Skyline, Metro Tower, Thuận Giao, Topaz Twins, Amber Court, IDICO Cường Thuận, Sơn An, cho thấy cả 8 dự án đều thiếu bảo trì điện thường xuyên hoặc thường xuyên mất điện do quá tải, và đều không đáp ứng đủ nước sinh hoạt vào giờ cao điểm (17h-22h).

Về điện, nhiều dự án không có quy hoạch ngành từ trước, thiếu kiểm tra bảo trì định kỳ, và thiếu máy phát điện dự phòng đủ công suất theo quy định tại Thông tư 31/2016/TT-BXD [20]. Điển hình tại chung cư Cường Thuận (Đồng Nai), sự cố mất điện lưới ngày 25/8/2024 xảy ra khi không có máy phát dự phòng, khiến thang máy ngừng hoạt động và hệ thống báo cháy hư hỏng do thiếu bảo trì.

Về nước, tồn tại phổ biến là thoát nước chậm, tắc nghẽn do quy hoạch đấu nối không đồng bộ và thiếu bảo trì định kỳ (dầu mỡ, rác thải tích tụ). Hệ thống bơm thoát nước tầng hầm không bảo đảm gây ngập tầng hầm: tại chung cư Thuận Giao/Legacy Central (Bình Dương), ngày 23/7/2024 xảy ra ngập tầng hầm sau mưa lớn, làm hư hỏng nhiều ô tô, xe máy của cư dân.

Những bất cập về điện, nước cho thấy cần tăng cường kiểm soát trong khảo sát thiết kế, giám sát XD, và yêu cầu CĐT thực hiện nghiêm quy trình đã ban hành. Cùng

với tồn tại về quy hoạch và đấu nối giao thông, điểm chung xuyên suốt của công tác kiểm soát tại địa bàn là: quy chuẩn không thiếu, nhưng khâu giám sát tuân thủ từ thiết kế, thi công đến VH ban đầu còn nhiều khoảng trống, đúng như nhận định tại mục 3.1.1, cấp phép chỉ là bước khởi đầu, giám sát thực thi mới là yếu tố quyết định.

3.1.4. Thực trạng về công tác đầu tư

Công tác đầu tư đánh giá trực tiếp mức độ tuân thủ cam kết, trách nhiệm của các chủ thể tham gia đầu tư, bao gồm cả CĐT lẫn cơ quan QL, theo đúng những gì đã đăng ký trong hồ sơ dự án.

3.1.4.1. Đánh giá tổng thể qua số liệu QLNN

Tại Bình Dương (cũ), theo kết luận của Thanh tra Chính phủ [140] về công tác QL ĐTXD, QL đất đai GĐ 2011-2019 trên địa bàn tỉnh, riêng GĐ 2015-2017, Sở XD và Sở KH-ĐTđã không yêu cầu CĐT của 147 dự án phải ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án, với tổng số tiền ký quỹ thiếu lên tới 92,5 tỷ đồng, vi phạm Điều 42 Luật Đầu tư [124] và Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ [37]. Đây là số liệu định lượng cho thấy quy mô của tình trạng buông lỏng trong khâu kiểm soát điều kiện đầu tư ngay từ GĐ chấp thuận chủ trương, chứ không chỉ là những vụ việc đơn lẻ.

Tại Đồng Nai (cũ), theo số liệu cập nhật gần đây nhất, qua rà soát và làm việc với khoảng 100 DN có dự án chậm triển khai trên địa bàn, Sở TC thành phố Đồng Nai đã ban hành 31 quyết định xử phạt VPHC, chủ yếu do chậm tiến độ hoặc không thực hiện chế độ báo cáo giám sát đầu tư theo quy định. Cùng với đó, chính quyền thành phố đã chấm dứt hoạt động của 22 dự án không còn khả năng triển khai, và đề xuất bãi bỏ chủ trương đầu tư đối với 68 dự án khu dân cư, khu thương mại chậm thực hiện. Ở một khía cạnh khác của công tác đầu tư, thanh tra thành phố cũng phát hiện hàng trăm hồ sơ mua NOXH bất thường tại 3 dự án (khu dân cư theo quy hoạch tại phường Long Thành do Công ty cổ phần Long Thành Riverside làm CĐT; khu dân cư Thái Thành, Thuận Lợi do Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành làm CĐT; và dự án tại khu đất 1,4 ha phường Long Bình Tân do Công ty cổ phần Chương Dương Homeland làm CĐT), trong đó có hành vi thu tiền cọc vượt quá 5% giá bán và không tuân thủ đúng trình tự, thủ tục công khai thông tin dự án.

3.1.4.2. Minh chứng cụ thể qua các dự án điển hình

Về tuân thủ cam kết trong hồ sơ dự án: các trường hợp Eros Palace (xây không phép) và Roxana Plaza (vượt mật độ 2.665 m² so với giấy phép, mục 3.1.3) đồng thời

là minh chứng cho việc CĐT không giữ cam kết ban đầu. Ngoài ra, tại dự án khu nhà ở thương mại đường sắt Dĩ An (Bình Dương cũ, quy mô 96.504 m²), theo kết luận Thanh tra Chính phủ [140], Công ty TNHH Phát triển nhà xe lửa Dĩ An chưa được phê duyệt dự án, chưa có quyền sử dụng đất, chưa cấp phép XD nhưng đã ký hợp đồng huy động vốn; đồng thời bán một số nền đất trái quy hoạch (đất công cộng dành xây nhà trẻ), có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản. Cơ quan chức năng sau đó truy thu 14,734 tỷ đồng tiền sử dụng đất chậm nộp.

Một trường hợp khác là dự án Khu nhà ở Suối Giữa (Thủ Dầu Một), bị UBND tỉnh Bình Dương (cũ) xử phạt 285 triệu đồng (Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC [154], 30/10/2020) do huy động vốn trái phép; sau đó CĐT còn khởi kiện ngược khách hàng đã góp vốn để thanh lý hợp đồng. Nhằm hạn chế tình trạng tương tự, đầu năm 2022 Sở XD Bình Dương (cũ) đã triển khai cắm biển cảnh báo tại các dự án có dấu hiệu huy động vốn trái phép.

Về trách nhiệm cơ quan QL trong hướng dẫn, kiểm tra: vụ Roxana Plaza cho thấy khoảng cách gần 4 năm giữa lần xử phạt đầu (Quyết định 147 [153], 3/12/2019, phạt 40 triệu) và kết luận thanh tra toàn diện (22/8/2023), trong khi dự án tiếp tục chậm tiến độ, tiếp tục huy động vốn trái quy định, dẫn đến khiếu kiện đông người. Điều này đặt câu hỏi về tính kịp thời, liên tục của công tác theo dõi sau khi phát hiện vi phạm lần đầu, chứ không chỉ xử phạt một lần rồi bỏ ngỏ.

Về công tác phản biện xã hội: theo Điều 16, 17 Luật XD 2014 [122], CĐT, cơ quan lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch XD (tối thiểu 20-40 ngày tùy đối tượng); nếu không tiếp thu phải trả lời bằng văn bản, nêu rõ lý do. Tuy nhiên, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 [130] (hiệu lực từ 01/7/2025) đã điều chỉnh: đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị, chỉ còn lấy ý kiến cơ quan QLNN, không còn bắt buộc lấy ý kiến cộng đồng dân cư như trước. Thay đổi này có nguy cơ làm suy giảm hơn nữa mức độ tham gia của cộng đồng vào quyết định đầu tư CCCTTM, trong khi đây vốn là khâu ít được thực hiện nghiêm túc trên thực tế.

Nhìn chung, trách nhiệm tuân thủ cam kết của CĐT và giám sát liên tục của cơ quan QL đều còn khoảng trống. Con số 147 dự án thiếu ký quỹ (Bình Dương cũ) và 68 dự án bị đề xuất bãi bỏ chủ trương (Đồng Nai cũ) cho thấy đây là vấn đề mang tính hệ thống trên toàn địa bàn, không phải hiện tượng cá biệt, trong khi kênh phản

biện xã hội, vốn có thể cảnh báo sớm trước khi phê duyệt, lại chưa được vận dụng hiệu quả và có xu hướng bị thu hẹp thêm về quy định pháp lý.

3.1.5. Thực trạng về công tác thiết kế chung cư cao thầng thương mại

Công tác thiết kế tòa nhà lại quyết định ngay từ đầu liệu bản thân đồ án thiết kế có tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hay không, trước khi công trình được thi công trên thực tế.

3.1.5.1. Đánh giá tổng thể qua số liệu quy hoạch - kiến trúc

QCVN 04:2021/BXD [25], Quy chuẩn XD CCCTTM quy định các yêu cầu về kiểm soát chức năng XD công trình, QL không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên cơ sở phù hợp với phân KĐT, thiết kế đô thị, các quy chế QL kiến trúc đô thị về diện tích, khoảng lùi tối thiểu, tầng cao, mật độ, khả năng tiếp cận về giao thông động, giao thông tĩnh và các quy định về phòng cháy, chữa cháy. Mặc dù đã có các nghiên cứu về kiến trúc NCC cao tầng và các bộ, ngành cũng đã ban hành một số tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định về vấn đề này, nhưng thực tế công tác QL, XD các CCCT không phải lúc nào cũng đúng với quy định, nhất là tại các khu vực hạn chế phát triển, XD xen kẹt trong các đô thị.

Số liệu thực tế về quy hoạch - kiến trúc một số CCCTTM tại Bình Dương (cũ) và Đồng Nai (cũ), do luận án thu thập từ Sở XD của hai tỉnh, được thể hiện tương ứng tại Bảng 3.3 và Bảng 3.4.

Bảng 3. 3: Danh sách một số CCCTTM tại Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Vị trí	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Mật độ XD (%)	Số tầng / block / căn hộ	Tầng hầm	Cây xanh (m^2) / mật độ (%)
Khu nhà ở cao tầng Hoàng Nam	P. Bình An, Dĩ An	4.584,8	1.347,6	40,95	29 tầng / 1 block / 477 căn	2	681,1 (20,21%)
Chung cư Thuận Giao (Legacy Central)	Thuận Giao 25, Thuận Giao, Thuận An	10.089,9	5.424,4	53,8	29 tầng / 2 block / 1.802 căn	1	2.018,4 (20%)
Chung cư Metro Tower	Tân Lập, P. Đông Hòa, Dĩ An, BD	6.552,0	2.955,8	45	20 tầng / 2 block / 712 căn	2	1.256,9 (20,3%)
Căn hộ Phú Hưng	P. Định Hòa, Thủ Dầu Một	19.990,0	8.995,5	45	35 tầng / 2 block / 1.610	1	3.998 (20%)

Tên chung cư	Vị trí	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Mật độ XD (%)	Số tầng / block / căn hộ	Tầng hầm	Cây xanh (m^2) / mật độ (%)
					căn		
Chung cư The Virgo	Quốc lộ 13, TP. Thuận An, BD	37.348,7	16.321	43,7	40 tầng / 8 block / 4.966 căn	3	8.000 (21,4%)
Chung cư The Esme	Quốc lộ 1K, P. Đông Hòa, TP. Dĩ An	43.147,5	16.655	38,6	39 tầng / 3 block / 1.139 căn	3	9.061 (21%)
Chung cư Ngọc Lục Bảo (The Emerald 68)	đường Vĩnh Phú, TP Dĩ An	7.101,9	3.422,4	48,19	39 tầng / 2 block / 770 căn	3	1.422,3 (27,03%)
Chung cư Rivana	Quốc lộ 13, P. Vĩnh Phú, TP. Thuận An	11.882	7.236	60,9	28 tầng / 3 block / 1.023 căn	1	1.933 (20,1%)

(Nguồn: theo số liệu của Sở XD Bình Dương)

Bảng 3. 4: Danh sách một số CCCTTM tại Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Vị trí	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Mật độ XD (%)	Số tầng / block / căn hộ	Tầng hầm	Cây xanh (m^2) / mật độ (%)
Chung cư Sơn An	P. Tam Hòa, Biên Hòa, ĐN	6.379	2.994	47	22 tầng / 2 block / 408 căn	1	378 (6%)
Chung cư The Pegasus Plaza	đường Võ Thị Sáu, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, ĐN	6.000	3.000	50	20 tầng / 2 block / 219 căn	2	420 (7%)
Chung cư Topaz Twins	P. Quyết Thắng, Biên Hòa, ĐN	11.256	4.152	36,89	20 tầng / 2 block / 668 căn	1	800 (7%)
Chung cư IDICO Cường Thuận	77/26 đường Đồng Khởi, P. Tam Hòa, Biên Hòa, ĐN	7.492	3.374,7	45	23 tầng / 2 block / 459 căn	0	599,36 (8%)
Chung cư Thanh Bình Plaza	P. Thanh Bình, Biên Hòa, ĐN	1.505	858	61	11 tầng / 1 block / 110 căn	1	75,25 (5%)
Chung cư Amber Court	Đường D9, P. Thống Nhất, TP.	2.906	1.224	42,1	17 tầng / 1 block /	1	200 (7%)

Tên chung cư	Vị trí	Diện tích đất (m^2)	Diện tích XD (m^2)	Mật độ XD (%)	Số tầng / block / căn hộ	Tầng hầm	Cây xanh (m^2) / mật độ (%)
	Biên Hòa				116 căn		
Chung cư Golden Age Towers	Quốc Lộ 51, P. Long Bình Tân, Biên Hòa, ĐN	12.000	6.720	56	20 tầng / 4 block / 600 căn	2	840 (7%)
Chung cư Long Thành Plaza	đường Lê Duẩn, Phước Hải, H. Long Thành, ĐN	13.953	5.860	42	21 tầng / 2 block / 512 căn	1	1.395 (10%)

(Nguồn: theo số liệu của Sở XD Đồng Nai)

Đối chiếu số liệu tại Bảng 3.3, 3.4 với các quy chuẩn hiện hành cho thấy các vấn đề về chỉ tiêu. Về mật độ cây xanh (% diện tích đất), dao động 5-27%, các dự án Đồng Nai (cũ) như Sơn An (6%), Amber Court (7%), Thanh Bình Plaza (5%) thấp hơn Bình Dương (cũ) (phổ biến 20-27%). Tuy nhiên QCVN 04:2021/BXD quy định chỉ tiêu theo m^2/người (tối thiểu 2 m^2/người, cây xanh nhóm ở tối thiểu 1 m^2/người). Ước tính theo m^2/người (giả định 3,5 người/căn hộ) cho thấy 15/16 dự án đạt dưới 1 m^2/người, dưới cả ngưỡng tối thiểu; thấp nhất là Thanh Bình Plaza (khoảng 0,20), Sơn An (khoảng 0,26), Thuận Giao (khoảng 0,32); chỉ The Esme đạt khoảng 2,27 m^2/người, vượt ngưỡng chung.

Về mật độ XD, dao động 36,89% (Topaz Twins) đến 61% (Thanh Bình Plaza); Thanh Bình Plaza và Rivana (60,9%) có diện tích đất nhỏ nhất trong danh sách nên mức mật độ cao có thể vẫn trong ngưỡng cho phép, nhưng cần rà soát đối chiếu cụ thể với khung mật độ theo diện tích lô đất. Về diện tích đỗ xe/căn hộ, dao động từ 3,0 m^2/căn (Thuận Giao) đến 43,9 m^2/căn (The Esme), chênh gần 15 lần; Thuận Giao vừa có đỗ xe thấp nhất vừa là dự án lớn thứ hai (1.802 căn hộ), có khả năng thiếu chỗ đỗ cục bộ giờ cao điểm, phù hợp phản ánh tại Bảng 3.1.

Về diện tích sinh hoạt cộng đồng, đa số dự án đạt 0,4-1,0 m^2/căn hộ, riêng Thanh Bình Plaza bằng 0, dù đây là chỉ tiêu bắt buộc theo quy hoạch được duyệt; The Virgo (0,20 m^2/căn, quy mô 4.966 căn hộ) và Sơn An (0,49 m^2/căn) cũng thấp. Về mật độ giao thông nội khu, dao động 14% (The Esme) đến 38,84% (Hoàng Nam). Về bể bơi, 3/16 dự án (Phú Hưng, IDICO Cường Thuận, Thanh Bình Plaza) không có; Thanh Bình Plaza vừa không có sinh hoạt cộng đồng vừa không có bể bơi, mức đầu tư tiện

ích thấp nhất trong danh sách khảo sát.

3.1.5.2. Minh chứng cụ thể qua các dự án điển hình

Việc thực hiện quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế CCCTTM tại Bình Dương và Đồng Nai (cũ) còn bộc lộ ba tồn tại chính.

(1) *Chưa tuân thủ mật độ XD đã duyệt.* Điển hình là chung cư Roxana Plaza (Bình Dương cũ). Theo Quyết định xử phạt số 147 [153] ngày 3/12/2019 của Sở XD, CĐT (Công ty Tường Phong) thi công không đúng giấy phép: không xây 2 tầng hầm; diện tích XD các tầng 1-19 đều tăng hàng trăm m²; tầng 20-25 tăng mỗi tầng trên 444 m². Tổng diện tích sai phạm lên tới 2.665 m². Sở XD phạt 40 triệu đồng, buộc ngưng thi công.



Hình 3. 3: Chung cư Roxana - Bình Dương (cũ), nơi xảy ra XD sai phép hàng trăm m² mỗi tầng

(Nguồn: UBND tỉnh Bình Dương)

Gần 4 năm sau, kết luận thanh tra của UBND tỉnh Bình Dương (ký 22/8/2023) chỉ rõ dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, chậm tiến độ (lẽ ra hoàn thành 2021), vẫn huy động vốn trái quy định, dẫn đến người dân bức xúc, khiếu kiện đông người. UBND tỉnh xử phạt Công ty Tường Phong 275 triệu đồng (vi phạm tiến độ) và Công ty CP Naviland 275 triệu đồng (ký HĐMB khi chưa đủ điều kiện). Diễn biến này minh chứng cho nhận định tại mục 3.1.1, 3.1.3: xử phạt riêng lẻ tại từng thời điểm là chưa đủ nếu thiếu giám sát xuyên suốt và chế tài đủ mạnh.

(2) *Hạ tầng đầu tư không đồng bộ:* kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh chưa

tốt; trường học, trạm y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng không được thực hiện đúng quy hoạch, gây bất cập cho QL địa phương và không đáp ứng nhu cầu cư dân.

(3) *Không gian xanh chưa đáp ứng quy chuẩn:* như số liệu đã phân tích tại mục 3.1.5.1, không gian xanh thiếu kết hợp cây xanh và mặt nước, không đáp ứng tiêu chuẩn QCVN 04:2021/BXD [25].

Để cụ thể hóa ba tồn tại trên, luận án đối chiếu trực tiếp ba tiêu chí (mật độ XD, cây xanh, khu vui chơi) của một số chung cư điển hình với QCVN 04:2021/BXD, thể hiện tại Bảng 3.5, 3.6.

Bảng 3. 5: Đối chiếu mức độ tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)

Chung cư	Mật độ XD - thực tế	Mật độ XD - yêu cầu (≤40%)	Cây xanh - thực tế	Cây xanh - yêu cầu (≥20%)	Khu vui chơi - thực tế	Khu vui chơi - yêu cầu (0,8 m²/căn)
Metro Tower	45%	Vượt 5% - Không tuân thủ	1.257 m² (20,3%)	Có tuân thủ	400 m² (yêu cầu 569,6 m²)	Không tuân thủ
Thuận Giao (Legacy Central)	53,8%	Vượt 13,8% - Không tuân thủ	2.018,4 m² (20%)	Tuân thủ	1.442,1 m² (yêu cầu 1.441,6 m²)	Tuân thủ
Ecoxuan Sky Residences	39%	Tuân thủ	2.230 m² (18%)	Thiếu 2% - Không tuân thủ	600 m² (yêu cầu 696 m²)	Không tuân thủ

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế, tổng hợp)

Bảng 3. 6: Đối chiếu mức độ tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)

Chung cư	Mật độ XD - thực tế	Mật độ XD - yêu cầu (≤40%)	Cây xanh - thực tế	Cây xanh - yêu cầu (≥20%)	Khu vui chơi - thực tế	Khu vui chơi - yêu cầu (0,8 m²/căn)
Sơn An	47%	Vượt 7% - Không tuân thủ	378 m² (7%)	Thiếu 13% - Không tuân thủ	Tận dụng đường GT nội bộ (yêu cầu 1.441,6 m²)	Không tuân thủ
IDICO Cường Thuận	45%	Vượt 5% - Không tuân thủ	599,36 m² (8%)	Thiếu 12% - Không tuân thủ	Tận dụng đường giao thông nội bộ (yêu cầu 729 m²)	Không tuân thủ

Chung cư	Mật độ XD - thực tế	Mật độ XD - yêu cầu (≤40%)	Cây xanh - thực tế	Cây xanh - yêu cầu (≥20%)	Khu vui chơi - thực tế	Khu vui chơi - yêu cầu (0,8 m²/căn)
Thanh Bình Plaza	61%	Vượt 21% - Không tuân thủ	75,25 m² (5%)	Thiếu 15% - Không tuân thủ	Tận dụng bãi đỗ xe (yêu cầu 88 m²)	Không tuân thủ

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế, tổng hợp)

Đối chiếu hai bảng cho thấy cả 6/6 chung cư khảo sát chi tiết đều vi phạm ít nhất một tiêu chí, không có chung cư nào tuân thủ đồng thời cả ba. Toàn bộ 3 chung cư tại Đồng Nai (cũ) vi phạm cả ba tiêu chí, trong khi Bình Dương (cũ) có phân hóa hơn (Thuận Giao chỉ vi phạm mật độ XD). Kết quả này nhất quán với ước tính tại mục 3.1.5.1 trên quy mô 16 dự án, cùng cho thấy nhóm chung cư Đồng Nai (cũ) trong mẫu khảo sát có mức tuân thủ thấp hơn Bình Dương (cũ).

3.1.6. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế trong ĐTXD CCCTTM

Tổng hợp các tồn tại đã trình bày tại các mục 3.1.2 đến 3.1.5 cho thấy nguyên nhân không nằm ở một khâu đơn lẻ, mà là sự cộng hưởng của nhiều nhóm nguyên nhân khác nhau, từ phía CĐT, từ phía cơ quan QLNN, và từ bối cảnh khách quan của ĐBNC.

Về phía CĐT: phần lớn các sai phạm được ghi nhận (Eros Palace, Roxana Plaza, dự án đường sắt Dĩ An, Khu nhà ở Suối Giữa) có thể lý giải một phần bởi động cơ rút ngắn thời gian, giảm chi phí hoặc thu hồi vốn sớm hơn so với quy định: XD vượt phép để tăng diện tích kinh doanh (Roxana Plaza tăng 2.665 m² so với giấy phép); huy động vốn khi chưa đủ điều kiện pháp lý để có dòng tiền sớm (dự án đường sắt Dĩ An huy động vốn khi chưa có quyền sử dụng đất); hoặc thi công hoàn toàn không phép để tránh các chi phí, thủ tục liên quan (Eros Palace). Điểm chung của các trường hợp này là lợi ích tài chính thu được từ việc vi phạm thường lớn hơn đáng kể so với mức chế tài phải gánh chịu nếu bị phát hiện, tạo động cơ kinh tế để CĐT chấp nhận rủi ro vi phạm.

Về phía cơ quan QLNN: thứ nhất, về giám sát thi công, trường hợp Roxana Plaza cho thấy sai phạm tăng dần qua nhiều tầng liên tiếp nhưng chỉ bị phát hiện sau khi đã hình thành phần lớn, cho thấy giám sát chưa được thực hiện thường xuyên theo từng GĐ, mà có xu hướng kiểm tra tổng thể sau một thời gian dài. Thứ hai, về năng

lực thẩm định, số liệu 147 dự án tại Bình Dương (cũ) không được yêu cầu ký quỹ theo quy định (2015-2017) là chỉ dấu đáng chú ý cho một khoảng trống mang tính hệ thống trong quy trình thẩm định, dù chưa đủ cơ sở kết luận cụ thể là do năng lực hạn chế hay quá tải hồ sơ. Thứ ba, về chế tài, mức phạt (40 triệu, 275 triệu đồng) còn nhỏ so với quy mô lợi ích tài chính của dự án hàng trăm căn hộ, khiến một số CĐT chấp nhận nộp phạt như "chi phí kinh doanh" để tiếp tục vi phạm. Thứ tư, về khả năng thiếu phối hợp giữa các cơ quan, các case study chưa đủ bằng chứng khẳng định có thông đồng, nhưng một số dấu hiệu gián tiếp (thời gian kéo dài giữa các lần xử lý, tình trạng tái phạm sau khi đã bị phạt) là cơ sở để đặt vấn đề cần làm rõ thêm, đòi hỏi tăng cường giám sát chéo và công khai minh bạch thông tin xử lý vi phạm.

Về nguyên nhân khách quan từ bối cảnh địa bàn: như đã phân tích tại mục 3.1.1, đặc thù "CNH đi trước, ĐTH theo sau" của ĐBNC tạo áp lực rất lớn về khối lượng hồ sơ, số lượng dự án cần thẩm định, phê duyệt trong cùng một GĐ, trong khi bộ máy QLNN tại địa phương không tăng tương ứng về nhân lực, nguồn lực. Đồng thời, như đã phân tích tại mục 3.1.2, hệ thống pháp luật liên quan thay đổi với tần suất cao trong GĐ nghiên cứu (Luật Nhà ở 2023 [125] được đẩy sớm hiệu lực, kéo theo khoảng 20 nghị định, thông tư được ban hành gần như đồng thời) cũng làm gia tăng áp lực cập nhật, khiến năng lực thực thi của bộ máy QL khó theo kịp tốc độ thay đổi của khung pháp lý và tốc độ phát triển của thị trường.

Ma trận tổng hợp các trường hợp điển hình theo cấu trúc vi phạm - nguyên nhân QL - cơ quan liên quan - hậu quả - biện pháp khắc phục (xem Phụ lục 3) cho thấy nguyên nhân trực tiếp từ hành vi cụ thể của CĐT xuất hiện trong toàn bộ các trường hợp, trong khi nguyên nhân về thể chế và phối hợp liên ngành giữa các cơ quan QL là nhóm nguyên nhân phổ biến thứ hai.

3.2. Thực trạng QLKT CCCTTM tại phía đông TPHCM

3.2.1. Khái quát chung

Đặc thù "CNH đi trước, ĐTH theo sau" cùng cấu trúc cầu "kép" và thành phần cư dân phần lớn là lao động nhập cư không chỉ chi phối thực trạng ĐTXD, mà còn tiếp tục chi phối toàn bộ thực trạng QLKT CCCTTM tại ĐBNC. Tốc độ bàn giao dự án nhanh, số lượng chung cư đưa vào sử dụng liên tục tăng, trong khi năng lực chuyên môn của đội ngũ QLVH và ý thức tham gia của cư dân chưa theo kịp, là nguyên nhân

sâu xa của nhiều tồn tại sẽ được phân tích tại các mục sau.

Ngay từ năm 2018, UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) đã ban hành Chỉ thị số 13/CT-UBND [160] (ngày 14/9/2018) về tăng cường hiệu lực công tác QL, sử dụng NCC. Chỉ thị này tự nhận định rằng tốc độ phát triển NCC trên địa bàn đang diễn ra nhanh hơn khả năng đáp ứng của công tác QL, dẫn đến nhiều chung cư chưa thành lập được BQT hoặc chưa có phương án QL phù hợp, kéo theo việc bảo trì, an ninh trật tự và VSMT chưa được quan tâm đúng mức. Việc CQĐP phải ban hành văn bản chỉ đạo chuyên đề ngay từ GĐ tốc độ phát triển chung cư còn chưa đạt đỉnh cho thấy đây là vấn đề đã được nhận diện từ sớm, nhưng qua nhiều năm vẫn chưa được giải quyết triệt để.

Về quy mô vấn đề trên phạm vi toàn khu vực phía đông TPHCM, theo số liệu trước thời điểm sáp nhập đơn vị hành chính, riêng địa bàn TPHCM (cũ) đã có hơn 1.400 NCC, trong đó có tới 163 chung cư chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT, và khoảng 58.000 căn hộ chưa được cấp GCNQSH, đây là hai nguyên nhân phổ biến nhất dẫn đến tranh chấp giữa cư dân và CĐT. Sau khi sáp nhập Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu vào TPHCM, số lượng tranh chấp về SHC - riêng, QL tài chính và chất lượng dịch vụ được ghi nhận có xu hướng gia tăng, xuất phát từ sự khác biệt trong cách thức QL giữa các địa phương trước sáp nhập. Sự hình thành của Hiệp hội QLVH NCC TPHCM vào đầu năm 2026 là phản ứng chính sách trực tiếp trước thực trạng này, với kỳ vọng chuẩn hóa hoạt động QLVH, giảm tranh chấp và bảo vệ quyền lợi cư dân.

Một trường hợp cụ thể, mới xảy ra ngay tại ĐBNC, minh chứng cho tính thời sự của vấn đề: tại chung cư Bcons Garden (phường Dĩ An, Bình Dương cũ), cư dân đã yêu cầu CĐT làm rõ hơn 44 tỷ đồng tiền QBT đang được QL ra sao, trong khi khoản quỹ này chỉ được gửi ngân hàng với lãi suất 0,2%/năm, thấp hơn nhiều so với lãi suất tiền gửi thông thường; UBND phường Dĩ An đã phải vào cuộc làm rõ. Trường hợp này sẽ được phân tích cụ thể hơn tại mục về QL tài chính, tạo vốn.

3.2.2. Thực trạng phương thức QLVH

Như đã trình bày tại mục 2.3.2, QLVH CCCTTM hiện có hai phương thức cơ bản: CĐT tiếp tục QL (có thể trực tiếp hoặc thông qua thuê đơn vị chuyên nghiệp), và cư dân thuê DN chuyên nghiệp QL độc lập. Thực trạng áp dụng hai phương thức

này tại Đồng Nai và Bình Dương (cũ) được phân tích dưới đây.

3.2.2.1. Đánh giá tổng thể qua khảo sát về hình thức tổ chức

Mặc dù pháp luật hiện hành đã bước đầu quy định yêu cầu về tổ chức bộ máy của đơn vị QLVH, do thiếu hướng dẫn chi tiết và cơ chế giám sát thực thi, mỗi chung cư tại địa bàn trên thực tế vẫn lựa chọn phương thức tổ chức khác nhau. Qua khảo sát của tác giả đối với một số chung cư điển hình về hình thức tổ chức bảo vệ, an ninh, một nội dung có liên hệ mật thiết với phương thức QLVH tổng thể, kết quả được thể hiện tại Bảng 3.7 và Bảng 3.8.

Bảng 3. 7: Hình thức tổ chức bảo vệ tòa nhà tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Hình thức bảo vệ
Metro Tower (Tân Lập, Đông Hòa, Dĩ An)	BQL tự tổ chức bảo vệ tòa nhà
Alva Plaza (Thủ Khoa Huân, Thuận Giao, Thuận An)	BQL tự tổ chức bảo vệ tòa nhà
Rivana (Quốc lộ 13, Vĩnh Phú, Thuận An)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp
The Virgo (Quốc lộ 13, Thuận An)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp
Ecoxuan Sky Residences (Quốc lộ 13, Thuận An)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế)

Bảng 3. 8: Hình thức tổ chức bảo vệ tòa nhà tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Hình thức bảo vệ
The Pegasus Plaza (Võ Thị Sáu, Quyết Thắng, Biên Hòa)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp
Topaz Twins (D9, Thống Nhất, Biên Hòa)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp
Amber Court (D9, Thống Nhất, Biên Hòa)	Thuê công ty bảo vệ chuyên nghiệp
Sơn An (Tam Hòa, Biên Hòa)	BQL tự tổ chức bảo vệ tòa nhà
IDICO Cường Thuận (Tam Hòa, Biên Hòa)	BQL tự tổ chức bảo vệ tòa nhà

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế)

Mặc dù đây là số liệu về hình thức tổ chức bảo vệ, chưa phải khảo sát trực tiếp về mô hình QLVH tổng thể của từng chung cư (bao gồm cả kỹ thuật, tài chính, dịch vụ), nhưng cho thấy xu hướng chung là không có phương thức nào chiếm ưu thế tuyệt đối tại địa bàn: 2/5 chung cư tự tổ chức và 3/5 chung cư thuê chuyên nghiệp tại Bình Dương (cũ); tỷ lệ ngược lại (3/5 thuê chuyên nghiệp, 2/5 tự tổ chức) tại Đồng Nai (cũ).

Cả hai phương thức đều được áp dụng với tỷ lệ tương đối gần nhau.

3.2.2.2. Minh chứng cụ thể qua các dự án điển hình

Trong số các trường hợp bất cập được ghi nhận qua khảo sát thực tế tại địa bàn, phần lớn liên quan đến phương thức CĐT thuê đơn vị chuyên nghiệp QLVH; đối với các chung cư áp dụng phương thức BQL tự tổ chức (như Metro Tower, Alva Plaza tại Bình Dương cũ, hay Sơn An, IDICO Cường Thuận tại Đồng Nai cũ, theo Bảng 3.7, 3.8), tài liệu thu thập được chưa ghi nhận trường hợp cụ thể nào phát sinh vấn đề nghiêm trọng tương tự. Cụ thể, tại chung cư Marina Tower (phường Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương cũ), CĐT là Công ty Cổ phần ĐTXD Đại Thịnh Phát đã thuê Công ty Phú An Minh QLVH. Tuy nhiên, cư dân nhận nhà từ năm 2020 nhưng đến năm 2022 vẫn chưa được tổ chức Hội nghị NCC để bầu BQT; cư dân bức xúc vì thái độ và cách làm việc của đơn vị QL thiếu chuyên nghiệp, gây phiền hà, trong khi cơ quan QL địa phương chưa đóng vai trò hòa giải kèm chế tài buộc các bên tuân thủ.

Trường hợp nghiêm trọng hơn xảy ra tại chung cư Topaz Twins (phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai cũ): đơn vị QLVH là Công ty Nam Hưng Hoàng, do ông Hồ Sỹ Nam (đồng thời là trưởng phòng bảo hiểm của một công ty khác) làm giám đốc, đã nhiều năm không thực hiện thu chi quỹ VH đúng quy định. Theo phản ánh của cư dân ngày 27/10/2024, đơn vị này tự ý lập tài khoản cá nhân để thu tiền quỹ VH, tự ý sử dụng nguồn quỹ để mua bảo hiểm của chính công ty mình QL gây thiệt hại cho cư dân, cản trở việc thành lập BQT, và hoạt động không có giấy phép VH chung cư theo đúng quy định pháp luật. Ngay sau đó, một BQT đương nhiệm đã tự ý bầu ra BQL mới mà không có sự đồng thuận của cư dân và CQĐP, cho thấy cả hai phía (đơn vị QL thuê ngoài và BQT) đều có dấu hiệu hành xử tùy tiện, thiếu cơ chế giám sát hiệu quả.

Hai trường hợp trên cho thấy nhược điểm đáng chú ý của phương thức thuê đơn vị chuyên nghiệp trong nhóm dự án khảo sát không phải là bản thân phương thức, mà là khâu giám sát chất lượng, năng lực và tư cách pháp lý của đơn vị được lựa chọn: cả Công ty Phú An Minh lẫn Công ty Nam Hưng Hoàng đều không phải là công ty QL BĐS chuyên nghiệp có uy tín trên thị trường, và trường hợp Nam Hưng Hoàng còn hoạt động không phép. Điều này khác với ưu điểm lý luận của phương thức thuê đơn vị chuyên nghiệp (dịch vụ chuyên nghiệp, không xung đột lợi ích với cư dân), vốn chỉ phát huy khi đơn vị được lựa chọn thực sự có năng lực, uy tín và tuân thủ

pháp luật.

Nhìn chung, thực trạng cho thấy khoảng trống lớn nhất không nằm ở việc lựa chọn phương thức QLVH nào, mà nằm ở khâu thẩm định năng lực, tư cách pháp lý của đơn vị được lựa chọn trước khi ký hợp đồng, và cơ chế giám sát, chế tài của cơ quan QLNN, BQT đối với đơn vị QLVH trong suốt quá trình hoạt động, một khoảng trống có liên hệ trực tiếp đến nhóm nội dung SHC - riêng và giải quyết tranh chấp sẽ được phân tích ở phần sau của chương này.

3.2.3. Thực trạng về công tác bảo trì

Để bảo đảm HTKT của CCCTTM hoạt động chính xác, hiệu quả, các thiết bị cần được bảo trì thường xuyên. Qua khảo sát thực tế kết hợp số liệu từ Sở XD, tình trạng thiếu bộ phận bảo trì thường xuyên tại một số chung cư điển hình được ghi nhận tại Bảng 3.9 và Bảng 3.10.

Tại Bình Dương (cũ), 2/5 chung cư khảo sát (Metro Tower, Thuận Giao) không có bộ phận bảo trì thường xuyên, vi phạm QCVN 04:2021/BXD [25]; tại Đồng Nai (cũ), 2/5 chung cư (Sơn An, IDICO Cường Thuận) cũng trong tình trạng tương tự. Tỷ lệ vi phạm tương đồng giữa hai địa phương trong nhóm dự án khảo sát cho thấy đây không phải là vấn đề riêng của một địa phương. Về phần XD, minh chứng cụ thể cho tình trạng này là chung cư Cường Thuận (Biên Hòa, Đồng Nai cũ), qua khảo sát thực tế ngày 22/11/2024, cùng chung cư đã được đề cập tại mục 3.1.3.3 về sự cố mất điện do thiếu máy phát dự phòng.

Bảng 3. 9: Thực trạng công tác bảo trì tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Mô tả hiện trạng	Chủ thể vi phạm
Metro Tower (Tân Lập, Đông Hòa, Dĩ An)	Không có bộ phận bảo trì thường xuyên	BQL chung cư
Thuận Giao (Thuận Giao, Thuận An)	Không có bộ phận bảo trì thường xuyên	BQL chung cư
Rivana (Quốc lộ 13, Thuận An)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm
The Virgo (Quốc lộ 13, Thuận An)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm
Opal Skyline (Nguyễn Văn Tiết, Thuận An)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế và tổng hợp từ Sở XD)

Bảng 3. 10: Thực trạng công tác bảo trì tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Mô tả hiện trạng	Chủ thể vi phạm
The Pegasus Plaza (Quyết Thắng, Biên Hòa)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm
Topaz Twins (Thống Nhất, Biên Hòa)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm
Amber Court (Thống Nhất, Biên Hòa)	Có bộ phận bảo trì thường xuyên	Không vi phạm
Sơn An (Tam Hòa, Biên Hòa)	Không có bộ phận bảo trì thường xuyên	BQL chung cư
IDICO Cường Thuận (Tam Hòa, Biên Hòa)	Không có bộ phận bảo trì thường xuyên	BQL chung cư

(Nguồn: Tác giả điều tra thực tế và tổng hợp từ Sở XD)

Tòa nhà xuất hiện tình trạng xuống cấp cả bên ngoài lẫn bên trong: nhiều mảng tường bong tróc lớn gây mất mỹ quan; bên trong các căn hộ xuất hiện nhiều vết nứt kéo dài. Theo phản ánh của cư dân, tình trạng này đã kéo dài từ lâu nhưng CĐT, BQL và BQT đều không có biện pháp xử lý. Việc cùng một chung cư (Cường Thuận) xuất hiện cả trong tồn tại về hạ tầng điện (mục 3.1.3.3, sự cố mất điện 25/8/2024) lẫn tồn tại về bảo trì kết cấu XD (khảo sát 22/11/2024) cho thấy đây không phải là những sự cố đơn lẻ, ngẫu nhiên, mà phản ánh một tình trạng buông lỏng mang tính hệ thống trong toàn bộ công tác bảo trì tại chung cư này, cả về thiết bị kỹ thuật lẫn kết cấu XD.

Thực trạng nêu trên cho thấy lỗi hoàn toàn thuộc trách nhiệm của CĐT và các cơ quan QL thiếu kiểm tra, xử phạt và giải quyết triệt để. Điều này đặt ra yêu cầu cơ quan QLNN cần ban hành quy định cụ thể hơn về duy tu, bảo dưỡng NCC, kèm hướng dẫn thực hiện cho BQL, đồng thời tăng cường kiểm tra, xử lý các trường hợp không tuân thủ, thay vì để tình trạng này kéo dài như trường hợp Cường Thuận.

3.2.4. Thực trạng về công tác an toàn, an ninh

Chung cư là nơi tập trung nhiều hộ gia đình sinh sống, tạo nên môi trường đông đúc, dễ nảy sinh mâu thuẫn giữa cư dân với cư dân, cư dân với BQT/BQL, cư dân với CĐT, hoặc các vấn đề phức tạp về an ninh trật tự. Nội dung nêu vấn đề chế độ bảo vệ, công cụ/phương pháp bảo vệ, và con người bảo vệ.

Mâu thuẫn giữa cư dân và CĐT liên quan trực tiếp đến an ninh trật tự đã được ghi nhận tại chính hai chung cư đã phân tích ở mục 3.2.2 dưới góc độ phương thức

QLVH: tại Marina Tower (Bình Dương cũ), việc chậm tổ chức Hội nghị NCC và đơn vị QL thiếu chuyên nghiệp đã dẫn đến việc cư dân căng biểu ngữ đòi minh bạch QBT ngay tại khuôn viên tòa nhà; tại Topaz Twins (Đồng Nai cũ), cư dân đã nhiều lần tập trung đông người, gửi đơn tố cáo và đơn đề nghị đến cơ quan chức năng để yêu cầu đối thoại về việc thành lập BQT, bàn giao QBT và sổ hồng nhưng không được đáp ứng. Cả hai trường hợp đều cho thấy tranh chấp về QLVH, nếu không được giải quyết kịp thời, có xu hướng leo thang thành các hoạt động tập trung đông người, ảnh hưởng trực tiếp đến an ninh trật tự chung của khu vực.

Bên cạnh mâu thuẫn liên quan đến QLVH, tình hình tội phạm trong khu vực chung cư cũng là vấn đề đáng chú ý, xuất phát từ việc thiếu sự phối hợp kiểm tra giữa CQĐP, tổ dân phố, công an và BQT. Cụ thể, ngày 26/5/2022, tại chung cư Biconsi Phú Hòa 1 (phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương cũ), lực lượng chức năng phát hiện một phụ nữ đã tử vong trong tình trạng thi thể phân hủy mạnh, bốc mùi hôi trong căn hộ mà không ai phát hiện sớm. Vụ việc cho thấy công tác QL hộ dân, kiểm tra định kỳ về an ninh, an toàn tại một số chung cư chưa được thực hiện chặt chẽ, gây áp lực lớn đối với công tác bảo đảm an ninh, trật tự của địa phương.

Ngoài các vụ việc cụ thể nêu trên, một tồn tại mang tính hệ thống hơn là sự thiếu thống nhất trong tổ chức lực lượng bảo vệ tại các chung cư thương mại. Hiện nay, lĩnh vực này chưa có quy định bắt buộc hoặc hướng dẫn thống nhất về hình thức tổ chức, khiến mỗi BQL chung cư lựa chọn phương thức tổ chức khác nhau (như đã trình bày qua Bảng 3.7, 3.8 tại mục 3.2.2), dẫn đến ba hệ quả: thiếu nhất quán trong cách bảo đảm an ninh, an toàn tòa nhà giữa các dự án; khó khăn trong công tác kiểm tra, giám sát từ phía BQL; và nguy cơ phát sinh tranh chấp hoặc bất cập giữa cư dân với CĐT/BQL khi chất lượng dịch vụ bảo vệ không đạt yêu cầu.

Nhìn chung, thực trạng về công tác an toàn, an ninh tại ĐBNC cho thấy hai nhóm vấn đề đan xen nhau: một là tranh chấp phát sinh từ QLVH có nguy cơ leo thang thành mất an ninh trật tự nếu không được giải quyết kịp thời; hai là bản thân công tác tổ chức bảo vệ còn thiếu tính thống nhất, thiếu cơ chế phối hợp giữa các chủ thể liên quan (CQĐP, công an, BQT), khiến một số sự việc nghiêm trọng chỉ được phát hiện khi đã xảy ra hậu quả.

3.2.5. Thực trạng về công tác PCCC

PCCC liên quan trực tiếp đến an toàn tính mạng cư dân, nhưng thực tế những vấn đề bảo đảm an toàn PCCC cho công trình chỉ được phát hiện khi cơ quan chức năng kiểm tra định kỳ hoặc khi sự cố đã xảy ra.

3.2.5.1. Đánh giá tổng thể qua kết quả nghiệm thu PCCC

Qua công tác kiểm tra của cơ quan chức năng, nhiều CCCT dù được lắp đặt hệ thống PCCC nhưng công tác VH, bảo trì còn mang tính hình thức; nhiều công trình dù trang bị đầy đủ thiết bị nhưng khi xảy ra sự cố lại không sử dụng được, cho thấy công tác bảo trì thường xuyên bị buông lỏng. Thực trạng nghiệm thu PCCC tại một số chung cư điển hình được thể hiện tại Bảng 3.11 và Bảng 3.12.

Bảng 3. 11: Thực trạng công tác nghiệm thu PCCC tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Hiện trạng	Lỗi vi phạm	Xử lý
Opal Skyline (Nguyễn Văn Tiết, Thuận An)	Chưa hoàn thành PCCC, vi phạm QCVN 06:2022/BXD	Thiếu bể nước ngầm, thiếu thang thoát hiểm	Quyết định xử phạt số 08/QĐ-XPHC
The Virgo (Quốc lộ 13, Thuận An)	Chưa nghiệm thu PCCC	Công suất trạm bơm chữa cháy không bảo đảm lưu lượng	
Eden (3 Tháng 2, Lái Thiêu, Thuận An)	Chưa nghiệm thu PCCC	Thiếu trang thiết bị PCCC	Công an Bình Dương đình chỉ hoạt động ngày 21/7/2023
Hoàng Nam (P. Bình An, Dĩ An)	Chưa nghiệm thu PCCC	Làm sai thiết kế đã được phê duyệt	

(Nguồn: Sở XD Bình Dương)

Bảng 3. 12: Thực trạng công tác nghiệm thu PCCC tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Hiện trạng	Lỗi vi phạm	Xử lý
The Pegasus Plaza (Quyết Thắng, Biên Hòa)	Đã nghiệm thu PCCC, đạt QCVN 06:2022/BXD	Không	
Topaz Twins (Thống Nhất, Biên Hòa)	Đã nghiệm thu PCCC	Không	
Thanh Bình Plaza (Thanh Bình, Biên Hòa)	Vi phạm PCCC năm 2018	Chưa huấn luyện nghiệp vụ PCCC định kỳ; cửa chống khói không tự động đóng; đèn sự cố, đèn chỉ dẫn thoát nạn hư hỏng; câu móc điện trái phép tại nhà xe	Lập biên bản VPHC (Văn bản 15900/UBND-KTNS)

Tên chung cư	Hiện trạng	Lỗi vi phạm	Xử lý
Nguyễn Văn Trỗi (Quang Vinh, Biên Hòa)	Vi phạm PCCC	Đèn sự cố, máy bơm tự động, bình chữa cháy hư hỏng; cửa thoát hiểm nhà xe bị khóa hoặc không mở được; chuông báo cháy không hoạt động; đầu phun chữa cháy tự động chưa gỡ bỏ lớp bảo vệ	Lập biên bản VPHC

(Nguồn: Sở XD Đồng Nai)

Đối chiếu hai bảng cho thấy tại Bình Dương (cũ), toàn bộ 4/4 chung cư khảo sát đều chưa hoàn thành hoặc chưa nghiệm thu PCCC theo đúng quy định; trong khi tại Đồng Nai (cũ), 2/4 chung cư đã nghiệm thu đạt yêu cầu, 2/4 chung cư còn vi phạm với mức độ chi tiết, nghiêm trọng hơn (nhiều hạng mục thiết bị PCCC đồng thời hư hỏng, mất tác dụng). Bảng 3.11 và 3.12 cho thấy sai phạm nghiêm trọng trong công tác PCCC một phần do cơ quan QL thiếu kiên quyết xử lý, thiếu kiểm tra, giám sát thường xuyên, và chế tài chưa đủ sức răn đe khiến một số CĐT bất chấp sai phạm.

3.2.5.2. Minh chứng cụ thể qua các sự cố đã xảy ra

Bên cạnh các lỗi phát hiện qua nghiệm thu, một số sự cố cháy nổ thực tế đã xảy ra tại ĐBNC.

Nghiêm trọng nhất là vụ nổ tại chung cư Sunrise (thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương cũ) ngày 24/5/2024 (Hình 3.4): một vụ nổ lớn xảy ra tại tầng hầm tòa nhà làm 4 người bị thương. Theo kết luận của cơ quan có thẩm quyền, nguyên nhân là do nhân viên bảo trì hệ thống nén khí lạnh không thực hiện đúng kỹ thuật khi thao tác với khí nitơ, loại khí thường dùng để tẩy rửa hệ thống điều hòa không khí và làm lạnh. Sau sự cố, cơ quan công an PCCC đã tổ chức kiểm tra toàn bộ công tác PCCC của chung cư này.

Hai sự cố khác, tuy không gây thiệt hại nghiêm trọng, nhưng cho thấy tính hình thức của hệ thống PCCC tại một số chung cư: tại chung cư Metro Tower (Dĩ An), cục nóng máy điều hòa của một căn hộ tầng 6 phát cháy lúc 17 giờ 45 ngày 4/6, hệ thống báo cháy đã kích hoạt kịp thời; ngược lại, tại chung cư Bcons Garden (Dĩ An) ngày 27/9, sự cố bóng đèn phát nổ tại tầng hầm nhưng hệ thống cảnh báo PCCC không hoạt động, không có chuông báo động, không phun nước, dù may mắn không gây thiệt hại nghiêm trọng. Sự tương phản giữa hai trường hợp này minh chứng rõ nét rằng mức độ phát huy tác dụng của hệ thống PCCC phụ thuộc rất lớn vào công tác

bảo trì, kiểm tra định kỳ, chứ không chỉ ở việc có lắp đặt thiết bị hay không.



Hình 3. 4: Hiện trường vụ nổ tại tầng hầm chung cư Sunrise, Bình Dương (cũ) ngày 24/5/2024 làm 4 người bị thương
(Nguồn: Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn cứu hộ Công an tỉnh Bình Dương)

Ngoài ra, tình trạng đỗ xe lộn xộn tại tầng hầm, khu vực có nguy cơ cháy nổ cao, cũng làm gia tăng rủi ro khi có sự cố. Tại chung cư IDICO Cường Thuận (Đồng Nai cũ), việc thiếu bộ phận sắp xếp xe cùng ý thức của một bộ phận cư dân khiến khu vực đỗ xe máy trở nên lộn xộn, gây khó khăn cho công tác chữa cháy và di dời tài sản nếu xảy ra sự cố. Lỗi này thuộc trách nhiệm QL của BQT, đòi hỏi cơ quan QL cần có biện pháp xử phạt hoặc chế tài nghiêm khắc hơn.

3.2.6. Thực trạng về QL, sử dụng KVCC

KVCC của CCCTTM bao gồm không gian sinh hoạt chung, khu vực chứa rác, thang máy và các tiện ích dùng chung khác. Nội dung này tương ứng với bốn biến quan sát của nhân tố Sử dụng KVCC (CC) đã XD tại mục 2.5.1: nội quy sử dụng, ý thức người dân, trách nhiệm kiểm tra của BQL, và sự hỗ trợ của CQĐP.

3.2.6.1. Đánh giá tổng thể

Về VSMT, một số tồn tại được ghi nhận tại khu vực chứa rác của các chung cư ở Đồng Nai và Bình Dương (cũ): bể chứa rác nhỏ không đủ công suất; việc phân loại rác thải chưa hiệu quả, rác hữu cơ, rác tái chế và rác hại môi trường thường bị pha trộn; rác để bừa bãi không được xử lý ngay, chậm vận chuyển đi xử lý gây mất vệ sinh khu vực. Tình trạng này được ghi nhận cụ thể tại chung cư Sơn An (Đồng Nai cũ) và chung cư Hoàng Nam (Bình Dương cũ), nơi rác thải chậm vận chuyển đến nơi

xử lý gây ô nhiễm môi trường, cảnh quan.

Về số lượng thang máy, đây là tiện ích công cộng thiết yếu nhất tại CCCTTM. Theo Thông tư 21/2019/TT-BXD [22], yêu cầu tối thiểu là 1 thang máy cho 70 căn hộ. Kết quả khảo sát số lượng thang máy thực có so với yêu cầu tại một số chung cư điển hình được thể hiện tại Bảng 3.13 và Bảng 3.14.

Bảng 3. 13: Số lượng thang máy tại một số chung cư ở Bình Dương (cũ)

Tên chung cư	Số thang máy thực có	Số thang máy theo yêu cầu (TT 21/2019/TT-BXD)	Đánh giá
The Virgo (Quốc lộ 13, Thuận An)	56	71	Không tuân thủ
Green Tower (Quốc lộ 1K, Dĩ An)	14	17	Không tuân thủ
Rivana (Quốc lộ 13, Thuận An)	8	15	Không tuân thủ
Ecoxuan Sky Residences (Quốc lộ 13, Thuận An)	8	12	Không tuân thủ

Nguồn: Sở XD Bình Dương)

Bảng 3. 14: Số lượng thang máy tại một số chung cư ở Đồng Nai (cũ)

Tên chung cư	Số thang máy thực có	Số thang máy theo yêu cầu (TT 21/2019/TT-BXD)	Đánh giá
Long Thành Plaza (Long Thành)	4	7	Không tuân thủ
The Pegasus Plaza (Biên Hòa)	8	10	Không tuân thủ
Golden Age Towers (Biên Hòa)	6	8	Không tuân thủ
Topaz Twins (Biên Hòa)	8	9	Không tuân thủ

(Nguồn: Sở XD Đồng Nai)

Đáng chú ý, cả 8/8 chung cư khảo sát tại hai địa phương đều không tuân thủ tiêu chuẩn về số lượng thang máy, tức 100% mẫu khảo sát vi phạm. Hệ quả trực tiếp là tình trạng ùn tắc, chờ đợi thang máy kéo dài vào giờ cao điểm, ảnh hưởng đến thời gian di chuyển và có nguy cơ gây quá tải, mất an toàn khi sử dụng, như ghi nhận tại chung cư The Virgo (Bình Dương cũ) và Topaz Twins (Đồng Nai cũ).



Hình 3. 5: Ùn tắc thang máy tại chung cư The Virgo, Bình Dương (cũ)
(Nguồn: Tác giả thu thập và chụp ảnh)

3.2.6.2. Minh chứng cụ thể qua sự cố đã xảy ra

Bên cạnh tình trạng thiếu số lượng, công tác bảo dưỡng, sửa chữa thang máy cũng chưa được thực hiện nghiêm túc. Theo Thông tư 12/2021/TT-BLĐTBXH [17], thang máy chung cư cần được kiểm định, bảo trì định kỳ 2 năm một lần, nhưng không phải CĐT, BQT nào cũng thực hiện đầy đủ, dẫn đến nguy cơ xảy ra sự cố gây thiệt hại về người.

Điển hình, ngày 21/9/2019, tại chung cư Lotus Sen Hồng (thị xã Dĩ An, Bình Dương cũ), đã xảy ra vụ tai nạn rơi vào hầm thang máy. Thời điểm đó, một thang máy tại Block A của chung cư bị hỏng và đang được bảo trì. Ông Nguyễn Văn Kiệt (59 tuổi), nhân viên bảo vệ chung cư, cùng nhân viên kỹ thuật đi kiểm tra; khi nhân viên kỹ thuật mở hé cửa thang máy ở tầng 18 để kiểm tra vị trí cabin, ông Kiệt không quan sát kỹ hoặc bước hụt đã rơi thẳng xuống hầm thang máy (khi đó cabin đang mắc kẹt ở tầng 19-20) và tử vong tại chỗ. Theo phản ánh của cư dân, thang máy chung cư này thường xuyên hỏng hóc, dù đã kiến nghị nhiều lần nhưng chưa được khắc phục triệt để trước khi xảy ra tai nạn.

Vụ việc tại Lotus Sen Hồng là minh chứng nghiêm trọng cho thấy hậu quả của việc thiếu bảo trì thang máy định kỳ, không chỉ dừng ở sự bất tiện (ùn tắc, chờ đợi) mà có thể dẫn đến thiệt hại về tính mạng con người, kể cả đối với chính đội ngũ VH, bảo vệ của tòa nhà. Điều này cho thấy công tác QL, sử dụng KVCC tại CCCTTM

cần được nhìn nhận không chỉ ở khía cạnh tiện nghi, mà còn là vấn đề an toàn tính mạng, đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ giữa BQL, đơn vị bảo trì thang máy có đủ năng lực, và trách nhiệm kiểm tra, giám sát của cơ quan QLNN.

3.2.7. Thực trạng về QL tài chính, tạo vốn

BQT NCC có trách nhiệm QL, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục theo kế hoạch bảo trì đã được thông qua hằng năm; việc sử dụng kinh phí phải có hóa đơn, chứng từ, được thanh toán, quyết toán theo quy định pháp luật về tài chính và được báo cáo công khai, minh bạch. Tuy nhiên, thực tế tại ĐBNC cho thấy nhiều tồn tại liên quan đến nội dung này.

Không ít chung cư xảy ra tình trạng cư dân treo băng rôn phản đối BQT do không thực hiện đúng cam kết QL, không công khai tài chính, mập mờ trong thu chi, khiến nhiều tòa nhà buộc phải bãi nhiệm và thay thế BQT. Một số BQT không đại diện được lợi ích của số đông cư dân, tự ý thuê đơn vị QLVH, tự ý áp phí dịch vụ hàng tháng và tự ý sử dụng phí bảo trì mà không được cư dân thông qua. Ngoài ra, việc không công khai số tiền QBT đang QL, cũng như không công khai các nguồn thu từ khai thác quảng cáo, dịch vụ vệ sinh xung quanh tòa nhà, cũng là nguyên nhân phổ biến gây mâu thuẫn, tranh chấp giữa BQT và cư dân.

Một trường hợp cụ thể, mới xảy ra ngay tại ĐBNC, minh chứng rõ nét cho tồn tại nêu trên: tại chung cư Bcons Garden (phường Dĩ An, Bình Dương cũ), cư dân đã yêu cầu CĐT làm rõ hơn 44 tỷ đồng tiền QBT đang được QL ra sao, trong khi khoản quỹ này chỉ được gửi ngân hàng với lãi suất 0,2%/năm, thấp hơn nhiều so với lãi suất tiền gửi thông thường trên thị trường. Sự việc buộc UBND phường Dĩ An phải vào cuộc làm rõ. Trường hợp này cho thấy ngay cả khi QBT được gửi ngân hàng (không bị chiếm dụng trực tiếp), việc lựa chọn hình thức gửi với lãi suất bất thường thấp cũng có thể là một dạng thiếu minh bạch, gây thiệt hại gián tiếp cho lợi ích tài chính của cư dân, đặt ra câu hỏi về trách nhiệm giải trình của bên QL quỹ.

Nhìn chung, thực trạng QL tài chính, tạo vốn tại ĐBNC cho thấy vấn đề cốt lõi không hẳn nằm ở việc có hay không có QBT, mà nằm ở mức độ công khai, minh bạch trong QL, sử dụng quỹ, và cơ chế giám sát của cư dân đối với BQT hoặc đơn vị được ủy quyền QL quỹ. Đây cũng là nội dung có liên hệ chặt chẽ với nhóm SHC - riêng và giải quyết tranh chấp sẽ được trình bày tại mục tiếp theo, vì phần lớn tranh chấp phát sinh từ vấn đề tài chính cuối cùng đều liên quan đến việc xác định trách nhiệm, quyền

hạn giữa các chủ thể sở hữu.

3.2.8. Thực trạng về SHC - riêng và giải quyết tranh chấp

Đây là nội dung QLKT, bao gồm việc xác định, QL phần SHC - SHR, và cơ chế giải quyết tranh chấp phát sinh trong quá trình khai thác CCCTTM.

Tổng hợp các trường hợp đã trình bày xuyên suốt mục 3.1 và 3.2 của luận án cho thấy tranh chấp về SHC - riêng tại ĐBNC tập trung vào ba dạng chính. Dạng thứ nhất là chậm tổ chức Hội nghị NCC, thành lập BQT, điển hình tại chung cư Marina Tower (Thuận An, Bình Dương cũ, mục 3.2.2), nơi cư dân nhận nhà từ năm 2020 nhưng đến năm 2022 vẫn chưa được tổ chức Hội nghị NCC. Dạng thứ hai là tranh chấp liên quan đến quyền hạn, tư cách của đơn vị QLVH và BQT, điển hình tại chung cư Topaz Twins (Biên Hòa, Đồng Nai cũ, mục 3.2.2), nơi đơn vị QL tự ý lập tài khoản thu quỹ, cản trở thành lập BQT hợp lệ. Dạng thứ ba là tranh chấp liên quan đến huy động vốn, HĐMB khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, điển hình tại chung cư Roxana Plaza (Thuận An, Bình Dương cũ, mục 3.1.5) và dự án nhà ở thương mại đường sắt Dĩ An (Bình Dương cũ, mục 3.1.4).

Việc năm trường hợp cụ thể nêu trên (Marina Tower, Topaz Twins, Roxana Plaza, dự án đường sắt Dĩ An, và chung cư Bcons Garden liên quan đến minh bạch QBT đã phân tích tại mục 3.2.7) đều được ghi nhận trong phạm vi hai địa phương nghiên cứu, xảy ra ở nhiều thời điểm khác nhau (từ 2019 đến 2026) và tại nhiều CĐT, đơn vị QL khác nhau, cho thấy đây không phải là hiện tượng đơn lẻ, ngẫu nhiên, mà là vấn đề lặp lại theo những dạng tranh chấp tương tự nhau trong nhóm trường hợp đã khảo sát tại ĐBNC.

Trong số đó, trường hợp Roxana Plaza minh chứng rõ nét nhất cho tính chất kéo dài, phức tạp của tranh chấp một khi đã phát sinh. Theo ghi nhận của báo chí, sau khi UBND tỉnh Bình Dương (cũ) ban hành kết luận thanh tra, dự án đã trải qua ít nhất 4 lần đối thoại giữa CĐT và khách hàng; đến nay đã có hàng trăm người mua nhà đồng ý ký lại hợp đồng với CĐT. Điều này cho thấy quá trình giải quyết tranh chấp về sở hữu, HĐMB tại dự án này phải trải qua nhiều vòng đàm phán mới đạt được sự đồng thuận một phần, chứ không được giải quyết dứt điểm ngay sau khi có kết luận thanh tra chính thức.

Việc xác định phần SHC - riêng chưa rõ ràng ngay từ GĐ đầu tư (đã phân tích tại mục 3.1.4 về nhân tố Công tác đầu tư) tiếp tục là nguồn gốc của tranh chấp trong

GĐ khai thác, như trường hợp dự án đường sắt Dĩ An bán trái phép nền đất công cộng dành xây nhà trẻ. Cùng với tình trạng chậm cấp GCNQSH nhà ở, cư dân thường ở trong tình trạng thiếu cơ sở pháp lý vững chắc để bảo vệ quyền lợi khi phát sinh mâu thuẫn với CĐT hoặc BQT.

Nhìn chung, thực trạng về SHC - riêng và giải quyết tranh chấp cho thấy phần lớn tranh chấp không xuất phát từ những vấn đề kỹ thuật phức tạp, mà từ những khâu tổ chức, hành chính cơ bản (tổ chức Hội nghị NCC, xác định ranh giới sở hữu, cấp giấy chứng nhận) chưa được thực hiện kịp thời, đúng quy định ngay từ đầu, và một khi tranh chấp đã phát sinh thì quá trình giải quyết thường kéo dài, qua nhiều vòng đối thoại mới đạt được đồng thuận một phần. Đây là cơ sở quan trọng để luận án đề xuất các giải pháp mang tính phòng ngừa tại Chương 4, thay vì chỉ tập trung xử lý tranh chấp sau khi đã phát sinh.

3.2.9. Nguyên nhân của các tồn tại, hạn chế

Tổng hợp các tồn tại đã trình bày tại các mục 3.2.2 đến 3.2.8 cho thấy nguyên nhân không nằm ở một khâu đơn lẻ, mà là sự cộng hưởng của nhiều nhóm nguyên nhân, tương tự phía ĐTXD.

Về phía CĐT và đơn vị QLVH: các trường hợp Marina Tower và Topaz Twins (mục 3.2.2) cho thấy nguyên nhân sâu xa không phải do bản thân việc lựa chọn phương thức QLVH, mà do năng lực chuyên môn và tư cách pháp lý hạn chế của đơn vị được lựa chọn: cả Công ty Phú An Minh lẫn Công ty Nam Hưng Hoàng đều không phải là đơn vị QL BĐS có uy tín, được thẩm định năng lực trước khi ký hợp đồng, và trường hợp Nam Hưng Hoàng còn hoạt động không có giấy phép VH hợp pháp. Bên cạnh đó, động cơ lợi ích tài chính cũng là nguyên nhân phổ biến: việc chiếm dụng, sử dụng QBT sai mục đích, hoặc gửi quỹ với lãi suất bất thường thấp như trường hợp Bcons Garden, cho thấy một số chủ thể QL đặt lợi ích cá nhân hoặc lợi ích của bên thứ ba lên trên trách nhiệm QL minh bạch, đúng quy định.

Về phía cơ quan QLNN: thứ nhất, công tác kiểm tra định kỳ tại nhiều chung cư còn mang tính hình thức, phát hiện muộn: vụ việc phát hiện thi thể tại chung cư Biconsi Phú Hòa 1 chỉ được phát hiện khi thi thể đã phân hủy, cho thấy công tác kiểm tra, nắm bắt tình hình hộ dân của địa phương chưa thường xuyên; tương tự, tình trạng vi phạm PCCC tại nhiều chung cư (Bảng 3.11, 3.12) chỉ được phát hiện, xử lý khi có đợt kiểm tra hoặc sau khi sự cố đã xảy ra, như trường hợp nổ khí nitơ tại chung cư

Sunrise. Thứ hai, cơ chế phối hợp liên ngành giữa CQĐP, công an, BQT còn lỏng lẻo, thể hiện qua thời gian giải quyết tranh chấp kéo dài (Marina Tower chậm 2 năm chưa tổ chức Hội nghị NCC; Roxana Plaza cần đến 4 lần đối thoại sau kết luận thanh tra mới đạt đồng thuận một phần). Thứ ba, chế tài xử phạt trong lĩnh vực QLKT nhìn chung còn nhẹ so với hậu quả tiềm tàng, đặc biệt đối với các vi phạm PCCC có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tính mạng cư dân.

Về khung thể chế: pháp luật hiện hành đã bước đầu quy định yêu cầu về tổ chức bộ máy và điều kiện hoạt động của đơn vị QLVH NCC; tuy nhiên, như đã phân tích tại mục 3.2.2, việc thiếu hướng dẫn chi tiết về tiêu chuẩn năng lực, cơ chế phối hợp liên ngành trong thẩm định, cấp phép, cùng công tác kiểm tra, giám sát thực thi sau cấp phép còn hạn chế, khiến mỗi chung cư tại địa bàn tự lựa chọn phương thức tổ chức khác nhau trên thực tế. Đây chính là khoảng trống về hướng dẫn thực thi và giám sát, hơn là khoảng trống hoàn toàn về khung pháp lý, góp phần dẫn đến các vụ việc Marina Tower, Topaz Twins: nếu có quy định bắt buộc về tiêu chuẩn năng lực, tư cách pháp lý của đơn vị QLVH (tương tự chứng chỉ hành nghề trong các lĩnh vực khác), nguy cơ lựa chọn nhầm đơn vị thiếu năng lực như hai trường hợp trên sẽ giảm đáng kể.

Về nguyên nhân khách quan từ đặc thù địa bàn: như đã xác lập tại mục 3.1.1 và 3.2.1, tốc độ bàn giao dự án nhanh tại ĐBNC, cùng với thành phần cư dân phần lớn là lao động nhập cư, cư trú trung hạn, có mức độ tham gia vào Hội nghị NCC và giám sát BQT thấp hơn so với đô thị phát triển tự nhiên, khiến các sai phạm của CĐT hoặc đơn vị QL khó bị phát hiện, phản ánh kịp thời từ chính cộng đồng cư dân. Đồng thời, tần suất thay đổi pháp luật cao (mục 3.1.2) cũng ảnh hưởng gián tiếp đến năng lực cập nhật, tuân thủ quy định mới của cả cơ quan QL lẫn các chủ thể QLVH.

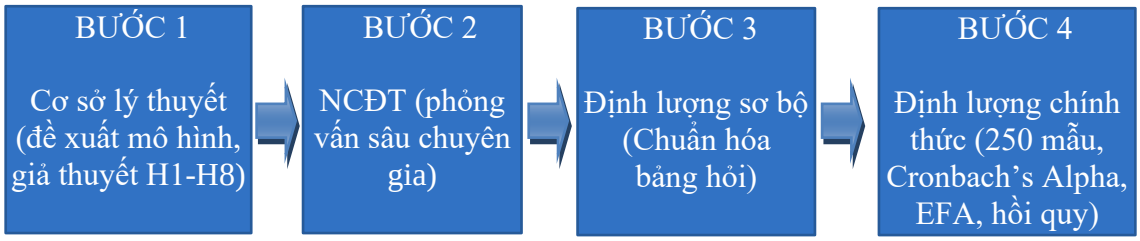
Nhìn chung, các tồn tại trong QLKT CCCTTM tại ĐBNC là kết quả cộng hưởng giữa: năng lực, đạo đức nghề nghiệp hạn chế của một bộ phận đơn vị QLVH; khoảng trống trong kiểm tra, giám sát và phối hợp liên ngành của cơ quan QLNN; hạn chế về hướng dẫn chi tiết, tiêu chuẩn hóa năng lực đơn vị QL trong khung thể chế hiện hành; và đặc thù khách quan của địa bàn về tốc độ phát triển và thành phần cư dân. Đây là cơ sở quan trọng để luận án đề xuất hệ thống giải pháp tại Chương 4, cần tác động đồng thời vào cả bốn nhóm nguyên nhân này.

Ma trận tổng hợp các trường hợp điển hình trong khai thác, VH theo cùng cấu trúc (xem Phụ lục 3) cho thấy nguyên nhân về năng lực thực thi (thiếu đào tạo, thiếu thẩm định năng lực, thiếu bảo trì định kỳ) là nhóm nguyên nhân xuất hiện thường xuyên nhất, tiếp theo là nguyên nhân trực tiếp từ hành vi cụ thể của các chủ thể liên quan.

3.3. Quy trình nghiên cứu, mô hình và kết quả kiểm định các NTAH đến kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM

3.3.1. Quy trình nghiên cứu

Quy trình nghiên cứu các NTAH được thực hiện qua 4 bước liên tiếp (Hình 3.6), bảo đảm tính logic từ XD cơ sở lý thuyết đến kiểm định thực nghiệm:



Hình 3. 6: Quy trình nghiên cứu các NTAH

Bước 1: Cơ sở lý thuyết. Trên cơ sở lược khảo các công trình nghiên cứu trong và ngoài nước (Chương 1) và kế thừa khung lý luận về khái niệm, đặc điểm, tiêu chí đánh giá CCCTTM (mục 2.5), tác giả xác định các NTAH ở các mức độ khác nhau đến kết quả QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM, trong đó bốn nhân tố PL, KS, ĐT, TK phản ánh GĐ ĐTXD, và bốn nhân tố BT, AT, PC, CC phản ánh GĐ khai thác, từ đó đề xuất mô hình nghiên cứu và các giả thuyết nghiên cứu tương ứng (mục 3.3.2)

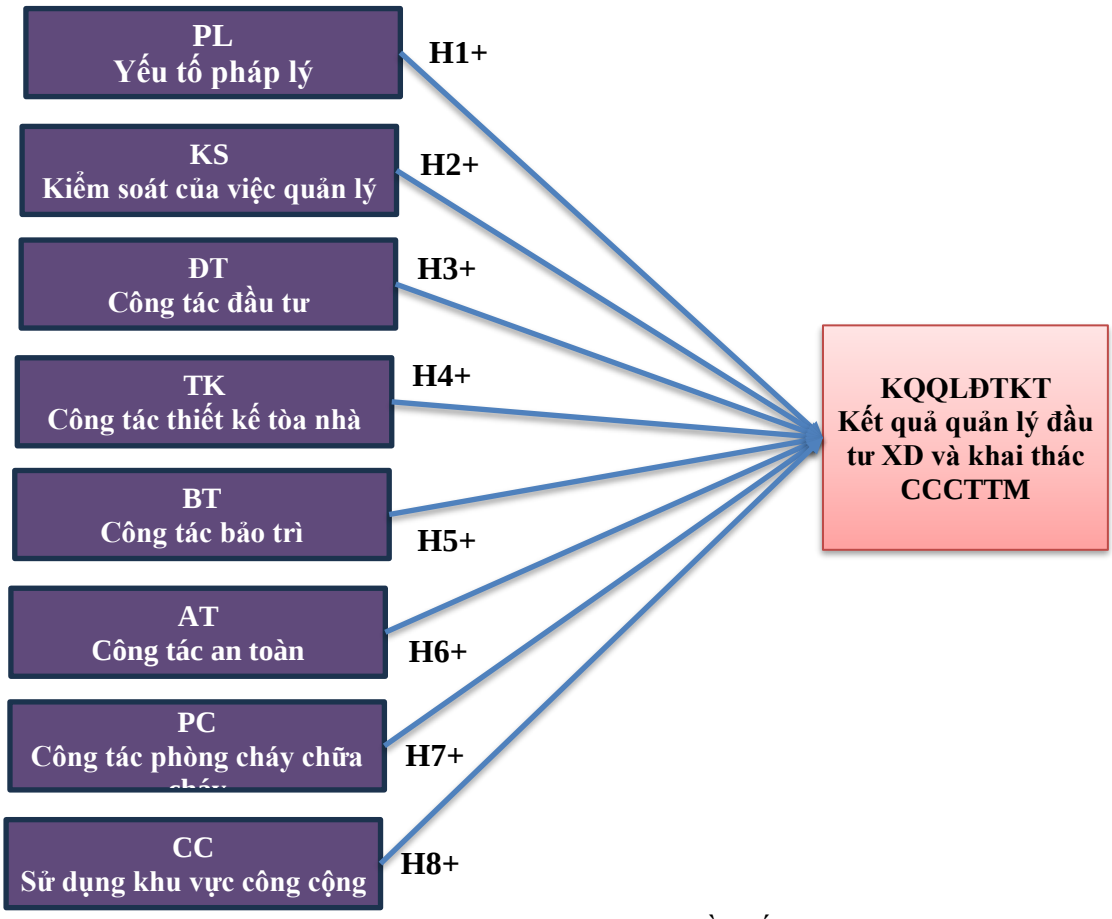
Bước 2: NGHIÊN CỨU ĐỊNH TÍNH. Mục đích của bước này là rà soát, chọn lọc và làm rõ quan hệ giữa các biến trong mô hình đề xuất; đánh giá mức độ phù hợp của các thang đo; đồng thời hiệu chỉnh, bổ sung biến quan sát sao cho sát với mục tiêu nghiên cứu của luận án. Tác giả tiến hành phỏng vấn chuyên sâu các chuyên gia và cán bộ QL am hiểu lĩnh vực đầu tư, khai thác CCCTTM. Thông tin thu được từ các cuộc phỏng vấn là căn cứ để hoàn thiện cấu trúc thang đo và XD bảng hỏi phục vụ bước khảo sát thử nghiệm tiếp theo.

Bước 3: NCĐL sơ bộ. Ở bước này, bảng hỏi chi tiết được gửi đến một nhóm mẫu nhỏ để khảo sát thử. Kết quả khảo sát giúp tác giả thống nhất cách dùng thuật

ngữ, chỉnh sửa câu chữ trong phiếu khảo sát, qua đó bảo đảm người trả lời nắm bắt chính xác và đầy đủ nội dung từng câu hỏi trước khi triển khai điều tra chính thức với quy mô lớn.

Bước 4: NCĐL chính thức. Bảng hỏi hoàn chỉnh được dùng để khảo sát các chuyên gia và nhà QL hoạt động trong lĩnh vực nghiên cứu. Dữ liệu thu về được xử lý trên phần mềm SPSS theo trình tự sau: (i) kiểm định độ tin cậy của thang đo bằng hệ số Cronbach's Alpha; (ii) thống kê mô tả giá trị trung bình và độ lệch chuẩn của các biến; (iii) phân tích nhân tố khám phá (EFA); (iv) phân tích hồi quy đa biến nhằm xác định mức độ tác động của từng nhân tố trong mô hình. Kết quả chi tiết trình bày tại mục 3.3.3.

3.3.2. Mô hình nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu



Hình 3. 7: Mô hình nghiên cứu đề xuất

Trên cơ sở 8 NTAH đã XD tại mục 2.5 (Chương 2); Yếu tố pháp lý (PL), Kiểm soát của việc QL (KS), Công tác đầu tư (ĐT), Công tác thiết kế tòa nhà (TK), Công tác bảo trì (BT), Công tác an toàn (AT), Công tác PCCC (PC), Sử dụng KVCC (CC); và biến phụ thuộc là kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM (ký hiệu KQQLĐTKT,

được đo lường qua 3 biến quan sát KQQLĐTKT1, KQQLĐTKT2, KQQLĐTKT3), luận án đề xuất mô hình nghiên cứu như Hình 3.7.

Mô hình được biểu diễn dưới dạng phương trình hồi quy tuyến tính đa biến tổng quát:

$$KQQLĐTKT = \beta_0 + \beta_1 \cdot PL + \beta_2 \cdot KS + \beta_3 \cdot ĐT + \beta_4 \cdot TK + \beta_5 \cdot BT + \beta_6 \cdot AT + \beta_7 \cdot PC + \beta_8 \cdot CC + \varepsilon$$

Trong đó: β_0 là hằng số; β_1 đến β_8 là các hệ số hồi quy của từng nhân tố độc lập; ε là sai số ngẫu nhiên. Trên cơ sở mô hình này, luận án đề xuất 8 giả thuyết nghiên cứu tương ứng với 8 nhân tố, với kỳ vọng tất cả đều có quan hệ thuận chiều (tác động dương) đến kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM; phù hợp với lập luận đã trình bày tại mục 2.5 rằng mỗi nhân tố đều phản ánh một khía cạnh tích cực của công tác QL (mức độ đầy đủ về pháp lý, mức độ kiểm soát, mức độ tuân thủ...), nên khi các nhân tố này được cải thiện, kết quả QL ĐTXD và khai thác cũng được kỳ vọng cải thiện theo:

H1: Yếu tố pháp lý (PL) có ảnh hưởng thuận chiều đến kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM (KQQLĐTKT).

H2: Kiểm soát của việc QL (KS) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H3: Công tác đầu tư (ĐT) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H4: Công tác thiết kế tòa nhà (TK) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H5: Công tác bảo trì (BT) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H6: Công tác an toàn (AT) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H7: Công tác PCCC (PC) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

H8: Sử dụng KVCC (CC) có ảnh hưởng thuận chiều đến KQQLĐTKT.

3.3.3. Kết quả kiểm định thang đo và mô hình nghiên cứu

3.3.3.1. Thống kê mẫu khảo sát

Quá trình khảo sát phát ra 300 phiếu, thu về 278 phiếu, trong đó 28 phiếu bị loại do không đáp ứng yêu cầu về tính đầy đủ và nhất quán của thông tin trả lời, còn lại 250 phiếu hợp lệ được đưa vào phân tích, đạt tỷ lệ hợp lệ 83,3%. Cơ cấu chi tiết mẫu khảo sát theo đơn vị công tác, kinh nghiệm, số dự án đã tham gia, trình độ chuyên môn và chức vụ được trình bày tại Phụ lục 4. Xét theo đơn vị công tác, mẫu khảo sát tập trung chủ yếu ở nhóm cán bộ QLNN (Sở, ban, ngành và UBND quận, huyện, chiếm 54,8%), cùng với đại diện CĐT (đơn vị trực tiếp QL, điều phối tư vấn thiết kế

và nhà thầu thi công trong toàn bộ quá trình triển khai dự án), đơn vị QLVH và BQT, trải đều trên cả hai GĐ ĐT-KT. Về trình độ chuyên môn, gần 90% người trả lời có trình độ đại học trở lên; về kinh nghiệm công tác, gần 60% có trên 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực liên quan. Cơ cấu mẫu như trên phản ánh sự đa dạng về vị trí công tác, trình độ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn của đối tượng khảo sát.

NCĐL chính thức được thực hiện với 250 quan sát hợp lệ, thu thập từ cán bộ QLNN, CĐT, đơn vị QLVH và BQT có liên quan trực tiếp đến hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC. Phương pháp chọn mẫu được áp dụng là chọn mẫu thuận tiện kết hợp phán đoán (convenience and judgmental sampling): tác giả tiếp cận trực tiếp các đối tượng khảo sát thông qua danh sách CĐT, BQT, đơn vị QLVH đang hoạt động tại các CCCTTM đã khảo sát (một phần trong số đó là các dự án cụ thể đã phân tích tại mục 3.1 và 3.2 của luận án), bảo đảm mẫu bao gồm đầy đủ các nhóm đối tượng có liên quan trực tiếp đến cả hai GĐ ĐT-KT. Cỡ mẫu này đáp ứng yêu cầu tối thiểu theo công thức Tabachnick và Fidell (2007) [138]: $n \geq 50 + 8m$, với m là số biến độc lập (m = 8, n tối thiểu = 114), như đã nêu tại phần Mở đầu.

3.3.3.2. Kiểm định độ tin cậy thang đo (Cronbach's Alpha)

Kết quả kiểm định độ tin cậy thang đo cho 8 nhân tố độc lập và 1 biến phụ thuộc được tổng hợp tại Bảng 3.15. Theo tiêu chuẩn phổ biến (Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc [70]), thang đo được xem là đạt độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha lớn hơn 0.6 và hệ số tương quan biến tổng (Corrected Item-Total Correlation) của từng biến quan sát lớn hơn 0.3.

Kết quả tại Bảng 3.15 cho thấy 8/9 thang đo đạt yêu cầu về độ tin cậy ngay từ lần kiểm định đầu tiên (Cronbach's Alpha dao động từ 0.781 đến 0.884), thể hiện các biến quan sát trong từng nhân tố có tính nhất quán nội tại cao. Riêng thang đo PL (Yếu tố pháp lý) phải loại bỏ biến quan sát PL5 ("sự đồng bộ của các ban, ngành trong ĐT-KT ") do có hệ số tương quan biến tổng chỉ đạt 0.271, thấp hơn ngưỡng 0.3; sau khi loại biến này, Cronbach's Alpha của thang đo PL tăng từ 0.724 lên 0.789, bảo đảm độ tin cậy. Việc biến PL5 không đạt yêu cầu về mặt thống kê, dù về mặt lý luận đây là một nội dung quan trọng (đã phân tích tại mục 2.5.1), gợi ý rằng người trả lời khảo sát có thể gặp khó khăn trong việc đánh giá mức độ "đồng bộ giữa các ban ngành" một cách nhất quán với các khía cạnh pháp lý khác. Điều này phần nào phù

hợp với thực trạng định tính đã phân tích tại mục 3.1.2: vấn đề đồng bộ giữa các cấp, các ngành trong triển khai quy định pháp luật tại ĐBNC vốn dĩ phức tạp, đan xen nhiều cơ quan (Sở XD, Sở TNMT, Sở TC, chính quyền cơ sở), khiến người trả lời khảo sát khó có một chuẩn đánh giá thống nhất, nhất quán về mức độ "đồng bộ" so với các khía cạnh pháp lý cụ thể, dễ định lượng hơn (như tốc độ ban hành văn bản, tính rõ ràng của quy định); đây là một hạn chế về mặt đo lường cần được lưu ý khi diễn giải kết quả.

Bảng 3. 15: Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha các thang đo

Nhân tố	Số biến quan sát ban đầu	Số biến quan sát sau kiểm định	Cronbach's Alpha (sau khi loại biến không đạt)
PL - Yếu tố pháp lý	5	4	0.789 (loại biến PL5 do hệ số tương quan biến tổng = 0.271 < 0.3)
KS - Kiểm soát của việc QL	8	8	0.884
ĐT - Công tác đầu tư	4	4	0.841
TK - Công tác thiết kế tòa nhà	6	6	0.831
BT - Công tác bảo trì	6	6	0.869
AT - Công tác an toàn	3	3	0.781
PC - Công tác PCCC	6	6	0.868
CC - Sử dụng KVCC	4	4	0.849
KQQLĐTKT - Biến phụ thuộc	3	3	0.797

Riêng biến phụ thuộc (KQQLĐTKT), phân tích nhân tố khám phá cho kết quả trích xuất một nhân tố duy nhất, giải thích 71,11% phương sai, với hệ số tải của cả 3 biến quan sát đều lớn hơn 0,8 (dao động 0,825-0,876), khẳng định giá trị hội tụ cao của thang đo. Đồng thời, hệ số tương quan Pearson giữa biến phụ thuộc với từng nhân tố độc lập dao động 0,337-0,543, thể hiện mối liên hệ có ý nghĩa nhưng không trùng lặp, phù hợp với yêu cầu về giá trị phân biệt giữa biến phụ thuộc và độc lập trong mô hình.

3.3.3.3. Phân tích nhân tố khám phá (EFA)

Sau khi bảo đảm độ tin cậy thang đo, luận án tiến hành phân tích nhân tố khám phá (EFA) đối với các biến độc lập nhằm kiểm tra tính hội tụ và phân biệt của các nhân tố. Kết quả kiểm định Bartlett's Test of Sphericity cho thấy Sig. = 0.000 (nhỏ hơn 0.05), và hệ số KMO (Kaiser-Meyer-Olkin) đạt 0.883; lớn hơn 0.5 và tiệm cận

0.9, thuộc mức "rất tốt" theo thang đánh giá của Kaiser; cho thấy dữ liệu hoàn toàn phù hợp để thực hiện phân tích nhân tố khám phá.

Kết quả EFA cho thấy toàn bộ 8 nhân tố đề xuất đều được trích xuất thành công, với tổng phương sai giải thích đạt 63,544% (vượt ngưỡng tối thiểu 50%); toàn bộ biến quan sát, bao gồm cả nhóm Sử dụng KVCC (CC), đều đạt hệ số tải nhân tố lớn hơn 0,5. Kết quả này khẳng định tính hội tụ, phân biệt của thang đo, tạo cơ sở đưa đầy đủ 8 nhân tố vào bước phân tích hồi quy.

3.3.3.4. Kết quả phân tích hồi quy đa biến

Trên cơ sở 8 nhân tố độc lập đạt yêu cầu qua các bước kiểm định (PL, KS, ĐT, TK, BT, AT, PC, CC), luận án tiến hành phân tích hồi quy đa biến với biến phụ thuộc là KQQLĐTKT. Kết quả phân tích hồi quy được trình bày qua hai dạng phương trình:

Phương trình hồi quy chưa chuẩn hóa:

$$\mathbf{KQQLĐTKT = 0,086 + 0,223 \cdot PL + 0,229 \cdot KS + 0,149 \cdot ĐT + 0,093 \cdot BT + 0,109 \cdot TK + 0,095 \cdot AT + 0,099 \cdot PC + 0,020 \cdot CC + \varepsilon}$$

Phương trình hồi quy đã chuẩn hóa (dùng để so sánh mức độ ảnh hưởng tương đối giữa các nhân tố):

$$\mathbf{KQQLĐTKT = 0,296PL + 0,295KS + 0,209ĐT + 0,156TK + 0,144AT + 0,142PC + 0,13BT + 0,029CC + \varepsilon}$$

Trước khi diễn giải các hệ số hồi quy, mô hình được kiểm tra bốn giả định cơ bản của phân tích hồi quy tuyến tính.

Kiểm định độ phù hợp của mô hình: kiểm định F cho giá trị Sig. = 0,000 (nhỏ hơn 0,05), khẳng định mô hình hồi quy XD phù hợp với dữ liệu quan sát.

Kiểm định đa cộng tuyến: hệ số phóng đại phương sai (VIF) của toàn bộ 8 biến độc lập đều nhỏ hơn 2 (dao động 1,292-1,561), thấp hơn nhiều so với ngưỡng cảnh báo thông thường (VIF < 5), cho thấy không xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến giữa các biến độc lập.

Kiểm định hiện tượng tự tương quan: hệ số Durbin-Watson đạt 2,082, nằm trong khoảng khuyến nghị 1,5-2,5, cho thấy phần dư của mô hình không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất.

Bảng 3. 16: Hệ số Tolerance và VIF

Biến	Tolerance	VIF
PL	0,774	1,292
KS	0,750	1,333
ĐT	0,687	1,455

BT	0,644	1,553
TK	0,641	1,561
AT	0,668	1,498
PC	0,669	1,495
CC	0,650	1,538

Kiểm định phân phối chuẩn của phần dư và phương sai sai số không đổi: biểu đồ Histogram, Normal P-P Plot và Scatter của phần dư chuẩn hóa (Phụ lục 4) cho thấy phần dư của mô hình xấp xỉ phân phối chuẩn và phương sai sai số tương đối đồng đều, không có xu hướng hình dạng đặc biệt.

Mô hình có hệ số R^2 hiệu chỉnh đạt 0,69, nghĩa là 8 nhân tố trong mô hình giải thích được 69% sự biến thiên của kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM (KQQLĐTKT); 31% còn lại chịu tác động của các yếu tố khác chưa được đưa vào mô hình (như đã thừa nhận là hạn chế của nghiên cứu). Đây là mức độ giải thích khá cao đối với một mô hình nghiên cứu về hành vi - QL trong lĩnh vực XD, cho thấy 8 nhân tố được lựa chọn có cơ sở lý luận và thực tiễn vững chắc.

Bảng 3.17 tổng hợp kết quả kiểm định 8 giả thuyết nghiên cứu đã đề xuất tại mục 3.3.2; các hệ số beta phản ánh mức độ ảnh hưởng quan sát được trong phạm vi 250 mẫu khảo sát, làm cơ sở cho các kết luận và đề xuất giải pháp tại Chương 4.

Kết quả tại Bảng 3.17 cho thấy 7/8 giả thuyết được chấp nhận, riêng giả thuyết H8 (Sử dụng KVCC) bị bác bỏ do hệ số hồi quy không đạt mức ý nghĩa thống kê. Trong nhóm 7 nhân tố có ý nghĩa, Yếu tố pháp lý (PL, $\beta = 0,296$) và Kiểm soát của việc QL (KS, $\beta = 0,295$) là hai nhân tố có mức ảnh hưởng lớn nhất và gần tương đương nhau, trong khi Công tác bảo trì (BT, $\beta = 0,13$) có mức ảnh hưởng thấp nhất trong nhóm 7 nhân tố có ý nghĩa thống kê. Phát hiện này phản ánh một thực trạng đáng chú ý: công tác QLNN đối với hoạt động bảo trì, khai thác CCCTTM tại ĐBNC hiện có mức độ ảnh hưởng đến kết quả chung thấp hơn đáng kể so với công tác kiểm soát ở GĐ đầu tư, gợi ý rằng nguồn lực QLNN hiện đang tập trung nhiều hơn vào "tiền kiểm" (GĐ đầu tư) so với "hậu kiểm" (GĐ khai thác, bảo trì). Đây là cơ sở thực nghiệm quan trọng để luận án xác định thứ tự ưu tiên khi đề xuất hệ thống giải pháp tại Chương 4, trong đó nhóm giải pháp về bảo trì cần được thiết kế để tạo ra tác động mạnh hơn, bù đắp cho hệ số ảnh hưởng hiện tại còn thấp.

Bảng 3. 17: Tổng hợp kết quả kiểm định giả thuyết nghiên cứu

Giả thuyết	Nội dung	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	Mức ý nghĩa	Kết luận
H1	Yếu tố pháp lý (PL) → KQQLĐTKT	0,296	Có ý nghĩa (lớn nhất)	Chấp nhận
H2	Kiểm soát của việc QL (KS) → KQQLĐTKT	0,295	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H3	Công tác đầu tư (ĐT) → KQQLĐTKT	0,209	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H4	Công tác thiết kế tòa nhà (TK) → KQQLĐTKT	0,156	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H5	Công tác bảo trì (BT) → KQQLĐTKT	0,13	Có ý nghĩa (nhỏ nhất)	Chấp nhận
H6	Công tác an toàn (AT) → KQQLĐTKT	0,144	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H7	Công tác PCCC (PC) → KQQLĐTKT	0,142	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H8	Sử dụng KVCC (CC) → KQQLĐTKT	0,029	Không có ý nghĩa (Sig. = 0,507)	Không chấp nhận

Hệ số hồi quy phản ánh mức độ tương quan giữa các nhân tố với kết quả QL trong phạm vi mẫu nghiên cứu, không đồng nghĩa với việc thiết lập quan hệ nhân quả. Chẳng hạn, việc PL và KS đạt hệ số cao nhất cho thấy hai nhân tố này có mối tương quan chặt chẽ nhất với kết quả QL trong dữ liệu thu thập được, song không hàm ý rằng sự cải thiện các yếu tố pháp lý và kiểm soát tất yếu kéo theo kết quả QL được nâng cao tương ứng, do kết quả thực tế còn chịu chi phối bởi phương thức triển khai cụ thể.

Bên cạnh đó, mô hình hiện tại giới hạn trong phạm vi tám nhân tố đã được lựa chọn dựa trên tổng quan nghiên cứu và đặc thù của luận án, do đó không loại trừ khả năng tồn tại những yếu tố khác nằm ngoài phạm vi phân tích cũng có khả năng chi phối kết quả QL, như năng lực điều hành cụ thể của từng CĐT, biến động của thị trường BĐS, hay đặc điểm riêng của từng dự án. Trên cơ sở đó, các trường hợp cụ thể được trình bày dưới đây đóng vai trò minh họa, đối chiếu bổ sung cho kết quả định lượng, góp phần làm rõ hơn nội hàm của nhân tố đang được luận giải, chứ không phải là căn cứ khẳng định quan hệ nhân quả.

Kết quả định lượng nêu trên có sự tương đồng rõ nét với các minh chứng định tính đã trình bày xuyên suốt mục 3.1 và 3.2 của luận án. Việc PL và KS là hai nhân tố có ảnh hưởng lớn nhất phù hợp với hàng loạt case study cụ thể đã phân tích: về phía pháp lý, tình trạng thay đổi pháp luật dồn dập (mục 3.1.2, khoảng 20 nghị định - thông tư ban hành gần như đồng thời quanh mốc 01/8/2024) và vướng mắc "con gà quả trứng" trong áp dụng quy định mới; về phía kiểm soát, hàng loạt vi phạm nghiêm trọng chỉ được phát hiện sau thời gian dài buông lỏng giám sát như dự án Eros Palace (XD hoàn toàn không phép) và chung cư Roxana Plaza (xây vượt phép 2.665 m², chỉ bị xử lý toàn diện sau gần 4 năm kể từ lần xử phạt đầu tiên). Ngược lại, việc BT có hệ số ảnh hưởng thấp nhất trong mô hình định lượng không đồng nghĩa với việc vấn đề bảo trì không nghiêm trọng trên thực tế: trường hợp chung cư Cường Thuận (mục 3.2.3), nơi tình trạng xuống cấp kết cấu XD kéo dài nhiều năm mà không được xử lý dù cư dân đã nhiều lần phản ánh, cho thấy đây vẫn là một tồn tại thực chất, chỉ là mức độ tác động của nó đến kết quả QL ĐTXD và khai thác tổng thể (theo cách đo lường của mô hình định lượng) thấp hơn so với các nhân tố khác, chứ không phải bản thân vấn đề bảo trì kém nghiêm trọng.

Việc giả thuyết H8 bị bác bỏ do biến CC không đạt ý nghĩa thống kê trong mô hình hồi quy không đồng nghĩa với việc nội dung QL, sử dụng KVCC không còn là vấn đề đáng quan tâm trên thực tế. Thực trạng định tính đã trình bày tại mục 3.2.6 cho thấy đây vẫn là một trong những tồn tại nghiêm trọng nhất tại ĐBNC: toàn bộ 8/8 chung cư khảo sát chi tiết (100%) đều không tuân thủ tiêu chuẩn về số lượng thang máy, và đã ghi nhận trường hợp tử vong liên quan trực tiếp đến thiếu bảo trì thang máy (chung cư Lotus Sen Hồng, mục 3.2.6). Sự khác biệt giữa kết quả định lượng (không có ý nghĩa thống kê trong mẫu khảo sát) và thực trạng định tính (vấn đề nghiêm trọng, có hậu quả cụ thể) cho thấy giới hạn của phương pháp khảo sát định lượng bằng thang đo Likert trong việc phản ánh đầy đủ mức độ nghiêm trọng của một số vấn đề kỹ thuật cụ thể, hơn là hạn chế của bản thân vấn đề trong thực tiễn QLKT CCCTTM.

3.3.4. Bàn luận kết quả NCĐL trong mối liên hệ với thực trạng nghiên cứu

Bảng 3.18 tổng hợp, đối chiếu giá trị trung bình của từng nhóm biến quan sát (theo kết quả khảo sát 250 mẫu, chi tiết tại Phụ lục 4) với các minh chứng định tính

tương ứng đã trình bày tại mục 3.1 (ĐTXD) và mục 3.2 (khai thác), qua đó làm rõ mối liên hệ giữa kết quả định lượng và thực trạng đã phân tích.

Bảng 3. 18: Đối chiếu kết quả định lượng với minh chứng định tính

Nhân tố	Tiêu chí đánh giá	Giá trị TB khảo sát	Hệ số beta	Minh chứng định tính tương ứng
PL - Yếu tố pháp lý	Tuân thủ pháp luật	3,26-3,82	0,296 (cao nhất)	Tần suất thay đổi pháp luật dồn dập, khoảng 20 nghị định/thông tư ban hành gần như đồng thời quanh mốc 01/8/2024 (mục 3.1.2)
KS - Kiểm soát QL	Năng lực các bên tham gia	3,22-3,99	0,295	Eros Palace (xây không phép); Roxana Plaza (xây vượt phép, chỉ xử lý toàn diện sau gần 4 năm) (mục 3.1.3, 3.1.6)
ĐT - Công tác đầu tư	Đồng bộ hóa HTKT	3,34-3,82	0,209	147 dự án Bình Dương (cũ) thiếu ký quỹ; 68 dự án Đồng Nai (cũ) bị đề xuất bãi bỏ chủ trương (mục 3.1.4)
TK - Công tác thiết kế	Bảo đảm chất lượng và an toàn	3,20-3,80	0,156	Roxana Plaza vượt 2.665 m² so với phép; 6/6 chung cư khảo sát chi tiết vi phạm ít nhất 1 tiêu chí thiết kế (mục 3.1.5)
AT - An toàn	An toàn (SERVQUAL)	3,37-3,82	0,144	Nguy cơ mâu thuẫn VH leo thang mất an ninh tại Marina Tower, Topaz Twins (mục 3.2.4)
PC - PCCC	An ninh trật tự (tiêu chí đặc thù)	3,41-3,89	0,142	Vụ nổ tại Sunrise; hệ thống báo cháy không hoạt động tại Bcons Garden (mục 3.2.5)
BT - Bảo trì	Độ tin cậy (SERVQUAL)	3,29-3,80	0,13 (thấp nhất)	Xuống cấp kéo dài không xử lý tại chung cư Cường Thuận (mục 3.2.3)
CC - KVCC	Tiện ích công cộng	3,39-3,94	0,029 (không có ý nghĩa)	100% chung cư khảo sát không đạt chuẩn thang máy; tử vong tại Lotus Sen Hồng (mục 3.2.6)

Việc đối chiếu đồng thời với tiêu chí đánh giá đã xác lập tại Chương 2 cho thấy mỗi nhân tố trong mô hình định lượng không tồn tại độc lập, mà gắn liền với một tiêu chí đánh giá cụ thể, tạo thành một chuỗi liên kết xuyên suốt từ cơ sở lý luận, qua kiểm định thực nghiệm, đến minh chứng thực tiễn tại ĐBNC, làm cơ sở trực tiếp cho việc XD hệ thống giải pháp tương ứng tại Chương 4.

Kết quả đối chiếu tại Bảng 3.18 cho thấy cả 8 nhân tố trong mô hình đều tìm được minh chứng định tính tương ứng, có nguồn dẫn cụ thể tại mục 3.1 và 3.2, thể hiện sự

nhất quán giữa hai hướng tiếp cận định lượng và định tính trong việc phản ánh thực trạng QL ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

Hai nội dung QL tài chính, tạo vốn (mục 3.2.7) và SHC - riêng, giải quyết tranh chấp (mục 3.2.8) không thuộc phạm vi đo lường của mô hình tám nhân tố định lượng, mà tương ứng với các tiêu chí đặc thù đã bổ sung tại mục 2.4.2 của Chương 2. Đây là giới hạn về phạm vi đo lường định lượng của luận án, đã được nêu tại phần hạn chế nghiên cứu ở Kết luận và gợi mở hướng nghiên cứu tiếp theo.

Tóm lại, kết quả kiểm định khẳng định mô hình 8 nhân tố (PL, KS, ĐT, TK, BT, AT, PC, CC) có giá trị giải thích cao (R^2 hiệu chỉnh = 0,69) đối với kết quả QL ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC, trong đó bảy nhân tố (PL, KS, ĐT, TK, BT, AT, PC) có ý nghĩa thống kê, là cơ sở khoa học vững chắc cho việc phân tích thực trạng và đề xuất hệ thống giải pháp tương ứng tại Chương 4.

CHƯƠNG 4: GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QL HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM TẠI PHÍA ĐÔNG TPHCM

4.1. Định hướng và cơ Sở XD giải pháp

4.1.1. Định hướng XD giải pháp

Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, mô hình CQĐP hai cấp được áp dụng thống nhất trên cả nước, theo đó địa giới hành chính Đồng Nai (cũ) và Bình Dương (cũ) đã sáp nhập vào TPHCM, hình thành một đơn vị hành chính thống nhất QL toàn bộ địa bàn phía đông Thành phố. Trong bối cảnh đó, Sở XD thuộc UBND TPHCM trở thành cơ quan chuyên môn QL XD thống nhất trên toàn địa bàn, là chủ thể trung tâm được đề cập xuyên suốt hệ thống giải pháp dưới đây.

Hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM là yêu cầu cấp thiết, xuất phát trực tiếp từ đặc thù "CNH đi trước, ĐTH theo sau" đã xác lập tại mục 3.1.1: tốc độ phát triển dự án nhanh trong khi năng lực QL, giám sát của bộ máy NN chưa theo kịp, dẫn đến hàng loạt tồn tại đã phân tích xuyên suốt Chương 3, từ vi phạm mật độ XD (Roxana Plaza), XD không phép (Eros Palace), đến tranh chấp QBT (Bcons Garden) và tai nạn thang máy gây chết người (Lotus Sen Hồng). Việc XD hệ thống giải pháp hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC cần quán triệt bốn định hướng cơ bản sau đây.

- *Xử lý đúng nguyên nhân gốc rễ, không tách rời theo từng nhân tố riêng lẻ.* Nguyên nhân của các tồn tại tại ĐBNC, như đã phân tích tại mục 3.1.6 và 3.2.9, phần lớn không nằm gọn trong phạm vi một nhân tố đơn lẻ, mà bắt nguồn từ những khoảng trống mang tính hệ thống, chi phối đồng thời nhiều nhân tố có liên hệ chặt chẽ với nhau: khoảng trống trong hệ thống VBPL luôn đi liền với khoảng trống trong năng lực thực thi, kiểm soát; sự thiếu trách nhiệm của CĐT trong tuân thủ hồ sơ dự án luôn gắn liền với chất lượng thiết kế, thi công không bảo đảm; tình trạng buông lỏng giám sát kỹ thuật sau bàn giao là nguyên nhân chung của cả những bất cập về bảo trì, an toàn và PCCC. Giải pháp đưa ra, vì vậy, cần tác động trực tiếp vào những nguyên nhân gốc rễ này, thay vì xử lý rời rạc từng biểu hiện bề mặt của vấn đề.

- *Ưu tiên theo đúng mức độ ảnh hưởng đã được kiểm định bằng mô hình định lượng*. Kết quả hồi quy tại mục 3.3.3.4 khẳng định Yếu tố pháp lý (PL, $\beta = 0{,}296$) và Kiểm soát của việc QL (KS, $\beta = 0{,}295$) là hai nhân tố có tác động lớn nhất đến kết

quả QL chung tại ĐBNC; nhóm giải pháp tương ứng, do đó, cần được ĐTXD chi tiết, cụ thể và có tính khả thi cao nhất trong toàn bộ hệ thống giải pháp. Đồng thời, việc nhân tố Sử dụng KVCC (CC) không đạt ý nghĩa thống kê trong mô hình định lượng, trong khi thực trạng định tính lại cho thấy mức độ nghiêm trọng rất cao (toàn bộ chung cư khảo sát chi tiết đều không đạt chuẩn số lượng thang máy, mục 3.2.6), khẳng định rằng thứ tự ưu tiên của giải pháp không thể chỉ dựa thuần túy vào hệ số thống kê, mà cần kết hợp với minh chứng thực tiễn.

- *Gắn chặt với đặc thù của ĐBNC.* Mỗi giải pháp đề xuất tại chương này được XD trên cơ sở đối chiếu trực tiếp với thực trạng cụ thể đã được khảo sát tại địa bàn: tình trạng tập trung mật độ dự án cục bộ tại một số trục đường (13 dự án chung cư trong 10 km trên Quốc lộ 13); quy mô phổ biến của vi phạm về điều kiện đầu tư (147 dự án tại Bình Dương cũ thiếu ký quỹ bảo đảm); và tính chất lặp lại của tranh chấp liên quan SHC - riêng, tổ chức BQT tại nhiều dự án khác nhau qua nhiều năm. Cách tiếp cận này bảo đảm hệ thống giải pháp phản ánh đúng bối cảnh riêng có của khu vực nghiên cứu, có khả năng triển khai thực tế, thay vì sao chép nguyên trạng từ khung lý thuyết chung về QL CCCTTM.

- *Phù hợp với đặc thù riêng có của loại hình CCCTTM, không áp dụng chung cho mọi loại hình công trình.* Ba đặc điểm cấu trúc của CCCTTM đã xác lập tại mục 2.1.2 là căn cứ trực tiếp quy định phạm vi áp dụng của hệ thống giải pháp: một là, tính chất sở hữu hỗn hợp giữa nhiều CSH độc lập trên cùng một công trình (khác với nhà ở thấp tầng, biệt thự, nơi mỗi công trình chỉ có một CSH duy nhất) là căn cứ cho toàn bộ nhóm giải pháp về BQT, Hội nghị NCC và giải quyết tranh chấp SHC - riêng (mục 4.3.3); hai là, hệ thống kỹ thuật dùng chung với quy mô lớn (thang máy, PCCC, cấp thoát nước tập trung) đòi hỏi cơ chế bảo trì, kiểm định tập thể mà nhà ở đơn lẻ không cần đến, là căn cứ cho nhóm giải pháp về bảo trì, an toàn, PCCC (mục 4.3.1); ba là, mật độ dân cư tập trung cao trên một diện tích đất hạn chế đặt ra yêu cầu kiểm soát hạ tầng, quy hoạch ở mức độ chặt chẽ hơn nhiều so với các loại hình công trình có mật độ sử dụng thấp, là căn cứ cho nhóm giải pháp về kiểm soát đầu tư (mục 4.2.1). Do gắn chặt với ba đặc điểm cấu trúc này, hệ thống giải pháp của luận án không có tính phổ quát cho mọi loại công trình XD, mà chỉ phù hợp áp dụng cho loại hình CCCTTM hoặc các loại hình nhà ở chung cư có đặc điểm cấu trúc tương tự.

4.1.2. Cơ Sở XD giải pháp

Hệ thống giải pháp hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM được XD dựa trên bốn nhóm cơ sở sau đây.

Cơ sở pháp lý. Giải pháp đề xuất trước hết phải phù hợp với hệ thống văn bản pháp luật hiện hành đã hệ thống hóa tại mục 2.7 của luận án, đặc biệt là các văn bản mới có hiệu lực trong GĐ gần đây (Luật Nhà ở 2023[125], Luật XD 2025[131], Nghị định 95/2024/NĐ-CP[43], Nghị định 175/2024/NĐ-CP[47]), bảo đảm tính hợp pháp và khả năng triển khai ngay trong khuôn khổ pháp luật hiện hành, đồng thời có tính đến những định hướng thay đổi thể chế đang diễn ra tại khu vực nghiên cứu, như quá trình sắp xếp đơn vị hành chính.

Cơ sở lý luận. Giải pháp được XD trên nền tảng khung lý luận đã trình bày tại Chương 2 của luận án, cụ thể là khái niệm, đặc điểm CCCTTM (mục 2.1), nội dung QL hoạt động ĐTXD và khai thác theo sáu nhóm nội dung (mục 2.3.3), hệ thống tiêu chí đánh giá (mục 2.4), mô hình tám NTAH (mục 2.5), định hướng ƯD công nghệ (mục 2.6) và kinh nghiệm quốc tế của Hoa Kỳ, Hà Lan, Singapore (mục 2.8). Đây là cơ sở bảo đảm giải pháp có tính hệ thống, không tách rời khỏi khung lý luận chung của luận án.

Cơ sở thực tiễn định lượng. Giải pháp căn cứ trực tiếp vào kết quả kiểm định mô hình các NTAH tại mục 3.3, thể hiện qua phương trình hồi quy đã chuẩn hóa:

$$KQQLĐTKT = 0{,}296PL + 0{,}295KS + 0{,}209ĐT + 0{,}156TK + 0{,}144AT + 0{,}142PC + 0{,}13BT + \varepsilon$$

Phương trình trên là căn cứ định lượng để xác định thứ tự ưu tiên khi phân bổ nguồn lực XD giải pháp, đã được vận dụng cụ thể tại định hướng thứ hai (mục 4.1.1): nhân tố có hệ số hồi quy càng lớn thì nhóm giải pháp tương ứng càng cần được ưu tiên XD chi tiết, cụ thể.

Cơ sở thực tiễn định tính. Giải pháp căn cứ vào toàn bộ hệ thống tồn tại, hạn chế và nguyên nhân đã được phân tích, có minh chứng cụ thể bằng các trường hợp thực tế tại ĐBNC, trình bày xuyên suốt tại mục 3.1 (thực trạng ĐTXD), mục 3.2 (thực trạng khai thác) và mục 3.1.6, 3.2.9 (nguyên nhân). Đây là cơ sở quan trọng nhất để bảo đảm giải pháp gắn với đặc thù cụ thể của ĐBNC, như đã nêu tại định hướng thứ ba (mục 4.1.1), đồng thời là căn cứ để giải pháp hài hòa được lợi ích của các chủ thể

có liên quan trong hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM, bao gồm cơ quan QLNN, CĐT và người sử dụng, phù hợp với khung phân tích lợi ích ba nhóm chủ thể đã xác lập tại mục 2.2.3.

4.2. Nhóm giải pháp về QL hoạt động ĐTXD

4.2.1. Hoàn thiện hệ thống pháp lý và tăng cường kiểm soát, giám sát ĐTXD

Đây là nhóm giải pháp ứng với hai nhân tố có mức ảnh hưởng lớn nhất theo kết quả kiểm định tại mục 3.3.3.4 (Yếu tố pháp lý, β = 0,296; Kiểm soát của việc QL, β = 0,295), đồng thời là nguyên nhân của phần lớn tồn tại đã phân tích tại mục 3.1.2, 3.1.3 và 3.1.6 của luận án. Nhóm giải pháp này khắc phục trực tiếp các tồn tại đã phân tích tại mục 3.1.2 (yếu tố pháp lý) và mục 3.1.3 (kiểm soát của việc QL).

4.2.1.1. Rà soát, hệ thống hóa văn bản pháp luật hiện hành và nâng cao tính kịp thời trong ban hành, triển khai văn bản mới

Thực trạng đã phân tích tại mục 3.1.2 cho thấy hai vấn đề riêng biệt nhưng có liên hệ chặt chẽ: một là, hệ thống văn bản pháp luật hiện hành liên quan CCCTTM được ban hành qua nhiều thời kỳ, tiềm ẩn nguy cơ chồng chéo, mâu thuẫn giữa các văn bản cấp Trung ương với văn bản cụ thể hóa của địa phương (Quyết định 16/2021/QĐ-UBND[155], Quyết định 66/2024/QĐ-UBND[161]); hai là, khoảng thời gian chuẩn bị giữa thời điểm văn bản mới được ban hành và thời điểm có hiệu lực thi hành đôi khi chỉ tính bằng ngày, điển hình là Nghị định 95/2024/NĐ-CP[43] và Thông tư 05/2024/TT-BXD[27] được ban hành trước thời điểm có hiệu lực chưa đầy một tuần.

Cần triển khai đồng bộ ba nội dung sau đây.

- *Tổ chức rà soát, hệ thống hóa toàn bộ văn bản pháp luật hiện hành liên quan đến CCCTTM đang áp dụng tại địa bàn*. Sở XD chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp, lập danh mục đầy đủ các văn bản đang có hiệu lực (từ Luật, Nghị định, Thông tư cấp Trung ương đến Quyết định của UBND cấp tỉnh), đối chiếu nội dung để phát hiện các quy định chồng chéo, mâu thuẫn hoặc đã lạc hậu so với văn bản cấp trên mới ban hành, từ đó kiến nghị bãi bỏ, sửa đổi hoặc hợp nhất văn bản theo thẩm quyền. Công tác rà soát cần được thực hiện định kỳ hằng năm, không chỉ thực hiện một lần, nhằm bảo đảm hệ thống văn bản luôn được cập nhật, thống nhất.

● *XD và áp dụng quy trình "tiền phổ biến" đối với văn bản pháp luật mới***.** Ngay từ thời điểm văn bản cấp Trung ương được ký ban hành nhưng chưa chính thức có hiệu lực, Sở XD cần chủ động tổ chức tập huấn nội bộ cho đội ngũ cán bộ trực tiếp thụ lý hồ sơ, đồng thời gửi thông báo bằng văn bản đến toàn bộ CĐT đang có dự án CCCTTM trên địa bàn. Quy trình này cần được thể chế hóa thành một bước bắt buộc trong quy chế làm việc nội bộ của Sở XD, thay vì để tùy thuộc vào sự chủ động của từng cán bộ phụ trách như hiện nay.

● *Điều chỉnh phương thức XD và cập nhật danh mục kế hoạch phát triển nhà ở theo hướng linh hoạt.* Đối với vướng mắc mang tính hệ thống đã nêu tại mục 3.1.2 (điểm c khoản 4 Điều 15 Nghị định 95/2024/NĐ-CP[43] yêu cầu dự án phải có tên trong danh mục kế hoạch phát triển nhà ở mới được chấp thuận chủ trương, trong khi việc đưa vào danh mục lại thường diễn ra sau khi đề xuất dự án), Sở XD cần chuyển đổi phương thức XD danh mục từ chu kỳ cố định, dài hạn sang cơ chế cập nhật định kỳ theo quý, đồng thời cho phép NĐT nộp đồng thời hồ sơ đề xuất bổ sung dự án vào danh mục cùng với hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư.

4.2.1.2. Tăng cường cơ chế phản biện, tham vấn trong XD và áp dụng pháp luật

Hệ thống văn bản pháp luật chỉ có thể bám sát thực tiễn nếu quá trình XD và áp dụng có sự tham gia phản biện thực chất từ nhiều phía: từ cộng đồng dân cư chịu tác động trực tiếp của từng dự án cụ thể, đến các chuyên gia, hiệp hội nghề nghiệp có kinh nghiệm tổng hợp trên diện rộng.

Cần triển khai đồng bộ hai nội dung sau đây:

● *Khôi phục thực chất cơ chế lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với từng dự án cụ thể.* Như đã phân tích tại mục 3.1.4, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 [130] đã thu hẹp phạm vi bắt buộc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với nhiệm vụ quy hoạch đô thị. Trong phạm vi thẩm quyền của địa phương, UBND cấp tỉnh cần chủ động ban hành quy định nội bộ, yêu cầu CĐT công khai đầy đủ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết trên cổng thông tin điện tử của Sở XD và niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có dự án, kèm thời hạn tiếp nhận ý kiến phản hồi tối thiểu 15 ngày trước khi hồ sơ được trình thẩm định chính thức.

● *Thiết lập cơ chế tham vấn thường xuyên với chuyên gia, hiệp hội nghề nghiệp trong XD, điều chỉnh văn bản pháp luật.* Cơ chế tham vấn cần được tổ chức theo ba

yêu cầu: (1) thiết lập kênh giao tiếp chính thức giữa cơ quan soạn thảo với chuyên gia, hiệp hội nghề nghiệp (Hiệp hội BĐS, Hiệp hội QLVH NCC) và cộng đồng DN; (2) giao Sở XD làm đầu mối tại địa phương, theo dõi, tổng hợp ý kiến phản ánh về bất cập phát sinh khi áp dụng văn bản vào thực tiễn; (3) quy định mốc thời gian cụ thể cho từng đợt tham vấn, có xác nhận trách nhiệm của người đứng đầu đơn vị góp ý.

4.2.1.3. Kiện toàn cơ chế phối hợp liên ngành trong kiểm soát quá trình ĐTXD

Diễn biến của trường hợp chung cư Roxana Plaza đã phân tích tại mục 3.1.3 và 3.1.6, với khoảng cách gần 4 năm giữa lần xử phạt VPHC đầu tiên và kết luận thanh tra toàn diện tiếp theo, là minh chứng rõ nét cho việc thiếu một cơ chế theo dõi, giám sát liên tục sau khi vi phạm đã được phát hiện lần đầu.

Thay vì đề xuất thành lập một cơ quan giám sát độc lập hoàn toàn mới, vốn đòi hỏi bổ sung biên chế, kinh phí và cơ sở pháp lý riêng, khó triển khai trong ngắn hạn, giải pháp khả thi hơn là kiện toàn Tổ công tác liên ngành trực thuộc UBND cấp tỉnh, do Sở XD làm cơ quan thường trực, với thành phần gồm đại diện Sở XD, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở TC và UBND cấp xã nơi có dự án.

- Về cách thức VH, Tổ công tác hoạt động theo ba cơ chế cụ thể sau:

+ *Cơ chế thông báo:* mọi quyết định xử phạt VPHC liên quan đến CCCTTM do Sở XD ban hành phải được đồng thời gửi thông báo cho Tổ công tác.

+ *Cơ chế tái kiểm tra:* Tổ công tác có trách nhiệm tổ chức tái kiểm tra tình trạng khắc phục vi phạm theo định kỳ 6 tháng kể từ ngày ra quyết định xử phạt, không để lặp lại tình trạng "xử phạt một lần rồi bỏ ngỏ" như trường hợp Roxana Plaza.

+ *Cơ chế báo cáo:* kết quả tái kiểm tra được tổng hợp, báo cáo công khai trước Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo định kỳ hằng năm.

- Về nguồn lực triển khai, kinh phí hoạt động của Tổ công tác được bố trí từ nguồn chi thường xuyên hiện có của Sở XD, không phát sinh biên chế mới, bảo đảm tính khả thi cả về tổ chức lẫn tài chính khi triển khai trên thực tế.

Xét về đặc thù riêng của từng địa phương, tại Bình Dương (cũ), nơi mật độ dự án CCCTTM cao và tập trung cục bộ (điển hình Quốc lộ 13 với 13 dự án trong 10 km, mục 3.1.1), Tổ công tác cần ưu tiên tần suất kiểm tra cao hơn đối với các dự án nằm trên cùng trục đường có mật độ dày đặc; tại Đồng Nai (cũ), nơi địa bàn trải rộng

hơn và một số dự án nằm gần khu vực chuẩn bị triển khai hạ tầng trọng điểm (Cảng hàng không quốc tế Long Thành, mục 3.1.1), Tổ công tác cần bổ sung nội dung giám sát về khả năng đáp ứng hạ tầng khu vực trước khi các dự án mới được chấp thuận chủ trương, nhằm đón đầu áp lực ĐTH dự kiến gia tăng khi sân bay đi vào hoạt động.

4.2.1.4. Gắn mức chế tài xử phạt với quy mô lợi ích tài chính thu được từ hành vi vi phạm

Kết quả đối chiếu giữa mức xử phạt đã áp dụng với quy mô vi phạm thực tế tại mục 3.1.6 cho thấy sự chênh lệch đáng kể: chung cư Roxana Plaza chỉ bị xử phạt 40 triệu đồng cho hành vi XD vượt phép tới 2.665 m², trong khi giá trị thương mại của phần diện tích XD vượt phép này, nếu tính theo đơn giá căn hộ phổ biến tại khu vực, có thể lên tới hàng chục tỷ đồng.

Để khắc phục vấn đề này một cách căn cơ, cần triển khai hai nội dung sau:

- *Kiến nghị bổ sung quy định pháp lý cụ thể về biện pháp khắc phục hậu quả gắn với giá trị vi phạm.* Kiến nghị Bộ XD, khi XD nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định xử phạt VPHC trong lĩnh vực XD (hiện là Nghị định 16/2022/NĐ-CP[41]), nghiên cứu bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả mới: "buộc nộp vào NSNN số tiền tương đương giá trị thương mại của phần diện tích, hạng mục công trình XD sai phép hoặc không phép", áp dụng đối với vi phạm từ một mức ngưỡng nhất định trở lên (ví dụ 500 m² sàn XD trở lên).
- *XD công thức xác định số tiền phải nộp và quy trình định giá cụ thể.* Số tiền buộc nộp được xác định theo công thức: diện tích vi phạm (m² sàn XD) nhân đơn giá bình quân của loại hình BĐS tương đương tại khu vực dự án tại thời điểm phát hiện vi phạm. Đơn giá bình quân được xác định từ một trong hai nguồn: giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hằng năm; hoặc kết quả thẩm định giá độc lập do Hội đồng thẩm định giá liên ngành thực hiện (Sở TC chủ trì, phối hợp Sở XD và Sở Nông nghiệp và Môi trường).

Áp dụng minh họa với trường hợp Roxana Plaza: nếu giả định đơn giá bình quân căn hộ tại khu vực dự án tại thời điểm vi phạm (năm 2019) vào khoảng 20 triệu đồng/m², số tiền buộc nộp theo công thức trên sẽ vào khoảng 53,3 tỷ đồng (2.665 m² x 20 triệu đồng/m²), so với mức phạt 40 triệu đồng đã áp dụng trên thực tế, chênh lệch tới hơn 1.300 lần.

4.2.1.5. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

Để bảo đảm tính khả thi khi triển khai trên thực tế, các giải pháp tại mục 4.2.1 được đề xuất theo lộ trình ba GĐ như sau:

- Ngắn hạn (0-12 tháng): triển khai ngay các giải pháp không đòi hỏi sửa đổi văn bản cấp Trung ương, nằm trong thẩm quyền địa phương, gồm quy trình "tiền phổ biến" văn bản (mục 4.2.1.1), cơ chế lấy ý kiến cộng đồng dân cư (mục 4.2.1.2) và kiện toàn Tổ công tác liên ngành (mục 4.2.1.3), do không phát sinh biên chế, kinh phí lớn.
- Trung hạn (1-3 năm): tổ chức rà soát, hệ thống hóa văn bản pháp luật hiện hành (mục 4.2.1.1) và XD cơ chế tham vấn chuyên gia, hiệp hội thường xuyên (mục 4.2.1.2), do đòi hỏi thời gian XD quy trình, thiết lập kênh giao tiếp chính thức.
- Dài hạn (trên 3 năm): kiến nghị sửa đổi Nghị định 16/2022/NĐ-CP[41] theo hướng gắn chế tài với giá trị vi phạm (mục 4.2.1.4), do thuộc thẩm quyền cấp Trung ương, cần thời gian nghiên cứu, lấy ý kiến rộng rãi trước khi ban hành.

4.2.2. Nâng cao trách nhiệm CĐT và chất lượng thiết kế, thi công

Đây là nhóm giải pháp ứng với nhân tố Công tác đầu tư (ĐT, $\beta = 0{,}209$) và Công tác thiết kế tòa nhà (TK, $\beta = 0{,}156$), xuất phát từ nguyên nhân chung đã xác định tại mục 3.1.6: CĐT không tuân thủ cam kết trong hồ sơ dự án, kéo theo chất lượng thiết kế, thi công không được bảo đảm. Nhóm giải pháp này khắc phục trực tiếp các tồn tại đã phân tích tại mục 3.1.4 (công tác đầu tư) và mục 3.1.5 (công tác thiết kế).

4.2.2.1. Xác lập cơ chế đánh giá năng lực và giám sát CĐT theo từng GĐ của vòng đời dự án

Thực trạng tại mục 3.1.4 cho thấy tình trạng CĐT không tuân thủ cam kết diễn ra xuyên suốt nhiều GĐ khác nhau của dự án, từ huy động vốn khi chưa đủ điều kiện pháp lý (dự án đường sắt Dĩ An), đến XD vượt phép so với hồ sơ đã duyệt (Roxana Plaza). Điều này cho thấy việc đánh giá năng lực CĐT không thể chỉ thực hiện một lần tại thời điểm cấp phép ban đầu, mà cần được duy trì liên tục theo đúng khung vòng đời dự án đã xác lập tại mục 2.2.1 của luận án.

Giải pháp cụ thể là XD cơ chế đánh giá, giám sát CĐT theo bốn GĐ tương ứng với quy trình đầu tư đã trình bày tại mục 2.2.2, mỗi GĐ gắn với nội dung kiểm tra cụ thể như sau:

● *GĐ chuẩn bị đầu tư:* cơ quan QL cấp phép kiểm tra đồng thời bốn nội dung về năng lực CĐT, gồm năng lực tài chính (thông qua báo cáo tài chính, chứng minh nguồn vốn CSH tối thiểu theo quy định), năng lực kỹ thuật (đội ngũ chuyên môn, đơn vị tư vấn thiết kế đã ký hợp đồng), năng lực QL (kinh nghiệm tổ chức triển khai dự án), và uy tín thực hiện thông qua đối chiếu với các công trình tương tự CĐT đã triển khai trước đó, kể cả tại các địa phương khác.

● *GĐ thực hiện đầu tư:* nội dung kiểm tra tập trung vào mức độ tuân thủ thiết kế đã duyệt, tuân thủ vật liệu XD theo hồ sơ, tuân thủ quy trình thi công, và tiến độ đấu nối HTKT, HTXH.

● *GĐ kết thúc đầu tư:* nội dung kiểm tra là hồ sơ nghiệm thu đầy đủ theo từng hạng mục và tổng thể, cùng hồ sơ bàn giao phần SHC, SHR cho cư dân.

● *GĐ chuyển tiếp sang khai thác:* nội dung kiểm tra là hồ sơ bảo hành, bảo trì và việc bàn giao QBT cho BQT đúng thời hạn quy định.

4.2.2.2. Yêu cầu CĐT thiết lập hệ thống kiểm soát chất lượng nội bộ theo tiêu chuẩn quốc tế

Bên cạnh cơ chế giám sát từ phía cơ quan QLNN, cần có yêu cầu bắt buộc đối với CĐT trong việc tự thiết lập hệ thống kiểm soát chất lượng nội bộ, nhằm phòng ngừa sai phạm ngay từ bên trong tổ chức thực hiện dự án, thay vì hoàn toàn phụ thuộc vào công tác thanh tra, kiểm tra từ bên ngoài.

Nội dung yêu cầu bao gồm ba điểm cụ thể sau đây:

+ CĐT phải XD quy trình kiểm soát nội bộ tách bạch giữa ba chức năng: kiểm soát tài chính, kiểm soát tiến độ và kiểm soát chất lượng thi công, không để một cá nhân hoặc bộ phận đồng thời đảm nhận cả ba chức năng, nhằm hạn chế rủi ro thông đồng nội bộ.

+ CĐT phải tổ chức kiểm tra, đánh giá định kỳ nội bộ tối thiểu theo quý, có biên bản lưu trữ để phục vụ công tác hậu kiểm khi CQNN yêu cầu.

+ Khuyến khích CĐT áp dụng các tiêu chuẩn QL chất lượng quốc tế đã được thừa nhận rộng rãi như ISO 9001 (QL chất lượng) và ISO 14001 (QL môi trường); việc đã áp dụng các tiêu chuẩn này cần được đưa thành một tiêu chí ưu tiên khi xem xét năng lực CĐT ở GĐ chuẩn bị đầu tư của các dự án tiếp theo.

4.2.2.3. Cụ thể hóa cơ chế phân định trách nhiệm giữa cơ quan thiết kế, cơ quan thẩm định và đơn vị thi công

Cơ chế QL chất lượng công trình hiện nay tại ĐBNC còn mang tính can thiệp trực tiếp, nhiều tầng nấc từ phía cơ quan QLNN vào từng khâu của quá trình thiết kế, thi công, trong khi trách nhiệm cụ thể của đơn vị thiết kế, đơn vị thẩm định và đơn vị thi công đối với chất lượng công trình chưa được phân định rõ ràng, dẫn đến tình trạng khi phát sinh sai phạm (như các trường hợp không đạt chuẩn về mật độ XD, thiếu cây xanh, thiếu thang máy đã phân tích tại mục 3.1.5 và 3.2.6), khó xác định trách nhiệm thuộc về khâu nào trong quá trình thực hiện.

Giải pháp đề xuất là chuyển đổi cơ chế QL theo hai nội dung sau:

- *Phân định trách nhiệm:* mỗi đơn vị tham gia (thiết kế, thẩm định, thi công) chịu trách nhiệm trực tiếp, bằng văn bản có chữ ký xác nhận cá nhân của người phụ trách chuyên môn, đối với phần công việc mình thực hiện; cơ quan QLNN chỉ tập trung kiểm tra tại ba thời điểm mấu chốt của dự án là cho phép khởi công, nghiệm thu từng hạng mục và nghiệm thu tổng thể cho phép đưa vào sử dụng.
- *Cơ chế truy cứu trách nhiệm:* tại mỗi thời điểm kiểm tra, hồ sơ trình nộp phải có đầy đủ chữ ký xác nhận trách nhiệm cá nhân của người đại diện đơn vị thiết kế, đơn vị thẩm định và đơn vị thi công đối với nội dung tương ứng; trường hợp sau này phát hiện sai phạm liên quan đến nội dung đã được xác nhận, trách nhiệm được truy cứu trực tiếp đến cá nhân đã ký xác nhận.

Xét về đặc thù riêng của từng địa phương: tại Bình Dương (cũ), nơi số liệu tại mục 3.1.5 cho thấy tình trạng thiếu diện tích cây xanh phổ biến hơn (mật độ cây xanh nhiều dự án dưới 1 m²/người), cơ quan thẩm định cần đặc biệt siết chặt khâu kiểm tra chỉ tiêu cây xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng ngay tại bước cho phép khởi công; tại Đồng Nai (cũ), nơi số liệu cho thấy 3/3 chung cư khảo sát chi tiết đều vi phạm đồng thời cả ba tiêu chí về thiết kế (mật độ XD, cây xanh, khu vui chơi, mục 3.1.5), cơ quan thẩm định cần tăng cường phối hợp liên ngành ngay từ bước thẩm định thiết kế cơ sở, thay vì chỉ kiểm tra riêng lẻ từng tiêu chí như hiện nay.

4.2.2.4. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

Các giải pháp tại mục 4.2.2 được đề xuất theo lộ trình ba GĐ như sau:

- Ngắn hạn (0-12 tháng): áp dụng ngay yêu cầu CĐT ký xác nhận trách nhiệm cá nhân tại ba thời điểm kiểm tra (mục 4.2.2.3) và bổ sung tiêu chí đối chiếu công trình tương tự khi đánh giá năng lực CĐT ở GĐ chuẩn bị đầu tư (mục 4.2.2.1), do có thể lồng ghép ngay vào quy trình cấp phép hiện hành.

- Trung hạn (1-3 năm): XD đầy đủ cơ chế giám sát bốn GĐ theo vòng đời dự án (mục 4.2.2.1) và ban hành quy định yêu cầu CĐT thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ (mục 4.2.2.2), do cần thời gian XD văn bản hướng dẫn, tập huấn cho cả cơ quan QL và DN.

- Dài hạn (trên 3 năm): phổ cập việc áp dụng tiêu chuẩn ISO 9001, ISO 14001 như một tiêu chí bắt buộc (thay vì khuyến khích) đối với CĐT có quy mô dự án lớn, sau khi đã có GĐ khuyến khích, đánh giá hiệu quả áp dụng trong 3 năm đầu.

4.3. Nhóm giải pháp về QLKT

4.3.1. Bảo đảm an toàn công trình trong bảo trì, an ninh và PCCC

Đây là nhóm giải pháp ứng với ba nhân tố Công tác bảo trì (BT, $\beta = 0{,}13$), An toàn, an ninh (AT, $\beta = 0{,}144$) và PCCC (PC, $\beta = 0{,}142$). Mặc dù có hệ số ảnh hưởng thấp hơn nhóm giải pháp đầu tư theo mô hình định lượng tại mục 3.3.3.4, thực trạng định tính tại mục 3.2.3, 3.2.4 và 3.2.5 cho thấy đây là nhóm tồn tại có hậu quả nghiêm trọng nhất về con người: vụ nổ tại chung cư Sunrise làm 4 người bị thương, tai nạn thang máy làm một bảo vệ tử vong tại chung cư Lotus Sen Hồng, và tình trạng xuống cấp kéo dài nhiều năm không xử lý tại chung cư Cường Thuận. Nguyên nhân chung của cả ba nhân tố này, như đã phân tích tại mục 3.2.9, là tình trạng buông lỏng giám sát kỹ thuật sau bàn giao, do đó được gộp thành một nhóm giải pháp thống nhất. Nhóm giải pháp này khắc phục trực tiếp các tồn tại đã phân tích tại mục 3.2.3 (bảo trì), mục 3.2.4 (an toàn, an ninh) và mục 3.2.5 (PCCC).

4.3.1.1. Thành lập bộ phận chuyên trách bảo trì, an toàn, PCCC tại từng chung cư

Thực trạng tại mục 3.2.3 cho thấy 2/5 chung cư khảo sát tại mỗi địa phương không có bộ phận bảo trì thường xuyên, dẫn đến các sự cố như tại chung cư Cường Thuận. Đáng chú ý, theo khoản 1 Điều 150 Luật Nhà ở 2023[125], pháp luật đã quy định đơn vị QLVH NCC bắt buộc phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, PCCC, VSMT; đồng thời theo khoản 2 Điều 150, đơn vị QLVH chỉ được ký hợp đồng dịch vụ sau khi có văn bản thông báo đủ điều kiện của cơ quan

có thẩm quyền (có hiệu lực 5 năm), với hồ sơ, trình tự cụ thể tại Điều 84, 85 Nghị định 95/2024/NĐ-CP[43]. Như vậy, khung pháp lý về bộ phận chuyên trách kỹ thuật, an ninh, PCCC trong đơn vị QLVH đã tồn tại; vấn đề tại ĐBNC không phải thiếu quy định, mà là thiếu thực thi nghiêm túc quy định đã có, điển hình là trường hợp Công ty Nam Hưng Hoàng tại chung cư Topaz Twins (mục 3.2.2) hoạt động không có giấy phép hợp lệ. Cần triển khai đồng bộ ba nội dung sau đây để bảo đảm quy định pháp luật hiện hành được thực thi nghiêm túc trên thực tế.

- *Sở XD tăng cường hậu kiểm việc cấp và duy trì hiệu lực văn bản thông báo đủ điều kiện QLVH theo Điều 150 Luật Nhà ở 2023,* không chỉ dừng ở khâu cấp lần đầu, mà tổ chức rà soát định kỳ hằng năm đối với các đơn vị đang hoạt động ở địa bàn, kịp thời phát hiện trường hợp hoạt động khi văn bản đã hết hiệu lực (quá thời hạn 5 năm) hoặc chưa từng được cấp, như trường hợp Công ty Nam Hưng Hoàng.

- *Quy định cụ thể hóa yêu cầu về nhân sự đối với các phòng, ban đã được Luật Nhà ở 2023 quy định phải có* (kỹ thuật, an ninh, PCCC), bao gồm chứng chỉ nghiệp vụ PCCC theo quy định của Bộ Công an và chứng chỉ VH, bảo trì công trình theo quy định của Bộ XD đối với nhân sự phụ trách, làm căn cứ để Sở XD thẩm định hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện, thay vì chỉ kiểm tra sự tồn tại hình thức của các phòng, ban trên hồ sơ.

- *Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ định kỳ hằng năm cho đội ngũ này,* do Sở XD phối hợp Công an tỉnh (phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ) thực hiện, có cấp chứng nhận và yêu cầu tái đào tạo sau 2 năm.

Nguồn lực triển khai: chi phí tổ chức các khóa đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ do đơn vị QLVH chi trả, được tính vào chi phí QLVH hợp pháp theo quy định hiện hành (không phát sinh gánh nặng NSNN); riêng chi phí tổ chức, nhân sự thực hiện công tác hậu kiểm định kỳ hằng năm (nội dung Một là) do Sở XD bố trí từ nguồn chi thường xuyên, không yêu cầu bổ sung biên chế mới, tương tự cách bố trí nguồn lực đã đề xuất cho Tổ công tác liên ngành tại mục 4.2.1.3.

4.3.1.2. Quy định chế độ kiểm tra định kỳ bắt buộc, gắn với chế tài cụ thể khi không tuân thủ

Thực trạng tại mục 3.2.5 cho thấy sự tương phản rõ nét: tại chung cư Metro Tower, hệ thống báo cháy kích hoạt kịp thời khi có sự cố; trong khi tại chung cư

Bcons Garden, hệ thống cảnh báo hoàn toàn không hoạt động khi xảy ra sự cố tương tự. Sự khác biệt này cho thấy mức độ phát huy tác dụng của thiết bị phụ thuộc vào công tác bảo trì, kiểm tra định kỳ, không chỉ ở việc có lắp đặt thiết bị hay không.

- *Về tần suất kiểm tra:* quy định bắt buộc kiểm tra hệ thống PCCC tối thiểu theo quý (thay vì để tùy nghi như hiện nay), kiểm tra hệ thống điện, thang máy tối thiểu theo tháng, có biên bản lưu trữ tại chỗ và báo cáo định kỳ về Sở XD theo quý.
- *Về trang bị dự phòng***:** quy định bắt buộc chung cư từ 15 tầng trở lên phải có máy phát điện dự phòng đủ công suất VH tối thiểu thang máy và hệ thống bơm nước chữa cháy, khắc phục trực tiếp nguyên nhân sự cố tại chung cư Cường Thuận (mục 3.1.3.3).
- *Về chế tài:* bổ sung quy định xử phạt bổ sung hình thức đình chỉ hoạt động có thời hạn (không chỉ phạt tiền) đối với đơn vị QLVH để xảy ra tình trạng thiết bị PCCC, thang máy không hoạt động khi có sự cố do lỗi bảo trì, tương tự biện pháp đã áp dụng với chung cư Eden (mục 3.2.5), nhằm tạo tính răn đe rõ rệt hơn so với chỉ xử phạt hành chính.

Xét về đặc thù riêng của từng địa phương, số liệu tại Bảng 3.11 và 3.12 (mục 3.2.5) cho thấy hai dạng vấn đề khác nhau cần cách tiếp cận khác nhau: tại Bình Dương (cũ), toàn bộ 4/4 chung cư khảo sát đều chưa hoàn thành hoặc chưa nghiệm thu PCCC, tức vấn đề chủ yếu ở khâu hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, nên giải pháp ưu tiên là tăng tần suất đôn đốc hoàn thiện nghiệm thu; tại Đồng Nai (cũ), 2/4 chung cư đã nghiệm thu đạt yêu cầu nhưng 2/4 chung cư còn lại vi phạm với mức độ nghiêm trọng hơn (nhiều hạng mục thiết bị hư hỏng đồng thời, như trường hợp chung cư Nguyễn Văn Trỗi), nên giải pháp ưu tiên là tăng cường kiểm tra đột xuất, không báo trước, đối với các chung cư đã nghiệm thu nhưng có thời gian đưa vào sử dụng trên 5 năm, nhằm phát hiện tình trạng thiết bị xuống cấp sau nghiệm thu.

Nguồn lực triển khai: chi phí lắp đặt, duy trì máy phát điện dự phòng (nội dung "trang bị dự phòng") do CĐT chịu trách nhiệm đối với dự án đang trong GĐ đầu tư, hoặc trích từ QBT đối với chung cư đã đưa vào khai thác nhưng chưa có máy phát dự phòng, theo quyết định của Hội nghị NCC; chi phí tổ chức kiểm tra định kỳ, đột xuất của Sở XD bố trí từ nguồn chi thường xuyên hiện có.

4.3.1.3. ƯD công nghệ trong giám sát bảo trì và PCCC

Định hướng ƯD công nghệ đã được xác lập về mặt lý luận tại mục 2.6 của luận án, trong đó có đề cập việc kế thừa mô hình BIM từ GĐ đầu tư sang GĐ khai thác. Trên cơ sở đó, giải pháp cụ thể được đề xuất theo hai nội dung sau, khắc phục trực tiếp tính hình thức của hệ thống PCCC đã ghi nhận tại chung cư Bcons Garden (mục 3.2.5).

● *Hệ thống cảm biến kết nối trực tuyến:* khuyến khích, tiến tới quy định bắt buộc đối với chung cư XD mới, lắp đặt cảm biến IoT tại các thiết bị kỹ thuật trọng yếu (máy bơm chữa cháy, tủ điện tổng, thang máy), truyền dữ liệu trạng thái hoạt động theo thời gian thực về phần mềm QL của đơn vị VH và đồng bộ về hệ thống giám sát của Sở XD, cho phép phát hiện sớm tình trạng thiết bị ngừng hoạt động, thay vì chỉ phát hiện khi sự cố đã xảy ra.

● *Khai thác dữ liệu BIM sẵn có:* đối với các dự án đã áp dụng BIM trong GĐ thiết kế, thi công (mục 2.6.1), đơn vị QLVH có trách nhiệm tiếp nhận, khai thác dữ liệu BIM để XD cơ sở dữ liệu vị trí, thông số kỹ thuật từng thiết bị, làm căn cứ lập kế hoạch bảo trì chính xác, đúng chu kỳ khuyến nghị của nhà sản xuất, thay vì lập kế hoạch bảo trì chung chung như hiện nay.

Nguồn lực triển khai: chi phí lắp đặt cảm biến IoT được tính vào chi phí đầu tư ban đầu đối với dự án XD mới (do CĐT chịu trách nhiệm, tương tự chi phí lắp đặt hệ thống PCCC bắt buộc khác), hoặc trích từ QBT đối với chung cư đang khai thác muốn lắp đặt bổ sung, trên cơ sở được Hội nghị NCC thông qua; việc khai thác dữ liệu BIM sẵn có không phát sinh chi phí đáng kể do dữ liệu đã được XD từ GĐ đầu tư, chỉ cần chi phí đào tạo nhân sự VH phần mềm, có thể lồng ghép vào chương trình đào tạo định kỳ đã đề xuất tại mục 4.3.1.1.

4.3.1.4. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): quy định tần suất kiểm tra định kỳ bắt buộc và chế tài đình chỉ hoạt động (mục 4.3.1.2), do có thể ban hành dưới hình thức văn bản chỉ đạo của Sở XD, không cần sửa đổi văn bản cấp trên.

- Trung hạn (1-3 năm): thành lập bộ phận chuyên trách tại từng chung cư và tổ chức đào tạo định kỳ (mục 4.3.1.1), do cần thời gian XD quy định về tiêu chuẩn năng lực và tổ chức các khóa đào tạo đầu tiên.

- Dài hạn (trên 3 năm): phổ cập hệ thống cảm biến IoT kết nối trực tuyến và khai thác dữ liệu BIM cho bảo trì (mục 4.3.1.3), do đòi hỏi đầu tư hạ tầng công nghệ, phù hợp áp dụng dần theo tốc độ chuyển đổi số chung của ngành XD.

4.3.2. Bảo đảm chất lượng KVCC và minh bạch QL tài chính

Đây là nhóm giải pháp ứng với nhân tố Sử dụng KVCC (CC, không đạt ý nghĩa thống kê trong mô hình định lượng, mục 3.3.3.4) và nội dung QL tài chính, tạo vốn (mục 3.2.7), gộp chung do có cùng đặc điểm là ít được thể hiện trong mô hình định lượng nhưng có tần suất xuất hiện cao trong thực tiễn tại ĐBNC, đặc biệt là tranh chấp liên quan QBT. Nhóm giải pháp này khắc phục trực tiếp các tồn tại đã phân tích tại mục 3.2.6 (KVCC) và mục 3.2.7 (QL tài chính, tạo vốn).

4.3.2.1. Cụ thể hóa cơ chế cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì phù hợp với mô hình CQĐP hai cấp

Pháp luật hiện hành đã có quy định tương đối đầy đủ về cơ chế cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì: theo khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở 2023[125], sau khi được công nhận, BQT có văn bản đề nghị CĐT bàn giao kinh phí bảo trì, hai bên phải thống nhất quyết toán số liệu trong 30 ngày; theo Điều 154, trường hợp CĐT không bàn giao, BQT có quyền đề nghị CQNN có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi từ tài khoản kinh phí bảo trì mà CĐT đã lập tại tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, văn bản quy định thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế thuộc về UBND cấp huyện, đơn vị hành chính đã không còn tồn tại theo mô hình CQĐP hai cấp hiện nay. Đây là khoảng trống thể chế cần được làm rõ trước khi luận án hoàn thiện, đặt trong bối cảnh quá trình sắp xếp đơn vị hành chính đang diễn ra tại ĐBNC.

Giải pháp cụ thể cần triển khai theo hai nội dung sau:

- *Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản hướng dẫn chuyển giao thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì từ UBND cấp huyện (đã giải thể) sang UBND cấp tỉnh, thực hiện theo đúng quy trình đã có tại Điều 154 Luật Nhà ở 2023[125]:* BQT gửi văn bản đề nghị đến UBND cấp tỉnh; trong thời hạn 10 ngày, UBND cấp tỉnh có văn bản yêu cầu tổ chức tín dụng nơi CĐT mở tài khoản cung cấp thông tin số dư; trong thời hạn 7 ngày, tổ chức tín dụng phải cung cấp thông tin; căn cứ thông tin nhận được, UBND cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi để bàn giao cho BQT.

● *Giao Sở XD làm đầu mối tiếp nhận, thụ lý hồ sơ đề nghị cưỡng chế của BQT,* tham mưu UBND cấp tỉnh trong toàn bộ quy trình nêu trên, nhằm bảo đảm tính chuyên môn và thống nhất đầu mối xử lý trên toàn địa bàn tỉnh, thay vì để phân tán như mô hình cấp huyện trước đây.

Trường hợp chung cư Bcons Garden (mục 3.2.1, 3.2.7), nơi cư dân phải yêu cầu UBND phường vào cuộc làm rõ khoản QBT 44 tỷ đồng gửi ngân hàng với lãi suất bất thường thấp, cho thấy ngay cả khi kinh phí bảo trì đã được bàn giao cho BQT (không thuộc trường hợp phải cưỡng chế), vấn đề minh bạch trong QL, sử dụng quỹ vẫn có thể phát sinh, cần giải pháp bổ sung tại mục 4.3.2.2 dưới đây.

4.3.2.2. Yêu cầu công khai định kỳ tình trạng QL kinh phí bảo trì

Đối chiếu với trường hợp Bcons Garden, giải pháp đề xuất là quy định bắt buộc BQT công khai định kỳ theo quý tình trạng số dư, hình thức gửi và lãi suất áp dụng đối với tài khoản kinh phí bảo trì tại bảng thông báo chung của tòa nhà và trên nền tảng trực tuyến (nếu có), đồng thời quy định mức lãi suất tối thiểu tài khoản kinh phí bảo trì phải đạt được (tham chiếu theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn tương ứng do Ngân hàng NN công bố định kỳ), nhằm bảo đảm quyền lợi tài chính của cư dân không bị ảnh hưởng bởi việc lựa chọn hình thức gửi tiền không hợp lý của BQT.

Giải pháp này không phải là yêu cầu hành chính thuần túy thiếu ràng buộc, mà có thể vận dụng trực tiếp chế tài đã được quy định tại Nghị định 16/2022/NĐ-CP [41]: hành vi QL, sử dụng kinh phí bảo trì phần SHC không đúng quy định (trong đó có thể bao gồm việc lựa chọn hình thức gửi tiền bất thường, không công khai minh bạch như trường hợp Bcons Garden) bị xử phạt từ 100 đến 120 triệu đồng đối với BQT; đối với đơn vị QLVH, hành vi không báo cáo công khai về công tác QLVH với BQT hoặc không báo cáo tại Hội nghị NCC bị xử phạt từ 60 đến 80 triệu đồng. Giải pháp cụ thể là Sở XD ban hành văn bản hướng dẫn, khẳng định rõ việc không thực hiện công khai định kỳ theo quý (nội dung đã đề xuất ở trên) thuộc phạm vi hành vi bị xử phạt theo hai mức trên, tránh tình trạng BQT hoặc đơn vị QLVH viện lý do "chưa có quy định cụ thể" để né tránh trách nhiệm công khai.

4.3.2.3. Bảo đảm số lượng, chất lượng tiện ích KVCC theo đúng quy chuẩn

Thực trạng tại mục 3.2.6 cho thấy toàn bộ 8/8 chung cư khảo sát chi tiết đều không tuân thủ tiêu chuẩn về số lượng thang máy theo Thông tư 21/2019/TT-BXD

[22], và đã ghi nhận hậu quả nghiêm trọng tại chung cư Lotus Sen Hồng (tai nạn thang máy làm một nhân viên bảo vệ tử vong). Giải pháp cụ thể cần triển khai theo hai nội dung sau:

● *Đối với chung cư đang trong GĐ thiết kế, thẩm định:* Sở XD kiên quyết từ chối phê duyệt thiết kế cơ sở nếu số lượng thang máy không đáp ứng tỷ lệ tối thiểu theo Thông tư 21/2019/TT-BXD [22], không chấp nhận cam kết bổ sung sau khi đưa vào sử dụng.

● *Đối với chung cư đã đưa vào khai thác nhưng chưa đáp ứng tiêu chuẩn* (như 8/8 trường hợp đã khảo sát): quy định bắt buộc kiểm định an toàn thang máy với tần suất tăng gấp đôi theo quy định thông thường (tối thiểu 6 tháng một lần thay vì 1 năm một lần) đối với các chung cư có tỷ lệ thang máy dưới 70% mức yêu cầu, nhằm bù đắp một phần rủi ro do quá tải sử dụng, trong khi chờ giải pháp lâu dài về cải tạo, bổ sung.

Hạng mục thang máy thuộc danh mục thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ, việc không thực hiện kiểm định định kỳ theo quy định là hành vi bị xử phạt VPHC theo pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động. Giải pháp cụ thể là Sở XD phối hợp cơ quan QLNN về ATLĐ áp dụng biện pháp mạnh hơn phạt tiền đơn thuần: đình chỉ VH các thang máy chưa được kiểm định đúng tần suất bắt buộc cho đến khi hoàn thành kiểm định, không cho phép "vừa VH vừa khắc phục" như cách xử lý phổ biến hiện nay, do đây là vấn đề trực tiếp liên quan an toàn tính mạng, đã có tiền lệ hậu quả nghiêm trọng tại chung cư Lotus Sen Hồng.

4.3.2.4. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): yêu cầu công khai định kỳ tình trạng QBT (mục 4.3.2.2) và tăng tần suất kiểm định thang máy đối với chung cư chưa đạt chuẩn (mục 4.3.2.3, nội dung Hai là), do có thể triển khai ngay bằng văn bản chỉ đạo của Sở XD.
- Trung hạn (1-3 năm): kiến nghị và ban hành văn bản hướng dẫn chuyển giao thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì (mục 4.3.2.1), do cần thời gian XD văn bản hướng dẫn liên ngành.
- Dài hạn (trên 3 năm): siết chặt điều kiện phê duyệt thiết kế về số lượng thang máy đối với dự án mới (mục 4.3.2.3, nội dung Một là), áp dụng đồng bộ cùng với chu kỳ phê duyệt dự án mới tại địa bàn.

4.3.3. Hoàn thiện SHC, SHR và giải quyết tranh chấp

Đây là nhóm giải pháp cuối cùng bên khai thác, ứng với nội dung SHC - riêng và giải quyết tranh chấp đã phân tích tại mục 3.2.8, nơi tổng hợp ba dạng tranh chấp phổ biến tại ĐBNC: chậm tổ chức Hội nghị NCC, thành lập BQT (Marina Tower); tranh chấp quyền hạn giữa đơn vị QL và BQT (Topaz Twins); và huy động vốn, HĐMB khi dự án chưa đủ điều kiện pháp lý (Roxana Plaza, dự án đường sắt Dĩ An).

4.3.3.1. Bổ sung vai trò Văn phòng Đăng ký đất đai trong quy trình giám sát cấp GCNQSH

Quy trình cấp GCNQSH căn hộ hiện hành, theo Điều 21 và khoản 3 Điều 41 Nghị định 101/2024/NĐ-CP[46], giao trách nhiệm chính cho Văn phòng Đăng ký đất đai: tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra giấy tờ pháp lý, gửi thông tin xác định nghĩa vụ tài chính đến cơ quan thuế, cập nhật hồ sơ địa chính và trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận. Trên thực tế, đây là cơ quan có vai trò trực tiếp nhất, thường xuyên tiếp xúc với hồ sơ của cư dân, nhưng lại chưa được đề cập trong cơ chế phối hợp giám sát tổng thể của luận án. Cần bổ sung hai nội dung sau đây.

- *Văn phòng Đăng ký đất đai cần tham gia trong Tổ công tác liên ngành,* với vai trò cung cấp định kỳ số liệu về tình trạng xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận tại từng dự án CCCTTM trên địa bàn (số hồ sơ đã tiếp nhận, đã giải quyết, đang tồn đọng quá hạn), làm cơ sở để Tổ công tác nhận diện sớm các dự án có nguy cơ chậm cấp giấy chứng nhận trên diện rộng.
- *Quy định trách nhiệm công khai tiến độ xử lý hồ sơ theo từng dự án* trên cổng thông tin điện tử của Văn phòng Đăng ký đất đai, cho phép cư dân tra cứu trực tuyến tình trạng hồ sơ của mình, giảm bớt tình trạng cư dân không nắm được nguyên nhân chậm trễ (thuộc trách nhiệm CĐT chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hay thuộc khâu xử lý nội bộ của Văn phòng Đăng ký đất đai).

4.3.3.2. Rút ngắn thời gian chậm tổ chức Hội nghị NCC lần đầu

Dạng tranh chấp phổ biến nhất tại ĐBNC, điển hình là trường hợp Marina Tower (cư dân nhận nhà từ 2020 nhưng đến 2022 vẫn chưa tổ chức được Hội nghị NCC, mục 3.2.2), xuất phát từ việc CĐT thiếu động lực chủ động tổ chức Hội nghị, vì việc duy trì quyền QL càng lâu càng có lợi cho CĐT hoặc đơn vị QL do CĐT lựa chọn.

● *Về chế tài thúc đẩy:* kiến nghị bổ sung quy định xử phạt lũy tiến theo thời gian chậm trễ đối với CĐT không tổ chức Hội nghị NCC lần đầu đúng thời hạn quy định, mức phạt tăng dần theo từng quý chậm trễ, thay vì mức phạt cố định như hiện nay, nhằm loại bỏ động lực trì hoãn của CĐT.

● *Về cơ chế thay thế:* trường hợp CĐT chậm trễ quá thời hạn tối đa theo quy định pháp luật mà không tổ chức Hội nghị NCC, giao UBND cấp xã nơi có dự án chủ trì tổ chức Hội nghị NCC bất thường theo đề nghị của tối thiểu 50% cư dân đã nhận bàn giao căn hộ, không phụ thuộc vào sự đồng ý của CĐT.

4.3.3.3. Vận dụng đầy đủ cơ chế giải quyết tranh chấp

Khung lý luận về giải quyết tranh chấp SHC - SHR đã được xác lập tại mục 2.2.3 của luận án, theo trình tự ba bước: hòa giải tại cơ sở, giải quyết hành chính tại UBND cấp có thẩm quyền, và khởi kiện tại tòa án nếu hai bước trên không đạt kết quả. Giải pháp cụ thể tại ĐBNC là bảo đảm bước hòa giải tại cơ sở được vận dụng triệt để, thực chất trước khi vụ việc kéo dài đến mức phải tổ chức nhiều vòng đối thoại như trường hợp Roxana Plaza (mục 3.2.8, đã trải qua ít nhất 4 lần đối thoại sau kết luận thanh tra).

● *Về tổ chức hòa giải tại cơ sở:* quy định UBND cấp xã có trách nhiệm tổ chức hòa giải trong thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận được đơn đề nghị của BQT hoặc đại diện cư dân, có sự tham gia của đại diện CĐT, đơn vị QLVH và tổ dân phố nơi có dự án.

● *Về theo dõi kết quả sau hòa giải:* giao Tổ công tác liên ngành (mục 4.2.1.3) theo dõi việc thực hiện cam kết đã đạt được qua hòa giải, tránh tình trạng đạt thỏa thuận nhưng không thực hiện, buộc phải khởi kiện lại từ đầu.

Xét về đặc thù riêng của từng địa phương: các trường hợp tranh chấp đã ghi nhận cụ thể tại Bình Dương (cũ), gồm Marina Tower (chậm tổ chức Hội nghị NCC), Roxana Plaza và dự án đường sắt Dĩ An (huy động vốn, HĐMB khi chưa đủ điều kiện), đều liên quan trực tiếp đến trách nhiệm của CĐT trong GĐ đầu, nên tại Bình Dương (cũ), cơ chế hòa giải tại cơ sở (mục 4.3.3.3) cần đặc biệt yêu cầu CĐT tham gia đầy đủ, có chế tài khi vắng mặt không lý do; trường hợp tại Đồng Nai (cũ), điển hình là Topaz Twins, cho thấy tranh chấp phát sinh chủ yếu từ quyền hạn của đơn vị QLVH sau khi dự án đã ổn định, nên tại Đồng Nai (cũ), Tổ công tác liên ngành (mục 4.2.1.3) cần chủ động rà soát tư cách pháp lý của đơn vị QLVH ngay khi tiếp nhận

đơn đề nghị hòa giải, trước khi tổ chức buổi hòa giải chính thức.

4.3.3.4. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): quy định thời hạn hòa giải tại cơ sở và cơ chế theo dõi sau hòa giải (mục 4.3.3.3), do có thể ban hành bằng văn bản chỉ đạo của UBND cấp tỉnh.
- Trung hạn (1-3 năm): đưa Văn phòng Đăng ký đất đai vào Tổ công tác liên ngành và XD cổng tra cứu trực tuyến tiến độ hồ sơ (mục 4.3.3.1), do cần thời gian XD hệ thống công nghệ thông tin.
- Dài hạn (trên 3 năm): kiến nghị sửa đổi quy định về chế tài lũy tiến và cơ chế UBND cấp xã thay thế tổ chức Hội nghị NCC (mục 4.3.3.2), do thuộc thẩm quyền sửa đổi văn bản cấp Trung ương.

4.4. Nhóm giải pháp hỗ trợ, xuyên suốt cả quá trình ĐT-KT

4.4.1. ƯD công nghệ trong QL ĐTXD và khai thác

Định hướng ƯD công nghệ đã được xác lập về mặt lý luận tại mục 2.6 của luận án. Riêng nội dung ƯD công nghệ trong giám sát bảo trì, PCCC (cảm biến IoT, khai thác dữ liệu BIM) đã được cụ thể hóa tại mục 4.3.1.3. Mục này tập trung cụ thể hóa phần còn lại của định hướng đã nêu, tại GĐ ĐTXD: XD cơ sở dữ liệu số về các công trình đã và đang XD, ƯD hệ thống thông tin địa lý để giám sát quy hoạch, trật tự XD, và sử dụng phần mềm QL dự án để theo dõi tiến độ, chất lượng. Là nhóm giải pháp mang tính hỗ trợ, xuyên suốt các tồn tại về QL, giám sát đã phân tích tại Chương 3.

4.4.1.1. Kết nối, khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS, bổ sung dữ liệu chuyên biệt cho CCCTTM tại địa bàn

Thực trạng tại mục 3.1.3 cho thấy tình trạng tập trung mật độ dự án cục bộ tại một số trục đường (13 dự án chung cư trong 10 km trên Quốc lộ 13) không được phát hiện, cảnh báo sớm trước khi các dự án mới tiếp tục được chấp thuận, một phần do thiếu công cụ trực quan hóa dữ liệu quy hoạch trên diện rộng. Đáng chú ý, Chính phủ đã ban hành Nghị định 94/2024/NĐ-CP [42] (quy định chi tiết Luật Kinh doanh BĐS 2023) và văn bản cập nhật có hiệu lực từ 01/3/2026, yêu cầu XD Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS thống nhất từ Trung ương đến địa phương, với lộ trình các địa phương phải hoàn thành chuẩn hóa, kết nối dữ liệu hiện có vào hệ thống trước 01/7/2026. Như vậy, hạ tầng dữ liệu nền tảng đã và đang được XD ở cấp quốc gia; vấn đề đặt ra cho ĐBNC không phải là XD lại từ đầu, mà là bảo đảm dữ liệu CCCTTM tại

Đồng Nai, Bình Dương (cũ) được kết nối đầy đủ, kịp thời, và khai thác hiệu quả cho mục đích giám sát chuyên biệt.

Cần triển khai đồng bộ hai nội dung sau đây:

● *Sở XD khẩn trương hoàn thành việc chuẩn hóa, kết nối dữ liệu về các dự án CCCTTM trên địa bàn vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS theo đúng lộ trình đã quy định,* bảo đảm dữ liệu về CĐT, tiến độ triển khai, hồ sơ pháp lý, kết quả nghiệm thu từng GĐ được cập nhật đầy đủ, thay vì chỉ đáp ứng ở mức tối thiểu theo yêu cầu báo cáo định kỳ.

● *Kiến nghị Bộ XD bổ sung phân hệ (module) trực quan hóa dữ liệu theo bản đồ số vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS, hoặc XD phân hệ mở rộng riêng tại địa phương kết nối với hệ thống này,* cho phép cơ quan QLNN tại địa bàn nhìn trực tiếp trên bản đồ số mức độ tập trung dự án CCCTTM theo từng trục đường, khu vực, tự động cảnh báo khi có đề xuất dự án mới tại khu vực đã vượt ngưỡng mật độ cho phép, hỗ trợ trực tiếp cho quy định về đánh giá năng lực hạ tầng khu vực đã đề cập tại mục 4.2.1.3. Đây là giải pháp bổ sung tính năng chuyên biệt trên nền tảng đã có, không phải XD hệ thống công nghệ hoàn toàn mới, nên có tính khả thi cao hơn về chi phí, thời gian triển khai. Xét về đặc thù riêng của từng địa phương, phân hệ bản đồ số cần thiết lập hai khu vực giám sát ưu tiên khác nhau ngay khi triển khai: tại Bình Dương (cũ) là hành lang dọc Quốc lộ 13, nơi đã có mật độ dự án cao (mục 3.1.1); tại Đồng Nai (cũ) là khu vực lân cận Cảng hàng không quốc tế Long Thành, nơi dự kiến phát sinh làn sóng dự án mới trong thời gian tới.

4.4.1.2. Bổ sung tính năng theo dõi, cảnh báo tiến độ dự án trên nền hệ thống dữ liệu đã có

Thực trạng tại mục 3.1.4 và 3.1.6 cho thấy nhiều trường hợp chậm tiến độ, huy động vốn khi chưa đủ điều kiện chỉ được phát hiện qua thanh tra định kỳ hoặc phản ánh của cư dân, không có công cụ theo dõi thường xuyên. Trên nền tảng dữ liệu đã được kết nối vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS (mục 4.4.1.1), giải pháp đề xuất là bổ sung tính năng đối chiếu tự động giữa tiến độ cam kết trong hồ sơ dự án (đã có trong hệ thống) với tiến độ báo cáo thực tế theo định kỳ hằng tháng của CĐT, tự động gắn cờ cảnh báo đối với dự án chậm tiến độ quá một mức ngưỡng nhất định (ví dụ chậm quá 2 quý so với cam kết). Thông tin cảnh báo được chuyển trực

tiếp đến Tổ công tác liên ngành (mục 4.2.1.3) để tổ chức kiểm tra kịp thời, thay vì chờ đến kỳ thanh tra định kỳ mới phát hiện.

4.4.1.3. XD cổng thông tin điện tử tích hợp phục vụ tra cứu, phổ biến pháp luật

Giải pháp đề xuất là XD một cổng thông tin điện tử duy nhất, tích hợp bốn chức năng đã được đề cập rải rác tại các mục giải pháp trước: công khai đồ án quy hoạch để lấy ý kiến cộng đồng dân cư (mục 4.2.1.2); tra cứu tiến độ xử lý hồ sơ cấp GCNQSH (mục 4.3.3.1); công khai tình trạng QBT của từng chung cư (mục 4.3.2.2); và tiếp nhận phản ánh, kiến nghị của cư dân, DN về những bất cập trong áp dụng pháp luật (mục 4.2.1.2). Việc tích hợp thành một đầu mối duy nhất, thay vì XD nhiều hệ thống rời rạc cho từng mục đích riêng lẻ, giúp tiết kiệm chi phí đầu tư công nghệ và tạo thuận lợi cho người dân, DN khi chỉ cần truy cập một địa chỉ duy nhất.

4.4.1.4. Định hướng dài hạn: tiến tới nền tảng số hóa toàn trình có kiểm tra tự động

Kinh nghiệm quốc tế của Singapore đã được giới thiệu tại mục 2.8.1.3 có thể được liên hệ cụ thể hơn ở đây. Từ tháng 10/2025, Cơ quan XD Singapore (BCA) bắt buộc áp dụng nền tảng CORENET X đối với các dự án có diện tích sàn từ 30.000 m² trở lên (mở rộng cho toàn bộ dự án mới từ tháng 10/2026), thay thế phương thức nộp hồ sơ dạng văn bản, hình ảnh rời rạc trước đây. Đặc điểm cốt lõi của CORENET X là yêu cầu hồ sơ nộp dưới dạng mô hình BIM hợp nhất giữa các bộ môn kiến trúc, kết cấu, cơ điện, được hệ thống tự động kiểm tra xung đột thiết kế, khả năng tiếp cận, an toàn PCCC và mức độ tuân thủ quy hoạch ngay khi tiếp nhận, đồng thời là đầu mối chung cho nhiều cơ quan QL khác nhau (XD, quy hoạch đô thị, giao thông, môi trường) thay vì mỗi cơ quan yêu cầu nộp hồ sơ riêng biệt như trước.

Đối chiếu với thực trạng tại ĐBNC, nơi việc thẩm định thiết kế, kiểm tra tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch, cây xanh, PCCC hiện vẫn phụ thuộc phần lớn vào thẩm định thủ công theo hồ sơ giấy hoặc file rời rạc (đã phân tích tại mục 3.1.5), mô hình CORENET X gợi mở một định hướng phát triển dài hạn: trên nền tảng dữ liệu đã được kết nối vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS (mục 4.4.1.1), kiến nghị Bộ XD nghiên cứu XD phân hệ tiếp nhận, kiểm tra tự động hồ sơ thiết kế dạng mô hình BIM đối với các dự án CCCTTM có quy mô lớn (có thể áp dụng thí điểm trước tại các địa bàn có mật độ phát triển cao như khu vực nghiên cứu), tự động đối chiếu mô hình với các chỉ tiêu bắt buộc (mật độ XD, diện tích cây xanh, số lượng thang

máy, phương án PCCC) đã được số hóa thành quy tắc kiểm tra, giảm phụ thuộc vào thẩm định thủ công, vốn tiềm ẩn nguy cơ sai sót hoặc bỏ lọt như đã phân tích tại mục 3.1.6.

4.4.1.5. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): thiết kế kiến trúc tổng thể của cổng thông tin điện tử tích hợp (mục 4.4.1.3), trên cơ sở tổng hợp yêu cầu chức năng đã xác định tại các mục giải pháp liên quan, làm tiền đề cho các GĐ phát triển tiếp theo.

- Trung hạn (1-3 năm): XD, đưa vào VH cơ sở dữ liệu số công trình và bản đồ GIS (mục 4.4.1.1), cùng module cốt lõi của cổng thông tin điện tử (công khai quy hoạch, tra cứu hồ sơ).

- Dài hạn (trên 3 năm): hoàn thiện phần mềm QL dự án với đầy đủ chức năng cảnh báo tự động (mục 4.4.1.2) và tích hợp toàn bộ các module còn lại của cổng thông tin điện tử, đồng bộ hóa dữ liệu giữa các hệ thống đã XD ở GĐ trước.

- Định hướng rất dài hạn (trên 5 năm, gắn với lộ trình chuyển đổi số chung của ngành XD): nghiên cứu, thí điểm phân hệ tiếp nhận và kiểm tra tự động hồ sơ thiết kế dạng BIM (mục 4.4.1.4), theo hướng tiệm cận mô hình CORENET X của Singapore, áp dụng trước đối với các dự án CCCTTM quy mô lớn tại địa bàn có mật độ phát triển cao.

4.4.2. Hoàn thiện đội ngũ cán bộ QL

Đây là nhóm giải pháp mang tính hỗ trợ, bảo đảm nguồn nhân lực thực thi có đủ năng lực, động lực và đạo đức công vụ để triển khai hiệu quả các nhóm giải pháp đã đề xuất tại mục 4.2 và 4.3.

4.4.2.1. Nâng cao năng lực chuyên môn theo đúng vị trí việc làm

Thực trạng tại mục 3.2.2 cho thấy hậu quả của việc thiếu năng lực chuyên môn được cấp chứng chỉ đúng quy định: đơn vị QLVH tại chung cư Topaz Twins hoạt động không có giấy phép hợp lệ trong thời gian dài. Giải pháp cụ thể cần triển khai theo hai nội dung sau, phân biệt rõ theo từng nhóm vị trí việc làm.

- *Đối với cán bộ phụ trách thẩm định, cấp phép, giám sát XD tại Sở XD:* yêu cầu bắt buộc có chứng chỉ hành nghề phù hợp với lĩnh vực phụ trách (QL dự án, giám sát thi công, kiểm định chất lượng), tổ chức đào tạo, cập nhật kiến thức định kỳ hằng

năm về quy định pháp luật mới, đặc biệt trong GĐ hệ thống văn bản pháp luật thay đổi nhanh như đã phân tích tại mục 3.1.2.

● *Đối với cán bộ phụ trách bộ phận chuyên trách bảo trì, an toàn, PCCC tại các đơn vị QLVH:* áp dụng đúng yêu cầu về chứng chỉ nghiệp vụ đã đề xuất tại mục 4.3.1.1, đồng thời Sở XD phối hợp Công an tỉnh tổ chức các lớp đào tạo tập trung theo cụm địa bàn (do nhiều chung cư tập trung tại một số trục đường như Quốc lộ 13, mục 3.1.1), giúp tiết kiệm chi phí tổ chức so với đào tạo riêng lẻ từng chung cư.

● *Đối với cán bộ tham gia Tổ công tác liên ngành:* bổ sung nội dung đào tạo chuyên biệt về kỹ năng phối hợp liên ngành, xử lý tình huống tranh chấp phức tạp (tham khảo các trường hợp cụ thể đã tổng hợp tại mục 3.2.8: Marina Tower, Topaz Twins, Roxana Plaza), do đây là vị trí công tác đòi hỏi kỹ năng tổng hợp, không chỉ thuần túy chuyên môn kỹ thuật XD như hai nhóm vị trí trên.

4.4.2.2. XD chính sách đãi ngộ, tạo động lực gắn với kết quả công việc

Khối lượng công việc QL CCCTTM tại ĐBNC đã tăng nhanh theo đúng đặc thù "CNH đi trước, ĐTH theo sau" đã xác lập tại mục 3.1.1, trong khi chế độ đãi ngộ đối với cán bộ phụ trách lĩnh vực này chưa có sự điều chỉnh tương ứng, là một nguyên nhân gián tiếp góp phần vào tình trạng thiếu nhân lực, quá tải trong công tác thẩm định, giám sát đã phân tích tại mục 3.1.6. Cần triển khai đồng bộ ba nội dung sau đây.

● *Kiến nghị áp dụng phụ cấp trách nhiệm đặc thù đối với cán bộ trực tiếp phụ trách hồ sơ CCCTTM tại các địa bàn có áp lực công việc cao hơn mặt bằng chung, với căn cứ khác nhau giữa hai địa phương:* tại Bình Dương (cũ), áp lực đến từ mật độ dự án cao tại một số trục đường (như khu vực dọc Quốc lộ 13, mục 3.1.1); tại Đồng Nai (cũ), áp lực dự kiến gia tăng trong GĐ chuẩn bị đón đầu làn sóng phát triển dự án mới quanh khu vực Cảng hàng không quốc tế Long Thành (mục 3.1.1), đòi hỏi bổ sung phụ cấp mang tính dự phòng cho cán bộ phụ trách khu vực này ngay từ GĐ hiện tại, trước khi khối lượng hồ sơ tăng đột biến khi sân bay đi vào hoạt động.

● *XD cơ chế khen thưởng gắn trực tiếp với kết quả xử lý vi phạm và hiệu quả phối hợp liên ngành,* áp dụng đối với cán bộ tham gia Tổ công tác liên ngành đã đề xuất tại mục 4.2.1.3: xét khen thưởng định kỳ hằng năm dựa trên số lượng vụ việc được tái kiểm tra, xử lý dứt điểm đúng thời hạn, thay vì chỉ đánh giá theo tiêu chí hành chính chung chung như hiện nay.

● *Quy định rõ lộ trình xét thăng tiến gắn với thâm niên và kết quả công tác trong lĩnh vực QL CCCTTM,* công khai tiêu chí, thời hạn xét duyệt để cán bộ có cơ sở phấn đấu, hạn chế tình trạng cán bộ có năng lực chuyển sang lĩnh vực khác hoặc khu vực tư nhân do thiếu triển vọng phát triển nghề nghiệp trong khu vực công.

4.4.2.3. Tăng cường giám sát, phòng ngừa tiêu cực trong đội ngũ cán bộ

Như đã phân tích tại mục 3.1.6, một số dấu hiệu gián tiếp tại ĐBNC (thời gian kéo dài giữa các lần xử lý vi phạm, tình trạng tái phạm sau khi đã bị xử phạt) là cơ sở để đặt vấn đề cần tăng cường giám sát nội bộ đội ngũ cán bộ, dù chưa đủ bằng chứng để khẳng định có hành vi thông đồng cụ thể. Pháp luật hiện hành đã có công cụ phòng ngừa tương đối đầy đủ; vấn đề đặt ra là vận dụng đúng, đủ các công cụ này cho lĩnh vực QL CCCTTM tại địa bàn. Cần triển khai đồng bộ ba nội dung sau đây.

● *Thực hiện nghiêm túc quy định về kê khai tài sản, thu nhập theo Điều 33, 34 và 36 Luật Phòng, chống tham nhũng 2018 [123].* Cán bộ giữ vị trí thẩm định, cấp phép, giám sát CCCTTM tại Sở XD, đặc biệt các vị trí trực tiếp giải quyết hồ sơ đầu tư công, tài sản công theo quy định tại khoản 1 Điều 34, thuộc diện phải kê khai tài sản lần đầu khi được bổ nhiệm, kê khai bổ sung khi có biến động, và kê khai lại hằng năm nếu giữ chức vụ từ cấp phó phòng trở lên. Giải pháp cụ thể là Sở XD phối hợp Thanh tra tỉnh rà soát, bảo đảm 100% cán bộ thuộc diện quy định thực hiện đầy đủ nghĩa vụ kê khai, công khai bản kê khai theo đúng quy định, không để xảy ra tình trạng bỏ sót do luân chuyển, bổ nhiệm mới mà chưa kịp cập nhật danh sách.

● *Thực hiện định kỳ chuyển đổi vị trí công tác theo đúng khung thời gian pháp luật quy định.* Theo khoản 5 Điều 25 Luật Phòng, chống tham nhũng 2018 [123], thời hạn định kỳ chuyển đổi vị trí công tác đối với các lĩnh vực nhạy cảm (trong đó có lĩnh vực đầu tư công, QL tài sản công) là từ 2 đến 5 năm, tùy đặc thù từng ngành. Đề xuất áp dụng mức 3 năm đối với cán bộ trực tiếp theo dõi, giám sát dự án CCCTTM tại từng địa bàn cụ thể, là mức trung bình trong khung pháp luật cho phép, cân đối giữa yêu cầu phòng ngừa tiêu cực (thời gian luân chuyển càng ngắn càng hạn chế nguy cơ hình thành quan hệ thân quen) và yêu cầu bảo đảm tính liên tục, am hiểu địa bàn của cán bộ (thời gian quá ngắn sẽ ảnh hưởng hiệu quả công việc).

● *Quy định rõ trách nhiệm liên đới của người đứng đầu đơn vị khi để xảy ra vi phạm kéo dài trong phạm vi phụ trách.* Vận dụng nguyên tắc trách nhiệm người đứng

đầu đã được xác lập tại Luật Phòng, chống tham nhũng 2018 [123], đối với các trường hợp vi phạm được phát hiện nhưng xử lý kéo dài bất thường (như trường hợp Roxana Plaza, khoảng cách gần 4 năm giữa hai lần xử lý), quy định rõ trách nhiệm giải trình của lãnh đạo phòng, ban trực tiếp phụ trách hồ sơ, làm căn cứ xem xét khi đánh giá, bổ nhiệm cán bộ, kết hợp với cơ chế công khai kết quả xử lý vi phạm trên cổng thông tin điện tử tích hợp đã đề xuất tại mục 4.4.1.3, tạo điều kiện để người dân, DN giám sát chéo hoạt động của cán bộ.

4.4.2.4. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): tổ chức đào tạo, cấp chứng chỉ nghiệp vụ cho cán bộ chưa đáp ứng yêu cầu (mục 4.4.2.1) và thực hiện luân chuyển định kỳ cán bộ đã quá thời hạn 3 năm tại một địa bàn (mục 4.4.2.3), do có thể triển khai ngay trong thẩm quyền QL nhân sự nội bộ.

- Trung hạn (1-3 năm): XD cơ chế khen thưởng gắn kết quả công việc và lộ trình thăng tiến rõ ràng (mục 4.4.2.2, nội dung Hai là, Ba là), do cần thời gian XD quy chế đánh giá, tiêu chí cụ thể.

- Dài hạn (trên 3 năm): kiến nghị cấp có thẩm quyền ban hành cơ chế phụ cấp trách nhiệm đặc thù (mục 4.4.2.2, nội dung Một là), do liên quan đến chính sách tiền lương, phụ cấp cần được xem xét trong tổng thể chính sách cán bộ chung của NN, không thuộc thẩm quyền quyết định riêng của địa phương.

4.4.3. Bảo đảm PTBV theo các tiêu chí

Nội dung PTBV của dự án CCCTTM được cụ thể hóa thông qua sáu tiêu chí đánh giá đã xác lập tại mục 2.4.1 (Hình 2.5): tuân thủ quy hoạch chung; phù hợp cảnh quan môi trường, không gian xanh; hạ tầng giao thông; an toàn, PCCC; tiện ích công cộng; và đồng bộ giữa thiết kế và quy hoạch. Bốn trong sáu tiêu chí đã được lồng ghép vào các nhóm giải pháp cụ thể tại các mục trước (tuân thủ quy hoạch tại mục 4.2.1, 4.4.1.1; an toàn, PCCC tại mục 4.3.1; tiện ích công cộng tại mục 4.3.2.3; đồng bộ thiết kế, quy hoạch tại mục 4.2.2.3). Mục này hoàn thiện hai tiêu chí còn lại, đồng thời xác lập cơ chế giám sát tổng hợp, bảo đảm cả sáu tiêu chí được đánh giá đồng bộ, thống nhất cho từng dự án cụ thể, thay vì rời rạc theo từng nhân tố riêng lẻ. Nội dung không gian xanh liên hệ trực tiếp với thực trạng đã phân tích tại mục 3.1.5, nơi phần lớn dự án khảo sát không đạt chuẩn diện tích cây xanh tối thiểu.

4.4.3.1. Hoàn thiện đồng bộ tiêu chí không gian xanh và hạ tầng giao thông

Số liệu tại mục 3.1.5 cho thấy 15/16 dự án khảo sát ước tính đạt dưới 1 m²/người về diện tích cây xanh, dưới cả ngưỡng tối thiểu theo QCVN 04:2021/BXD [25], trong khi mục 3.1.3.2 cho thấy tình trạng đấu nối hạ tầng giao thông không bảo đảm là tồn tại phổ biến tại nhiều dự án khảo sát. Đây không phải là vấn đề riêng của ĐBNC: tại phiên chất vấn Quốc hội, Bộ trưởng Bộ XD đã thừa nhận diện tích cây xanh tại TPHCM hiện chưa tới 1 m²/người, trong khi mức tiêu chuẩn chung phải đạt 6-7 m²/người, đồng thời cam kết nghiên cứu bổ sung chế tài xử lý đối với CĐT không dành quỹ đất cho cây xanh. Đáng chú ý, quy định pháp luật hiện hành không cho phép CĐT nộp phí thay thế cho nghĩa vụ dành quỹ đất cây xanh; nghĩa vụ này bắt buộc phải thực hiện bằng hiện vật. Đây là căn cứ quan trọng để giải pháp tại ĐBNC được thực thi kiên quyết, không có ngoại lệ dưới bất kỳ hình thức nào.

- *Giám sát tại khâu thiết kế:* Sở XD kiên quyết không phê duyệt thiết kế cơ sở đối với dự án không đạt tối thiểu 1 m²/người về diện tích cây xanh hoặc có phương án đấu nối hạ tầng giao thông không đáp ứng năng lực phục vụ dự kiến, thực hiện đồng thời trong cùng một bước thẩm định do hai nội dung này nay cùng thuộc thẩm quyền của một cơ quan (Sở XD, trên cơ sở hợp nhất với Sở Giao thông vận tải trước đây). Hồ sơ không đạt yêu cầu bị trả về ngay từ vòng thẩm định đầu tiên, không chấp nhận phương án "bổ sung cam kết thực hiện sau"; CĐT chỉ được nộp lại hồ sơ sau khi đã điều chỉnh thiết kế đáp ứng đầy đủ cả hai chỉ tiêu, không có cơ chế xin miễn giảm hoặc nộp phí thay thế dưới bất kỳ hình thức nào.

- *Công khai danh sách hồ sơ bị từ chối:* Sở XD công bố định kỳ hằng quý trên cổng thông tin điện tử tích hợp (mục 4.4.1.3) danh sách các hồ sơ dự án bị từ chối phê duyệt do không đạt chỉ tiêu cây xanh hoặc hạ tầng giao thông, kèm lý do cụ thể, tạo áp lực công khai, minh bạch đối với CĐT, đồng thời là căn cứ để người mua nhà tham khảo trước khi tìm hiểu về một dự án.

- *Khắc phục đối với dự án đã đưa vào khai thác nhưng chưa đạt chuẩn:* đối với tiêu chí không gian xanh, bắt buộc CĐT hoặc BQT lập kế hoạch khắc phục trong thời hạn xác định, ưu tiên chuyển đổi diện tích sân, bãi đỗ xe ngoài trời chưa sử dụng hết công suất sang không gian xanh dạng thẳng đứng hoặc cây xanh chậu di động; đối với tiêu chí hạ tầng giao thông, áp dụng cơ chế đánh giá năng lực hạ tầng khu vực

trước khi chấp thuận dự án mới tại cùng trục đường đã đề cập tại mục 4.2.1.3, không chấp thuận thêm dự án mới tại khu vực chưa khắc phục xong tồn tại của các dự án hiện hữu.

Xét về đặc thù riêng của từng địa phương, số liệu tại mục 3.1.5 cho thấy mức độ nghiêm trọng khác nhau về tiêu chí không gian xanh: các dự án tại Đồng Nai (cũ) có tỷ lệ diện tích cây xanh trên diện tích đất phổ biến chỉ đạt 5-7%, thấp hơn đáng kể so với các dự án tại Bình Dương (cũ) (phổ biến 20-27%). Do đó, tại Đồng Nai (cũ), biện pháp khắc phục đối với dự án đã khai thác cần được ưu tiên triển khai sớm hơn và giám sát chặt chẽ hơn so với Bình Dương (cũ), do khoảng cách với chuẩn quy định lớn hơn nhiều.

4.4.3.2. XD cơ chế giám sát, báo cáo tổng hợp cả sáu tiêu chí PTBV

Việc hợp nhất chức năng QL XD và giao thông về một đầu mối, cùng với các nhóm giải pháp đã được thiết lập cho bốn tiêu chí còn lại, tạo điều kiện để XD một cơ chế đánh giá tổng hợp, thống nhất cho toàn bộ sáu tiêu chí PTBV, thay vì để mỗi tiêu chí được giám sát độc lập, rời rạc như hiện nay.

- *Công cụ đánh giá:* Sở XD XD bảng điểm tổng hợp sáu tiêu chí (thang điểm 0-100, phân bổ đều mỗi tiêu chí tối đa 100/6 điểm), áp dụng thống nhất khi nghiệm thu tổng thể dự án trước khi cho phép đưa vào sử dụng, tích hợp vào Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS đã đề cập tại mục 4.4.1.1 để lưu trữ, tra cứu lâu dài.
- *Công khai kết quả:* kết quả đánh giá sáu tiêu chí của từng dự án được công khai trên cổng thông tin điện tử tích hợp (mục 4.4.1.3), tạo cơ sở để người mua nhà tham khảo trước khi quyết định giao dịch, đồng thời tạo động lực cạnh tranh giữa các CĐT trong việc nâng cao chất lượng dự án theo hướng bền vững hơn.

4.4.3.3. Lộ trình triển khai nhóm giải pháp

- Ngắn hạn (0-12 tháng): áp dụng ngay yêu cầu tối thiểu về diện tích cây xanh và năng lực hạ tầng giao thông tại khâu thẩm định thiết kế cơ sở đối với dự án mới (mục 4.4.3.1), tận dụng cơ cấu tổ chức đã hợp nhất về một đầu mối.
- Trung hạn (1-3 năm): XD bảng điểm tổng hợp sáu tiêu chí và tích hợp vào hệ thống thông tin đã có (mục 4.4.3.2).
- Dài hạn (trên 3 năm): phổ cập giải pháp không gian xanh dạng thẳng đứng, cây xanh chậu di động đối với các dự án đã khai thác nhưng chưa đạt chuẩn (mục

4.4.3.1, nội dung khắc phục), do phụ thuộc vào quyết định tự nguyện của từng BQT, cần thời gian tuyên truyền, vận động.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Kết luận

Luận án được thực hiện với mục tiêu hệ thống hóa cơ sở lý luận, đánh giá thực trạng và đề xuất hệ thống giải pháp hoàn thiện QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM (địa bàn Đồng Nai, Bình Dương trước sáp nhập). Đối chiếu với ba mục tiêu nghiên cứu đã đề ra, luận án đã đạt được các kết quả cụ thể sau đây.

1. Luận án đã XD khung lý luận tương đối toàn diện về QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM, bao gồm khái niệm, đặc điểm CCCTTM (mục 2.1), quy trình đầu tư theo bốn bước và sáu nhóm nội dung QLKT (mục 2.2, 2.3), hệ thống tiêu chí đánh giá bao gồm sáu tiêu chí PTBV (mục 2.4), mô hình tám NTAH làm cơ sở cho NCĐL (mục 2.5), định hướng ƯD công nghệ (mục 2.6) và kinh nghiệm quốc tế của Hoa Kỳ, Hà Lan, Singapore (mục 2.8). Đây là nền tảng lý luận xuyên suốt, được vận dụng nhất quán trong toàn bộ các chương tiếp theo của luận án.

2. Luận án đã phân tích thực trạng QL hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC theo hai hướng tiếp cận bổ sung cho nhau. Về định lượng, kết quả kiểm định mô hình hồi quy đạt hệ số R^2 hiệu chỉnh 0,69, cho thấy tám nhân tố đưa vào mô hình giải thích được 69% sự biến thiên của kết quả QL; trong đó Yếu tố pháp lý (PL, $\beta = 0,296$) và Kiểm soát của việc QL (KS, $\beta = 0,295$) có mức ảnh hưởng lớn nhất, Công tác bảo trì (BT, $\beta = 0,13$) có mức ảnh hưởng thấp nhất trong nhóm nhân tố có ý nghĩa thống kê, còn nhân tố Sử dụng KVCC (CC) không đạt ý nghĩa thống kê trong mô hình. Về định tính, luận án đã thu thập, phân tích một hệ thống case study phong phú, có địa chỉ, thời gian cụ thể tại ĐBNC (Roxana Plaza, Eros Palace, Marina Tower, Topaz Twins, chung cư Cường Thuận, Sunrise, Bcons Garden, Lotus Sen Hồng và nhiều trường hợp khác), qua đó chứng minh rằng những nhân tố có hệ số hồi quy thấp hoặc không đạt ý nghĩa thống kê (như BT, CC) không đồng nghĩa với việc kém quan trọng trên thực tế, mà phản ánh hạn chế của công cụ đo lường hơn là bản chất vấn đề. Sự kết hợp giữa hai nguồn minh chứng này là một đóng góp có giá trị của luận án so với các nghiên cứu chỉ thuần túy định lượng hoặc thuần túy định tính.

3. Luận án đã XD hệ thống tám nhóm giải pháp, tổ chức theo nguyên nhân gốc rễ thay vì dàn trải theo từng nhân tố riêng lẻ, chia thành ba nhóm lớn: nhóm giải pháp

về ĐTXD (hoàn thiện pháp lý, tăng cường kiểm soát, nâng cao trách nhiệm CĐT và chất lượng thiết kế, thi công), nhóm giải pháp về khai thác (bảo đảm an toàn công trình, chất lượng KVCC và minh bạch tài chính, hoàn thiện sở hữu và giải quyết tranh chấp), và nhóm giải pháp hỗ trợ xuyên suốt (ƯD công nghệ, hoàn thiện đội ngũ cán bộ, bảo đảm PTBV). Mỗi giải pháp đều được XD gắn với case study cụ thể tại ĐBNC, có căn cứ pháp lý rõ ràng (viện dẫn trực tiếp điều khoản Luật, Nghị định hiện hành), có phân công cơ quan chủ trì, phối hợp và lộ trình triển khai theo ba GĐ ngắn hạn, trung hạn, dài hạn, khắc phục trực tiếp tình trạng giải pháp chung chung, thiếu cơ sở thường gặp ở các nghiên cứu tương tự.

Bên cạnh những kết quả đạt được, luận án còn một số hạn chế cần được nhìn nhận thẳng thắn. Về mặt định lượng, cỡ mẫu 250 quan sát tuy đáp ứng yêu cầu tối thiểu về mặt thống kê nhưng chưa có tính đại diện cao cho toàn bộ tổng thể các chủ thể liên quan đến CCCTTM tại địa bàn; mô hình hồi quy với R^2 hiệu chỉnh 0,69 vẫn còn khoảng 31% sự biến thiên của kết quả QL chưa được giải thích bởi tám nhân tố đã đưa vào mô hình, cho thấy còn dư địa để bổ sung thêm nhân tố trong các nghiên cứu tiếp theo. Về mặt tổ chức thực hiện, quá trình sắp xếp lại đơn vị hành chính đang diễn ra tại ĐBNC trong GĐ hoàn thiện luận án khiến một số nội dung về phân công thẩm quyền giữa các cấp chính quyền (như thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, vốn theo quy định hiện hành vẫn giao cho cấp huyện đã không còn tồn tại) cần tiếp tục được cập nhật theo văn bản hướng dẫn chính thức khi được ban hành. Về mặt tư liệu, một số nguồn thông tin thứ cấp sử dụng trong quá trình phân tích thực trạng cần được xác minh, bổ sung đầy đủ trích dẫn trước khi hoàn thiện bản chính thức của luận án.

Những hạn chế nêu trên không làm giảm giá trị cốt lõi của luận án, mà là cơ sở để xác định hướng nghiên cứu tiếp theo: mở rộng cỡ mẫu khảo sát theo hướng phân tầng tỷ lệ giữa các nhóm đối tượng (cán bộ QLNN, CĐT, đơn vị VH, cư dân), bổ sung nhân tố mới có khả năng lấp đầy phần biến thiên chưa được giải thích trong mô hình, và tiếp tục theo dõi, cập nhật các giải pháp đã đề xuất theo tiến trình hoàn thiện thể chế, tổ chức bộ máy QLNN tại địa phương trong thời gian tới.

Kiến nghị

Trên cơ sở hệ thống giải pháp đã trình bày tại mục 4.2, 4.3 và 4.4, luận án đề

xuất một số kiến nghị cụ thể, phân theo từng đối tượng có thẩm quyền, trách nhiệm triển khai. Việc phân công cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp cho từng giải pháp cụ thể đã được tổng hợp chi tiết tại Bảng 4.1, 4.2, 4.3 (Phụ lục 5); nội dung kiến nghị dưới đây chỉ nêu những điểm mang tính ưu tiên, cấp thiết nhất trong số đó.

Kiến nghị đối với Chính phủ, Bộ XD

- Nghiên cứu, sửa đổi Nghị định quy định xử phạt VPHC trong lĩnh vực XD theo hướng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả gắn với giá trị thương mại của phần vi phạm, thay vì chỉ áp dụng mức phạt tiền cố định như hiện nay (đã trình bày chi tiết tại mục 4.2.1.4).

- Ban hành văn bản hướng dẫn xác định lại thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì theo Điều 154 Luật Nhà ở 2023 [125], do quy định hiện hành vẫn giao thẩm quyền cho UBND cấp huyện, đơn vị hành chính không còn tồn tại theo mô hình CQĐP hai cấp (đã trình bày chi tiết tại mục 4.3.2.1). Đây là kiến nghị có tính cấp thiết, vì nếu không được làm rõ, cơ chế bảo vệ quyền lợi cư dân liên quan QBT có nguy cơ không thể thực thi trên thực tế.

- Nghiên cứu XD lộ trình bắt buộc áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM) đối với hồ sơ thiết kế của các dự án nhà ở, CCCTTM có quy mô lớn, tham khảo kinh nghiệm quốc tế về nền tảng số hóa toàn trình có kiểm tra tự động (đã trình bày chi tiết tại mục 4.4.1.4).

- XD và ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nghiệm thu công trình theo từng GĐ thi công, bao gồm yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn kiểm tra chất lượng và biện pháp xử lý sai phạm tương ứng với từng GĐ, làm cơ sở thống nhất để các địa phương áp dụng cơ chế phân định trách nhiệm theo từng thời điểm kiểm tra đã đề xuất tại mục 4.2.2.3.

Kiến nghị đối với UBND cấp tỉnh

- Sớm kiện toàn Tổ công tác liên ngành theo dõi, giám sát hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn, do Sở XD làm cơ quan thường trực (đã trình bày chi tiết tại mục 4.2.1.3), làm nền tảng tổ chức để triển khai đồng bộ phần lớn giải pháp đã đề xuất tại luận án.

- Ban hành quy định về công khai đồ án quy hoạch chi tiết để lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với các dự án CCCTTM, trong phạm vi thẩm quyền của địa phương,

không phụ thuộc vào việc chờ sửa đổi quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 [130] (đã trình bày chi tiết tại mục 4.2.1.2).

- Nghiên cứu, đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét chính sách phụ cấp trách nhiệm đặc thù đối với cán bộ trực tiếp phụ trách hồ sơ CCCTTM tại các địa bàn có mật độ dự án cao (đã trình bày chi tiết tại mục 4.4.2.2).

- Chỉ đạo XD cổng thông tin điện tử tích hợp phục vụ công khai quy hoạch, tra cứu hồ sơ, công khai tình trạng QBT và tiếp nhận phản ánh của người dân, DN (đã trình bày chi tiết tại mục 4.4.1.3), tích hợp trực tiếp với mô hình một cửa điện tử trong cải cách hành chính đã triển khai, là công cụ nền tảng cho phần lớn cơ chế công khai, minh bạch đã đề xuất xuyên suốt luận án.

- Yêu cầu người đứng đầu CĐT, nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn giám sát ký cam kết công khai chịu trách nhiệm về chất lượng công trình trước thời điểm khởi công, được đăng tải trên cổng thông tin điện tử tích hợp và chịu giám sát chặt chẽ trong suốt quá trình thực hiện dự án. Cam kết công khai này khác với cơ chế ký xác nhận trách nhiệm cá nhân theo từng thời điểm kiểm tra đã đề xuất tại mục 4.2.2.3 (vốn mang tính nội bộ, phục vụ truy cứu trách nhiệm sau này): đây là cam kết công bố trước dư luận ngay từ đầu, có tác dụng tạo áp lực xã hội, phòng ngừa vi phạm ngay từ khi dự án chưa triển khai, bổ sung cho cơ chế hậu kiểm đã có.

- Chỉ đạo phân bổ nguồn lực triển khai có trọng tâm, phù hợp đặc thù riêng của từng địa phương, không áp dụng dàn đều: tại Bình Dương (cũ), ưu tiên nguồn lực cho khu vực có mật độ dự án cao dọc Quốc lộ 13 và cho công tác khắc phục tồn tại về hồ sơ, thủ tục nghiệm thu PCCC; tại Đồng Nai (cũ), ưu tiên chuẩn bị nguồn lực đón đầu áp lực phát triển quanh khu vực Cảng hàng không quốc tế Long Thành và tập trung khắc phục tồn tại về không gian xanh, vốn có mức độ vi phạm nghiêm trọng hơn so với Bình Dương (cũ). Nội dung phân hóa cụ thể theo từng nhóm giải pháp đã được trình bày xuyên suốt tại các mục 4.2.1.3, 4.2.2.3, 4.3.3, 4.4.1.1, 4.4.2.2 và 4.4.3.1.

Kiến nghị đối với CĐT, đơn vị QLVH

- Chủ động thiết lập hệ thống kiểm soát chất lượng nội bộ, khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn QL chất lượng quốc tế như ISO 9001, ISO 14001 (đã trình bày chi tiết tại mục 4.2.2.2), không chờ đến khi bị cơ quan QLNN phát hiện sai phạm mới khắc phục.

- Nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ bàn giao kinh phí bảo trì đúng thời hạn, công khai định kỳ tình trạng QL QBT (đã trình bày chi tiết tại mục 4.3.2.1, 4.3.2.2), chủ động phối hợp với BQT thay vì để phát sinh tranh chấp kéo dài như các trường hợp đã phân tích tại mục 3.2.8.

- Chủ động phối hợp, tạo điều kiện để cư dân thành lập tổ chức đại diện (BQT, các tổ dân phố, đoàn thể trong nội bộ tòa nhà) ngay từ GĐ đầu bàn giao, XD ý thức cộng đồng, tinh thần làm chủ của cư dân đối với phần SHC, thay vì duy trì tình trạng chậm trễ tổ chức Hội nghị NCC như đã phân tích tại mục 4.3.3.2.

- Chú trọng đầu tư đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho đội ngũ cán bộ QL của chính đơn vị mình, bảo đảm đáp ứng yêu cầu về chứng chỉ hành nghề, chứng chỉ nghiệp vụ đối với từng vị trí công tác (đã trình bày chi tiết tại mục 4.4.2.1), thay vì phó mặc hoàn toàn cho cơ quan QLNN tổ chức đào tạo hoặc chỉ tuyển dụng nhân sự đáp ứng yêu cầu tối thiểu về hình thức.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

[1] Nguyễn Hữu Tân, Phạm Quang Vũ (2022), "Tiềm năng phát triển công trình xanh tại Việt Nam", Tạp chí XD.

[2] Nguyễn Hữu Tân, Lê Khánh Linh (2024), "Nghiên cứu dịch chuyển dân cư đến các tỉnh Đồng Nai và Bình Dương", Tạp chí XD.

[3] Nguyễn Hữu Tân, Lê Khánh Linh (2024), "Tích hợp không gian xanh trong kiến trúc đô thị tại tỉnh Bình Dương: Hiệu quả và lợi ích", Tạp chí XD.

[4] Lê Anh Tuấn, Nguyễn Hữu Tân (2024), "Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến nhu cầu CCCT tại các KCN tại tỉnh Bình Dương", Tạp chí XD.

[5] Lê Nguyễn Thiện Huy, Nguyễn Hữu Tân, Võ Nhật Luân (2024), "Lựa chọn vật liệu XD nhằm giảm chi phí bảo trì NCT, tăng tuổi thọ, giảm thiểu tác động của BĐKH", Tạp chí XD.

[6] Nguyễn Hữu Tân, Phạm Tuấn Anh (2025), "Đánh giá những yếu tố ảnh hưởng của QLNN đến ĐT-KT CCCTTM tại Đồng Nai và Bình Dương", Tạp chí Khoa học và Công nghệ Giao thông.

[7] Nguyễn Hữu Tân, Vũ Thị Hương Lan, Phạm Tuấn Anh (2026), "Quality control in design and construction of commercial high-rise apartments: current situation in Eastern Ho Chi Minh City and solutions", Proceedings of the VIII International Scientific and Practical Conference "Expanding Knowledge through Interdisciplinary Research", Sydney, Australia, pp. 33-37.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1] Aluthwala, A. D., D. K. S. Wickramarathne, R. K. M. J. B. Wijeratne, and M. T. R. Jayasinghe, "Fire safety in high rise buildings," Annu. Trans. Inst. Eng. Sri Lanka, 2007.

[2] Ashraf Tashrifullahi, S. and M. A. Hassanain, "A simulation model for emergency evacuation time of a library facility using EVACNET4," Struct. Surv., vol. 31, no. 2, pp. 75-92, 2013, doi: 10.1108/02630801311317509.

[3] Au-Yong, C. P., A. S. Ali, and S. J. L. Chua, "A literature review of routine maintenance in high-rise residential buildings: A theoretical framework and directions for future research," J. Facil. Manag., vol. 17, no. 1, pp. 2-17, 2019, doi: 10.1108/JFM-10-2017-0051.

[4] Au-Yong, C. P., A.-S. Ali, F. Ahmad, and S. J. L. Chua, "Influences of key stakeholders' involvement in maintenance management," Prop. Manag., vol. 35, no. 2, pp. 217-231, 2017, doi: 10.1108/PM-01-2016-0004.

[5] Au-Yong, C. P., N. F. Azmi, and N. A. Mahassan, "Maintenance of lift systems affecting resident satisfaction in low-cost high-rise residential buildings," J. Facil. Manag., vol. 16, no. 1, pp. 17-25, 2018, doi: 10.1108/JFM-04-2017-0015.

[6] Au-Yong, C. P., S. J. L. Chua, A. S. Ali, and M. Tucker, "Optimising maintenance cost by prioritising maintenance of facilities services in residential buildings," Eng. Constr. Archit. Manag., vol. 26, no. 8, pp. 1593-1607, 2019, doi: 10.1108/ECAM-07-2018-0265.

[7] Azian, F. U. M., N. Yusof, and E. M. Kamal, "Problems in high rise residential building: From management perspective," IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, vol. 452, no. 1, Art. no. 012087, 2020.

[8] "Bài 1: Khi “tổ ấm” cao tầng thành điểm nóng tranh chấp," Báo Đại Đoàn Kết. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://daidoanket.vn/bai-1-khi-to-am-cao-tang-thanh-diem-nong-tranh-chap.html

[9] "BQT NCC không báo cáo thu chi tại hội nghị sẽ bị xử phạt ra sao?," Thư viện Pháp luật. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thuvienphapluat.vn/phap-luat-nha-dat/ban-quan-tri-nha-chung-cu-khong-bao-cao-thu-chi-tai-hoi-nghi-se-bi-xu-phat-ra-sao-10941.html

[10] "Bản án về tranh chấp quyền SHC - riêng trong NCC, số 55/2022/DSPT," Thư viện Pháp luật. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-quyen-so-huu-chung-rieng-trong-nha-chung-cu-so-5502022dspt-282183

[11] Beata, P. A., A. E. Jeffers, and V. R. Kamat, "Real-time fire monitoring and visualization for the post-ignition fire state in a building," Fire Technol., vol. 54, no. 4, pp. 995-1027, 2018, doi: 10.1007/s10694-018-0723-1.

[12] "Bình Dương kiểm điểm sai phạm tại các dự án theo kết luận thanh tra Chính phủ," VnEconomy. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vneconomy.vn/binh-duong-kiem-diem-sai-pham-tai-cac-du-an-theo-ket-luan-thanh-tra-chinh-phu.htm

[13] "Bình Dương: Nhiều dự án huy động vốn trái phép, chỉ có người dân lãnh hậu quả," Báo Công Luận. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://congluan.vn/binh-duong-nhieu-du-an-huy-dong-von-trai-phep-chi-co-nguoi-dan-lanh-hau-qua-post177834.html

[14] "Bình Dương sẽ cắm biển báo tại các dự án BĐS huy động vốn trái phép," Báo Công Luận. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://congluan.vn/binh-duong-se-cam-bien-bao-tai-cac-du-an-bat-dong-san-huy-dong-von-trai-phep-post178981.html

[15] Blackburne, L., K. Gharehbaghi, and A. Hosseinian-Far, "The knock-on effects of green buildings: High-rise construction design implications," Int. J. Struct. Integr., vol. 13, no. 1, pp. 57-77, 2022, doi: 10.1108/IJSI-06-2021-0062.

[16] "Bổ sung chế tài xử lý khi CĐT dự án không dành quỹ đất cho cây xanh đô thị," Tạp chí Luật sư Việt Nam. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://lsvn.vn/bo-sung-che-tai-xu-ly-khi-chu-dau-tu-du-an-khong-danh-quy-dat-cho-cay-xanh-do-thi1667546044-a125914.html

[17] Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội (2021), Thông tư số 12/2021/TT-BLĐTBXH quy định về kiểm định, bảo trì định kỳ thang máy.

[18] Bộ XD (2015), Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ QLVH NCC (Văn bản hợp nhất số 01/VBHN-BXD ngày 12/01/2019 của Bộ XD).

[19] Bộ XD (2016), Thông tư số 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế QL, sử dụng NCC.

[20] Bộ XD (2016), Thông tư số 31/2016/TT-BXD quy định việc phân hạng và công nhận hạng NCC.
[21] Bộ XD (2019), Thông tư số 06/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến QL, sử dụng NCC.
[22] Bộ XD (2019), Thông tư số 21/2019/TT-BXD quy định về số lượng thang máy NCC.
[23] Bộ XD (2019), Báo cáo số 672/BC-BXD về việc thực hiện pháp luật về QL, sử dụng kinh phí bảo trì NCC hiện nay, những vướng mắc bất cập và giải pháp tháo gỡ.
[24] Bộ XD (2021), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch XD, QCVN 01:2021/BXD (thay thế QCVN 01:2019/BXD).
[25] Bộ XD (2021), Thông tư số 03/2021/TT-BXD ban hành QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về NCC.
[26] Bộ XD (2022), Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình, QCVN 06:2022/BXD.
[27] Bộ XD (2024), Thông tư số 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.
[28] Bùi Mạnh Hùng, Phạm Thị Thu Hiền, và Nguyễn Thị Thu Nhàn (2020), Phân tích kinh tế - kỹ thuật các dự án ĐTXD. Hà Nội: NXB XD.
[29] Bùi Xuân Tự, Đỗ Tiến Sỹ, và Nguyễn Thanh Việt (2023), "Xác định các yếu tố gây vượt chi phí thi công các dự án NCT xảy ra tại các nhà thầu ở Việt Nam," Tạp chí Vật liệu và XD, tập 13, số 6, tr. 73-79.
[30] Building and Construction Authority of Singapore (BCA), "CORENET X," BCA. [Online]. Available: https://www.corenet-x.gov.sg.
[31] Chanter, B. and P. Swallow, Building Maintenance Management, 2nd ed. Oxford, U.K.: Blackwell Publishing, 2007.
[32] "Cháy chung cư lộ sai phạm kéo dài của CĐT CT4 Xa La," Báo Thanh Tra. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thanhtra.com.vn/nha-dat-57A4B2310/chay-chung-cu-lo-sai-pham-keo-dai-cua-chu-dau-tu-ct4-xa-la-F146D0FE.html
[33] "Cháy chung cư 18 tầng tại Hà Nội," Dân Trí. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://dantri.com.vn/event/chay-chung-cu-18-tang-tai-ha-noi-1449.htm
[34] "Cháy lớn tại Trung tâm Thương mại Quốc tế: Thiệt hại rất lớn về người và của,"

Báo Người Lao Động. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://nld.com.vn/thoi-su-trong-nuoc/chay-lon-tai-tt-thuong-mai-quoc-te--thiet-hai-rat-lon-ve-nguoi-va-cua-75757.htm

[35] "Cháy tầng hầm chung cư, nhiều người mắc kẹt," Báo Công an nhân dân. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://cand.com.vn/Xa-hoi/Chay-tang-ham-chung-cu-nhieu-nguoi-mac-ket-i367789/

[36] Chen, X., H. Yang, and K. Sun, "Developing a meta-model for sensitivity analyses and prediction of building performance for passively designed high-rise residential buildings," Appl. Energy, vol. 194, pp. 422-439, 2017.

[37] Chính phủ (2015), Nghị định số 118/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư.

[38] Chính phủ (2019), Nghị định số 91/2019/NĐ-CP về xử phạt VPHC trong lĩnh vực đất đai.

[39] Chính phủ (2021), Nghị định số 06/2021/NĐ-CP hướng dẫn QL chất lượng, thi công XD và bảo trì công trình XD.

[40] Chính phủ (2021), Nghị định số 15/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số nội dung về QL dự án ĐTXD.

[41] Chính phủ (2022), Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt VPHC về XD.

[42] Chính phủ (2024), Nghị định số 94/2024/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Kinh doanh BĐS 2023 về Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường BĐS.

[43] Chính phủ (2024), Nghị định số 95/2024/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2023.

[44] Chính phủ (2024), Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, XD lại NCC.

[45] Chính phủ (2024), Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và QL NOXH.

[46] Chính phủ (2024), Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định về Văn phòng Đăng ký đất đai trong cấp GCNQSH.

[47] Chính phủ (2024), Nghị định số 175/2024/NĐ-CP hướng dẫn Luật XD về QL dự án ĐTXD.

[48] Chua, S. J. L., N. B. Zubbir, A. S. Ali, and C. P. Au-Yong, "Maintenance of high-

rise residential buildings," Int. J. Build. Pathol. Adapt., vol. 36, no. 2, pp. 137-151, 2018, doi: 10.1108/IJBPA-09-2017-0038.
[49] "Chung cư xuống cấp, người dân bất an," Báo Đồng Nai. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://baodongnai.com.vn/bandoc/201907/chung-cu-xuong-cap-nguoi-dan-bat-an
[50] P. V. Fishback, "The American home front: Economic impact of the housing market crisis of the 1930s," J. Econ. Hist., vol. 65, no. 2, pp. 306-337, 2005.
[51] De Silva, N., M. Ranasinghe, and C. R. De Silva, "Risk factors affecting building maintenance under tropical conditions," J. Financ. Manag. Prop. Constr., vol. 17, no. 3, pp. 235-252, 2012, doi: 10.1108/13664381211274353.
[52] Dương Trường Giang và cộng sự (2021), "Nghiên cứu về bộ tời cứu hộ cá nhân," Tạp chí Khoa học Công nghệ XD, Đại học XD Hà Nội, tập 15, số 1V, tr. 123-133.
[53] Đào Tùng Bách (2016), Nghiệp vụ QLVH NCC.
[54] "Đề nghị truy tố 2 bị can liên quan vụ cháy chung cư Carina," Thành ủy TPHCM (hcmcpv.org.vn). [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://hcmcpv.org.vn/tin-tuc/de-nghi-truy-to-2-bi-can-lien-quan-vu-chay-chung-cu-carina-1491853240
[55] Đỗ Thị Mỹ Dung (2018), "Những vấn đề chung về chất lượng công trình XD," Tạp chí XD.
[56] Đỗ Tiến Sỹ, Huỳnh Phú Hải, Nguyễn Anh Thư, và Trần Nhi Ý Như, "XD quy trình QLVH từ mô hình số: Dự án trường Đại học Bách Khoa - Đại học Quốc gia TPHCM", Tạp chí Vật liệu và XD - Bộ XD.
[57] "Đơn vị QLVH lập hợp đồng dịch vụ QLVH NCC không đúng quy định sẽ bị phạt hành chính bao nhiêu tiền?," Thư viện Nhà đất. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thuviennhadat.vn/phap-ly-nha-dat/don-vi-quan-ly-van-hanh-lap-hop-dong-dich-vu-quan-ly-van-hanh-nha-chung-cu-khong-dung-quy-dinh-se-bi-556489.html
[58] "Đồng Nai rà soát, thu hồi chủ trương đầu tư các dự án chậm triển khai, siết đầu cơ," VOV. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vov.vn/kinh-te/dong-nai-ra-soat-thu-hoi-chu-truong-dau-tu-cac-du-an-cham-trien-khai-siet-dau-co-post1314095.vov
[59] "Đồng Nai: Thanh tra phát hiện thêm nhiều vi phạm của các CĐT dự án NOXH," Báo Đầu tư. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://baodautu.vn/dong-nai-thanh-tra-phat-hien-them-nhieu-vi-pham-cua-cac-chu-dau-tu-du-an-nha-o-xa-hoi-d638704.html
[60] "Giảm 04 phòng sau khi hợp nhất Sở XD và Sở Giao thông vận tải," Cổng thông

tin điện tử tỉnh Nghệ An. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://hcc.nghean.gov.vn/tin-tong-hop/giam-04-phong-sau-khi-hop-nhat-so-xay-dung-va-so-giao-thong-van-tai-2174.html

[61] Giang Trung Sơn và Nguyễn Minh Thành (2025), "Một số nguyên nhân gây cháy lan theo trục đứng mặt dựng kiến trúc bên ngoài (façade) công trình NCT", Tạp chí Phòng cháy và chữa cháy điện tử, tập 8, số 12, tr. 47-50.

[62] Grunwald, C., A. A. Khalil, B. Schaufelberger, E. M. Ricciardi, C. Pellecchia, E. De Iuliis, and W. Riedel, "Reliability of collapse simulation - Comparing finite and applied element method at different levels," Eng. Struct., vol. 176, pp. 265-278, 2018, doi: 10.1016/j.engstruct.2018.08.068.

[63] Hà Nam Khánh Giao và Cao Văn Truyền (2019), "Sự hài lòng của cư dân về chất lượng dịch vụ tại The Era Town," Tạp chí Công Thương, số 5 (2020), tr. 249-256.

[64] "Hà Nội chốt giảm 6 sở, không còn tên Sở Giao thông vận tải," Báo Dân Trí. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://dantri.com.vn/thoi-su/ha-noi-chot-giam-6-so-khong-con-ten-so-giao-thong-van-tai-20250225085711708.htm

[65] Hassanain, M. A., "On the challenges of evacuation and rescue operations in high-rise buildings," Struct. Surv., vol. 27, no. 2, pp. 109-118, 2009, doi: 10.1108/02630800910956443.

[66] Hồ Ngọc Khoa và Trần Hồng Hải (2014), "Tổ chức thực hiện bảo trì nhà siêu cao tầng ở Việt Nam," Tạp chí Khoa học Công nghệ XD, Đại học XD Hà Nội.

[67] Hồ Ngọc Khoa, Vũ Chí Công, và Nguyễn Ngọc Thoan (2022), "Một số quy trình công nghệ áp dụng trong công tác bảo trì công trình NCT ở Việt Nam," Trường Đại học XD Hà Nội.

[68] Hoàng Anh Giang (2015), "Về vấn đề kiểm tra đánh giá các buồng thang bộ được bảo vệ chống khói bằng tăng áp," Viện Khoa học Công nghệ XD (IBST).

[69] Hoàng Anh Giang (2021), "Về vấn đề đảm bảo an toàn cháy đối với NCT," Tạp chí Khoa học Công nghệ, số 01/2021.

[70] Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2018), Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. TPHCM: NXB Hồng Đức.

[71] Hoàng Vân Giang (2024), "QLVH nhà CCCTTM của DN QLVH trên địa bàn thành phố Hà Nội", Luận án tiến sĩ, Trường Đại học XD Hà Nội.

[72] Hoàng Vân Giang, "Áp dụng BIM trong QLVH tòa nhà ở Việt Nam: Thuận lợi và khó khăn", Tạp chí XD - Bộ XD.
[73] Hoàng Văn Dương và Lương Đức Long (2021), "Phân tích rủi ro trong GĐ chuẩn bị dự án NCT của CĐT tại TPHCM," Tạp chí Vật liệu và XD, tập 11, số 4.
[74] Huang, G., S. Wang, F. Xiao, and Y. Sun, "A data fusion scheme for building automation systems of building central chilling plants," Autom. Constr., vol. 18, no. 3, pp. 302-309, 2009, doi: 10.1016/j.autcon.2008.09.003.
[75] "Infographic: Những bất cập trong QBT chung cư và kinh nghiệm từ thế giới," Tạp chí Thang máy. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://tapchithangmay.vn/infographic-nhung-bat-cap-trong-quy-bao-tri-chung-cu-va-kinh-nghiem-tu-the-gioi-p13807.html
[76] Islam, R., T. H. Nazifa, S. F. Mohammed, M. A. Zishan, Z. Mohd Yusof, and S. Gala Mong, "Impacts of design deficiencies on maintenance cost of high-rise residential buildings and mitigation measures," J. Build. Eng., vol. 39, 2021, Art. no. 102215, doi: 10.1016/j.jobe.2021.102215.
[77] "Khoảng 10% số chung cư xảy ra tranh chấp," VnEconomy. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vneconomy.vn/khoang-10-so-chung-cu-xay-ra-tranh-chap.htm
[78] Kopeva, A., O. Ivanova, and O. Khrapko, "Green infrastructure in high-rise residential development on steep slopes in city of Vladivostok," E3S Web Conf., vol. 33, 2018, doi: 10.1051/e3sconf/20183301004.
[79] "Kỳ vọng lớn sau hợp nhất Bộ Giao thông vận tải và Bộ XD," Cổng thông tin điện tử Bộ XD. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1173/83921/ky-vong-lon-sau-hop-nhat-bo-giao-thong-van-tai-va-bo-xay-dung.aspx
[80] "Lào Cai tăng cường phòng ngừa tham nhũng qua kiểm soát tài sản và luân chuyển cán bộ," Báo Thanh Tra. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thanhtra.com.vn/tin-trong-nuoc-A7403F0EC/lao-cai-tang-cuong-phong-ngua-tham-nhung-qua-kiem-soat-tai-san-va-luan-chuyen-can-bo-818acd691.html
[81] Lê Minh Thoa (2017), Lập và phân tích dự án ĐTXD công trình. Hà Nội: NXB XD.
[82] Lê Thị Bích Thuận và Nguyễn Ngọc Tú (2015), Hướng dẫn thiết kế nhà ở riêng lẻ theo tiêu chí kiến trúc xanh tại Hà Nội. Hà Nội: NXB XD.
[83] Lee, J.-J., H.-N. Ho, and J.-H. Lee, "A vision-based dynamic rotational angle

measurement system for large civil structures," Sensors, vol. 12, no. 6, pp. 7326-7336, 2012, doi: 10.3390/s120607326.

[84] Li, H., Q. P. Shen, and P. E. D. Love, "Cost modelling of office buildings in Hong Kong: An exploratory study," Facilities, vol. 23, no. 9/10, pp. 438-452, 2005, doi: 10.1108/02632770510602379.

[85] Lu, X., H. Guan, H. Sun, et al., "A preliminary analysis and discussion of the condominium building collapse in Surfside, Florida, US, June 24, 2021," Front. Struct. Civ. Eng., vol. 15, pp. 1097-1110, 2021, doi: 10.1007/s11709-021-0766-0.

[86] Lu, X., X. Lu, H. Guan, and L. Ye, "Collapse simulation of reinforced concrete high-rise building induced by extreme earthquakes," Earthq. Eng. Struct. Dyn., vol. 42, no. 5, 2012, doi: 10.1002/eqe.2240.

[87] Mishra, A. K., G. Karmacharya, and P. S. Aithal, "Compliance status of building bylaws and codes in high-rise apartment buildings of Nepal," International Journal of Applied Engineering and Management Letters, vol. 5, no. 1, pp. 66-79, 2021.

[88] "Một số tranh chấp chung cư tiêu biểu và giải pháp," Tạp chí Luật sư Việt Nam. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://lsvn.vn/mot-so-tranh-chap-chung-cu-tieu-bieu-va-giai-phap1613407056.html

[89] "Một số vấn đề về giải quyết tranh chấp về QL và sử dụng NCC theo pháp luật Việt Nam," Tạp chí Công Thương. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://tapchicongthuong.vn/bai-viet/mot-so-van-de-ve-giai-quyet-tranh-chap-ve-quan-ly-va-su-dung-nha-chung-cu-theo-phap-luat-viet-nam-74808.htm

[90] Motamedi, A., A. Hammad, and Y. Asen, "Knowledge-assisted BIM-based visual analytics for failure root cause detection in facilities management," Autom. Constr., vol. 43, pp. 73-83, Jul. 2014, doi: 10.1016/j.autcon.2014.03.012.

[91] Motawa, I. and A. Almarshad, "A knowledge-based BIM system for building maintenance," Autom. Constr., vol. 29, pp. 173-182, 2013, doi: 10.1016/j.autcon.2012.09.008.

[92] Mottaeva, A. and A. Zheltenkov, "High-rise housing as a factor of the increase in investment attractiveness of the city," E3S Web Conf., vol. 33, 2018, doi: 10.1051/e3sconf/20183301038.

[93] Musa, Z. N., W. N. A. Wan Abd Aziz, Z. A. S. Zyed, N. R. Hanif, A. Mohd Aini,

P. A. Tedong, and A. G. Sarip, "Vertical living satisfaction of homeowners in a medium-cost residential building in Klang Valley, Malaysia," J. Facil. Manag., vol. 18, no. 3, pp. 283-296, 2020, doi: 10.1108/JFM-01-2020-0004.
[94] Mustafin, M. G., V. A. Valkov, and A. I. Kazantsev, "Monitoring of deformation processes in buildings and structures in metropolises," Procedia Eng., vol. 189, pp. 729-736, 2017, doi: 10.1016/j.proeng.2017.05.115.
[95] Ng, R. T. H., J. H. K. Lai, O. C. H. Leung, and D. J. Edwards, "Assessing lift maintenance performance of high-rise residential buildings," J. Build. Eng., 2023.
[96] "Ngoài xử phạt VPHC, BQT NCC có thể bị xử hình sự," Thời báo Tài chính Việt Nam. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thoibaotaichinhvietnam.vn/ngoai-xu-phat-vi-pham-hanh-chinh-ban-quan-tri-nha-chung-cu-co-the-bi-xu-hinh-su-171127.html
[97] Nguyễn Anh Dũng (2019), "Một số yếu tố ảnh hưởng đến bảo trì công trình XD," Trường Đại học Thủy lợi.
[98] Nguyễn Anh Dũng và Nguyễn Ngọc Thắng (2020), Bảo trì công trình XD. NXB XD.
[99] Nguyễn Đình Thi (2018), Kiến trúc nhà siêu cao tầng. Hà Nội: NXB XD.
[100] Nguyễn Hồng Tiến (2019), Quy hoạch và HTKT đô thị. Hà Nội: NXB XD.
[101] Nguyễn Quang An và Nguyễn Chí Tình (2016), "Đánh giá hệ thống hút khói hành lang bằng phần mềm FDS," Tạp chí Khoa học và Công nghệ Đại học Đà Nẵng, tập 3, số 100.
[102] Nguyễn Tiến Đức và cộng sự (2020), Tổ chức không gian nhóm nhà ở chung cư theo hướng kiến trúc xanh. Hà Nội: NXB XD.
[103] "Nhiều bài học từ vụ cháy chung cư 18 tầng," Báo Công an nhân dân. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://cand.com.vn/Xa-hoi/Nhieu-bai-hoc-tu-vu-chay-chung-cu-18-tang-i158243/
[104] "Nhiều dự án BĐS nhận tối hậu thư," Báo Người Lao Động. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://nld.com.vn/kinh-te/nhieu-du-an-bat-dong-san-nhan-toi-hau-thu-20230807202231033.htm
[105] "Nhiều dự án chậm triển khai ở Đồng Nai bị xử lý, Chủ tịch UBND thành phố nói gì về tình trạng đầu cơ, ôm đất?," Báo Dân Việt. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://danviet.vn/nhieu-du-an-cham-trien-khai-o-dong-nai-bi-xu-ly-chu-tich-ubnd-

thanh-pho-noi-gi-ve-tinh-trang-dau-co-om-dat-d1441957.html
[106] "Nhiều dự án thương mại chậm tiến độ tại Bình Dương trong tầm ngắm thanh tra," CafeLand. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://cafeland.vn/tin-tuc/nhieu-du-an-thuong-mai-cham-tien-do-tai-binh-duong-trong-tam-ngam-thanh-tra-123459.html
[107] "Nhiều khu dân cư tại Bình Dương đồng loạt bị cúp điện sau mưa lớn," Báo Tuổi Trẻ. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://tuoitre.vn/nhieu-khu-dan-cu-tai-binh-duong-dong-loat-bi-cup-dien-sau-mua-lon
[108] "Nổ lớn ở hầm chung cư, 4 người bị thương," VnExpress. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vnexpress.net/no-lon-o-ham-chung-cu-4-nguoi-bi-thuong
[109] Okolelova, E., M. Shibaeva, and N. Trukhina, "Model of investment appraisal of high-rise construction with account of cost of land resources," E3S Web Conf., vol. 33, 2018, doi: 10.1051/e3sconf/20183303014.
[110] Parasuraman, A., V. A. Zeithaml, and L. L. Berry, "A conceptual model of service quality and its implications for future research," J. Mark., vol. 49, no. 4, pp. 41-50, 1985.
[111] Peralta, M. L., D. M. Abraham, and F. L. Mannering, "Assessment of impacts of high-rise buildings on the electric and transportation infrastructures in developing countries," in Proc. Constr. Res. Congr. 2009: Building a Sustainable Future, 2009, doi: 10.1061/41020(339)117.
[112] Perera, U. D. S., U. Kulatunga, F. N. Abdeen, S. M. E. Sepasgozar, and M. Tennakoon, "Application of building information modelling for fire hazard management in high-rise buildings: An investigation in Sri Lanka," Intell. Build. Int., vol. 14, no. 2, pp. 207-221, 2022, doi: 10.1080/17508975.2021.1874858.
[113] Phạm Hùng Cường, Lâm Quang Cường, Đặng Thái Hoàng, Phạm Thúy Loan, và Đàm Thu Trang (2006), Quy hoạch XD đơn vị ở. Hà Nội: NXB XD.
[114] Phạm Ngọc Pha và cộng sự (2020), "Thiết kế, chế tạo hệ thống cảnh báo sớm đám cháy trong tòa NCT sử dụng công nghệ học máy," Tạp chí Khoa học Công nghệ XD, tập 56, số 2.
[115] Phạm Trọng Hạnh (2017), QL HTKT. Hà Nội: NXB XD.
[116] Phan Chí Chính (2018), "XD giải pháp thoát hiểm CCD cho NCT ở Trường Đại học Công nghiệp TP. Hồ Chí Minh," Hội nghị Khoa học và Công nghệ toàn quốc về

Cơ khí lần thứ V (VCME 2018).
[117] Phan Thị Thanh Thủy (2018), "Giải quyết tranh chấp HĐMB chung cư ở Việt Nam từ quan điểm bảo vệ người tiêu dùng," Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội: Luật học, tập 34, số 4, tr. 103-112.
[118] "Phục hồi điều tra vụ cháy chung cư Carina làm 13 người tử vong ở Sài Gòn," Báo Công an TP. Hồ Chí Minh. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://congan.com.vn/vu-an/phuc-hoi-dieu-tra-vu-chay-chung-cu-carina-lam-13-nguoi-tu-vong-o-sai-gon_107643.html
[119] Plotnikov, A. N., S. A. Levin, I. S. Gorbunova, A. G. Nikolaeva, and N. N. Arinina, "Analysis of correlation of monitoring parameters of a multi-storey building for determining its deformed state," in Advances in Construction and Development (CDLC 2020), Lecture Notes in Civil Engineering, vol. 197, Singapore: Springer, 2022, doi: 10.1007/978-981-16-6593-6_24.
[120] Priemus, H. and F. M. Dieleman, "The Netherlands: A sheltered housing system in transition," in Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe, P. Malpass, Ed. Abingdon, U.K.: Taylor & Francis, 1999, pp. 77-95.
[121] "QL đóng góp và sử dụng kinh phí bảo trì NCC ở Việt Nam", Tạp chí Khoa học Công nghệ XD - Trường Đại học XD Hà Nội.
[122] Quốc hội (2014), Luật XD, số 50/2014/QH13.
[123] Quốc hội (2018), Luật Phòng, chống tham nhũng, số 36/2018/QH14.
[124] Quốc hội (2020), Luật Đầu tư, số 61/2020/QH14.
[125] Quốc hội (2023), Luật Nhà ở, số 27/2023/QH15.
[126] Quốc hội (2023), Luật Kinh doanh BĐS, số 29/2023/QH15.
[127] Quốc hội (2024), Luật Đất đai, số 31/2024/QH15.
[128] Quốc hội (2024), Luật Các tổ chức tín dụng, số 32/2024/QH15.
[129] Quốc hội (2024), Luật sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Các tổ chức tín dụng, số 43/2024/QH15.
[130] Quốc hội (2024), Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.
[131] Quốc hội (2025), Luật XD, số 135/2025/QH15.
[132] Sanni-Anibire, M. O. and M. A. Hassanain, "An integrated fire safety assessment of a student housing facility," Struct. Surv., vol. 33, no. 4/5, pp. 354-371, 2015, doi:

10.1108/SS-03-2015-0017.

[133] Shah Ali, A., "Cost decision making in building maintenance practice in Malaysia," J. Facil. Manag., vol. 7, no. 4, pp. 298-306, 2009, doi: 10.1108/14725960910990044.

[134] Shevchenko, G. G., M. Ya. Brin, D. A. Gura, N. I. Khusht, and M. M. Tamov, "The method of determining the trend equation for predicting vertical displacements by the search method of nonlinear programming," Mag. Civ. Eng., vol. 114, no. 6, Art. no. 11404, 2022, doi: 10.34910/MCE.114.4.

[135] Sia, M. K., V. W. C. Yew, Z. Y. Lim, and Y. Dongqing, "Facilities and maintenance services for sustainable high-rise living," Facilities, vol. 36, no. 7/8, pp. 330-348, 2018, doi: 10.1108/F-03-2017-0037.

[136] "Sở Giao thông vận tải và Sở XD: Sẵn sàng cho việc hợp nhất," Báo Quảng Trị. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://baoquangtri.vn/chinh-tri/202502/so-giao-thong-van-tai-va-so-xay-dung-san-sang-cho-viec-hop-nhat-2224474/

[137] Stoy, C., S. Pollalis, and D. Fiala, "Estimating buildings' energy consumption and energy costs in early project phases," Facilities, vol. 27, no. 5/6, pp. 187-201, 2009, doi: 10.1108/02632770910944925.

[138] Tabachnick, B. G. and L. S. Fidell, Using Multivariate Statistics, 5th ed. Boston, MA, USA: Pearson, 2007.

[139] Thái Bá Cần (2022), Lập, thẩm định phê duyệt, QL và điều hành dự án ĐTXD. Hà Nội: NXB Tài chính.

[140] Thanh tra Chính phủ (2019), Kết luận thanh tra về công tác QL ĐTXD, QL đất đai GĐ 2011-2019 tại tỉnh Bình Dương.

[141] "Thanh tra Chính phủ kết luận về sai phạm đất đai hơn 335 tỷ đồng tại Đồng Nai," VOV. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vov.gov.vn/thanh-tra-chinh-phu-ket-luan-ve-sai-pham-dat-dai-hon-335-ty-dong-tai-dong-nai-dtnew-340076

[142] "Tìm giải pháp tháo gỡ tranh chấp chung cư," Báo Nhân Dân. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://nhandan.vn/tim-giai-phap-thao-go-tranh-chap-chung-cu-post673584.html

[143] "TP. Hồ Chí Minh siết QL chung cư, tháo gỡ tranh chấp kéo dài," VOV. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vov.vn/kinh-te/tphcm-siet-quan-ly-chung-cu-thao-go-

tranh-chap-keo-dai-post1286938.vov
[144] Trần Chung Vĩnh và Vũ Phương Thảo (2025), "ƯD mô hình SERVPERF nghiên cứu sự hài lòng của cư dân với chất lượng chung cư XD tại khu vực Hà Nội," Tạp chí Vật liệu và XD, tập 15, số 1.
[145] Trần Chủng (2007), "Vấn đề bảo trì công trình XD ở Việt Nam," Cổng thông tin điện tử Bộ XD.
[146] Trần Chủng (2010), "Tổng quan về sự cố công trình XD," Viện Khoa học Công nghệ XD (IBST).
[147] Trần Minh Phụng, Nguyễn Duy Liêm, và Lê Minh Quang (2020), HTKT đô thị. Hà Nội: NXB XD.
[148] Trần Như Chí, Trần Hoài An, Nguyễn Hải Đăng, và Bùi Phúc Hưng (2019), "Nghiên cứu, phát triển thiết bị báo cháy thông minh," Trường Đại học Công nghệ - Đại học Quốc gia Hà Nội.
[149] "Tranh chấp QBT vẫn là điểm nóng ở nhiều dự án chung cư," Báo Lao Động. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://laodong.vn/bat-dong-san/tranh-chap-quy-bao-tri-van-la-diem-nong-o-nhieu-du-an-chung-cu-1503240.ldo
[150] "Tranh chấp SHC - riêng tại chung cư," VTV. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vtv.vn/kinh-te/tranh-chap-so-huu-chung-rieng-tai-chung-cu-2023072010180168.htm
[151] Trịnh Hồng Đoàn, Nguyễn Hồng Thục, và Khuất Tân Hưng (2019), Kiến trúc NCT. Hà Nội: NXB XD.
[152] "Từ 1/7, chỉ cần một mã định danh để tra cứu toàn bộ lịch sử nhà đất," Tạp chí Thương hiệu và Công luận. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://thuonghieucongluan.com.vn/tu-1-7-chi-can-mot-ma-dinh-danh-de-tra-cuu-toan-bo-lich-su-nha-dat-a324718.html
[153] UBND tỉnh Bình Dương (2019), Quyết định xử phạt hành chính số 147 (vụ Roxana Plaza).
[154] UBND tỉnh Bình Dương (2020), Quyết định số 3174/QĐ-XPVPHC (vụ Khu nhà ở Suối Giữa).
[155] UBND tỉnh Bình Dương (2021), Quyết định số 16/2021/QĐ-UBND về QL, sử dụng NCC.

[156] UBND tỉnh Bình Dương (2022), Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND về khung giá dịch vụ QLVH NCC.
[157] UBND tỉnh Bình Dương (2022), Văn bản chỉ đạo số 923/UBND-NC về biện pháp cắm biển cảnh báo dự án huy động vốn trái phép.
[158] UBND tỉnh Bình Dương (2023), Kết luận thanh tra về tình hình thực hiện các dự án khu nhà ở thương mại liên quan khiếu nại trên địa bàn tỉnh.
[159] UBND tỉnh Bình Dương (2024), Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND về phát triển, QL nhà ở, kinh doanh BĐS.
[160] UBND tỉnh Đồng Nai (2018), Chỉ thị số 13/CT-UBND về tăng cường hiệu lực công tác QL, sử dụng NCC.
[161] UBND tỉnh Đồng Nai (2024), Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.
[162] UBND tỉnh Đồng Nai (2024), Văn bản số 15900/UBND-KTNS về xử lý vi phạm PCCC chung cư Thanh Bình Plaza.
[163] UBND tỉnh Đồng Nai (2025), Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND về phương pháp xác định dân số trong tòa NCC.
[164] Whole Building Design Guide (WBDG), "Facilities operations & maintenance - An overview," WBDG. [Online]. Available: https://www.wbdg.org/facilities-operations-maintenance.
[165] Wong, L. T. and N. K. Fong, "Risk analysis of escape time from buildings," Facilities, 2005. [Thiếu số tập/số phát hành/trang cụ thể, chưa tra cứu được dù đã tìm nhiều lần; đề nghị NCS bổ sung nếu có bản gốc.]
[166] "Vì sao tranh chấp chung cư diễn ra phổ biến," VnEconomy. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vneconomy.vn/vi-sao-tranh-chap-chung-cu-dien-ra-pho-bien.htm
[167] Viện Kinh tế XD - Bộ XD, Đề tài "Nghiên cứu XD bộ chỉ tiêu đánh giá chất lượng dịch vụ QLVH NCC tại Việt Nam".
[168] Volk, R., J. Stengel, and F. Schultmann, "Building Information Modeling (BIM) for existing buildings - Literature review and future needs," Autom. Constr., vol. 38, pp. 109-127, 2014, doi: 10.1016/j.autcon.2013.10.023.
[169] Vũ Thị Tươi (2019), Quy định mới về QL chi phí ĐTXD và ATLĐ trong thi công XD công trình. Hà Nội: NXB Lao động.

[170] "Vụ cháy ở chung cư CT4 KĐT Xạ La: Cháy nhà mới ra vi phạm," Báo Lao Động. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://laodong.vn/archived/vu-chay-o-chung-cu-ct4-khu-do-thi-xa-la-chay-nha-moi-ra-vi-pham-707736.ldo

[171] "Vụ hỏa hoạn chung cư Carina Plaza," Wikipedia tiếng Việt. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vi.wikipedia.org/wiki/Vụ_hỏa_hoạn_chung_cư_Carina_Plaza

[172] "Vụ hỏa hoạn ITC," Wikipedia tiếng Việt. [Trực tuyến]. Truy cập tại: https://vi.wikipedia.org/wiki/Vụ_hỏa_hoạn_ITC

[173] Yahya, M. R. and M. N. Ibrahim, "Building maintenance policy issues in high rise commercial buildings," in Proc. 2nd Int. Conf. Public Policy Soc. Sci. (ICoPS), Kuching, Sarawak, Malaysia, Oct. 31-Nov. 1, 2011.

[174] Yeoh, B. S. A. and S. Huang, Eds., Home, Family and Housing in Singapore: Population and Society in a Globalizing Asia. Abingdon, U.K.: Routledge, 1998.

[175] Zawawi, E., S. Kamaruzzaman, A. Ali, et al., "Assessment of building maintenance management in Malaysia: Resolving using a solution diagram," J. Retail Leis. Prop., vol. 9, pp. 349-356, 2010, doi: 10.1057/rlp.2010.16.

[176] Zhang, Y., H. Wang, W. Gao, F. Wang, N. Zhou, D. M. Kammen, and X. Ying, "A survey of the status and challenges of green building development in various countries," Sustainability, vol. 11, no. 19, Art. no. 5385, 2019, doi: 10.3390/su11195385.

PHỤ LỤC 1
NỘI DUNG PHIẾU KHẢO SÁT ĐÁNH GIÁ VỀ THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐT-KT CCCTTM TRÊN ĐỊA BÀN PHÍA ĐÔNG TPHCM

PHIẾU KHẢO SÁT

Phiếu số: _____ Ngày KS: _____

Kính chào quý vị!

Tôi tên **Nguyễn Hữu Tân**, công tác tại Trường Cao Đẳng Hòa Bình Xuân Lộc

Hiện nay, tôi là nghiên cứu sinh, chuyên ngành Quản lý xây dựng của Trường Đại học Công nghệ GTVT với đề tài luận án: "***Hoàn thiện quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM***". Một trong những mục tiêu quan trọng của luận án là xác định các nhân tố ảnh hưởng đến kết quả công tác QLKT đối với hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM (Đồng Nai và Bình Dương cũ). Để có cơ sở dữ liệu nghiên cứu, tôi rất mong nhận được sự hồi đáp của quý vị bằng những đánh giá khách quan thông qua kinh nghiệm thực tế của mình về lĩnh vực QLKT chung cư cao tầng theo bảng câu hỏi khảo sát dưới đây.

Phiếu câu hỏi khảo sát chỉ nhằm mục đích thu thập dữ liệu cho mục tiêu nghiên cứu. Tôi cam đoan mọi thông tin quý vị cung cấp sẽ được giữ bí mật. Sự hợp tác và đóng góp của quý vị về vấn đề này là dữ liệu quan trọng cho sự thành công của luận án cũng như ứng dụng đề tài vào thực tế tại phía đông TPHCM.

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý vị!

Nếu có thắc mắc hay cần thông tin chi tiết, xin Quý vị vui lòng liên hệ:

- Nguyễn Hữu Tân - Trường Cao Đẳng Hòa Bình Xuân Lộc

  Kp Lộ Đức, P. Hố Nai, T. Đồng Nai.

  Điện thoại: 0931. 83 82 82; email: xdphukienhung@gmail.com

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý vị!

Phần A: Đánh giá thực trạng công tác quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM

Quý Ông/bà vui lòng đánh giá Tần suất xuất hiện (Khả năng xảy ra) và Mức độ ảnh hưởng của mỗi nhân tố dưới đây bằng cách đánh dấu "X" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng. Mỗi nhân tố sẽ có 2 phần đánh giá với thang đo 5 khoảng:

Về Tần suất xuất hiện (Khả năng xảy ra)

Không xuất hiện Ít xuất hiện Xuất hiện TB Hay xuất hiện Rất hay xuất hiện

Về Mức độ ảnh hưởng

Ảnh hưởng rất ít Ảnh hưởng ít Ảnh hưởng TB Ảnh hưởng nhiều Ảnh hưởng rất nhiều

Câu 1: Theo Quý vị, những vấn đề sau đây có phải là những tồn tại, hạn chế của công tác quản lý đối với hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM?

STT	Tên vấn đề	Đồng ý	Không đồng ý
I	**Tồn tại, hạn chế dưới góc độ quản lý ĐTXD**		
1	Hệ thống VBPL về ĐTXD, chuyển nhượng BĐS chưa đồng bộ, thiếu chặt chẽ		
2	Công tác quản lý quy hoạch đô thị và dự án CCCTTM chưa sát thực tế, dễ bị điều chỉnh tùy tiện.		
3	Quản lý về chất lượng công trình (thẩm định thiết kế, kiểm tra thi công, nghiệm thu) còn hình thức, lỏng lẻo		
4	Công tác cấp GCNQSH (sổ hồng) cho người mua căn hộ còn chậm trễ, vướng mắc		
5	Năng lực và trách nhiệm của một bộ phận cán bộ quản lý còn hạn chế, dẫn đến tiêu cực		
Các tồn tại khác (ghi cụ thể):…… …….. .			
II	**Tồn tại, hạn chế dưới góc độ quản lý về khai thác (vận hành, bảo trì)**		
1	Hệ thống VBPL về QLVH (QLVH) và bảo trì chung cư còn nhiều kẽ hở, khó áp dụng.		
2	Quản lý đối với việc bàn giao, quản lý, sử dụng QBT còn nhiều bất cập, dễ xảy ra tranh chấp.		
3	Quản lý về an toàn PCCC (PCCC) trong quá trình khai thác chưa hiệu quả, thiếu kiểm soát thường xuyên.		
4	Cơ chế quản lý về chọn lựa, năng lực của các đơn vị QLVH (BQT, Đơn vị vận hành) chưa chặt chẽ.		
5	Quản lý chưa can thiệp kịp thời, hiệu quả trong việc giải quyết các tranh chấp giữa CĐT và cư dân		

STT	Tên vấn đề	Đồng ý	Không đồng ý
Các tồn tại khác (ghi cụ thể):…… …… ……			
III	**Hệ quả của các tồn tại, hạn chế**		
1	Chất lượng xây dựng công trình không đảm bảo (thấm dột, xuống cấp nhanh...).		
2	Tình trạng tranh chấp, khiếu kiện trong các chung cư gia tăng, kéo dài.		
3	Tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn, đặc biệt là PCCC, gây lo lắng cho cư dân.		
4	Uy tín và hiệu quả trong lĩnh vực BĐS bị giảm sút.		
5	Khó khăn trong việc hình thành BQT và hoạt động QLVH		
Các tồn tại khác (ghi cụ thể):…… …… ……			

Câu 2: Quý vị vui lòng đánh giá Tần suất xuất hiện (Khả năng xảy ra) và Mức độ ảnh hưởng của mỗi nguyên nhân dẫn đến các tồn tại nêu trên bằng cách đánh dấu "X" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng:

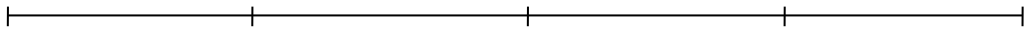
STT	Nguyên nhân	Tần suất xuất hiện (Khả năng xảy ra)					Mức độ ảnh hưởng				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1	Hệ thống VBPL về ĐTXD và Khai thác CCCTTM chưa hoàn thiện, chồng chéo, chậm ban hành										
2	Mô hình quản lý (phân cấp, phân quyền) còn dàn trải, thiếu đồng bộ giữa các sở, ngành										
3	CĐT cố tình vi phạm, chưa thực hiện hết trách nhiệm, đặc biệt là sau khi bàn giao.										
4	Năng lực, trình độ và trách nhiệm của đội ngũ cán bộ quản lý, đặc biệt ở cấp địa phương, chưa đáp ứng yêu cầu.										
5	Thiếu cơ chế kiểm soát, giám sát chéo hiệu quả trong công tác nghiệm thu, PCCC, và bàn giao QBT.										
6	Nhu cầu nhà ở, tốc độ đô thị hóa quá nhanh gây áp lực lớn lên công tác quản lý.										
7	Sự thiếu hiểu biết và ý thức tuân thủ pháp luật của một bộ phận cư dân, dẫn đến vi phạm, tranh chấp.										
8	Công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm chưa đủ mạnh, thiếu tính răn đe.										

Phần B: Đánh giá tính khoa học và tính khả thi của các nhóm giải pháp hoàn thiện quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM

Quý vị vui lòng đánh giá tính khoa học và tính khả thi của các giải pháp dưới đây bằng cách đánh dấu "X" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng:

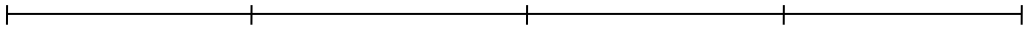
Về tính khoa học:

Không khoa học Ít khoa học Khoa học trung bình Khoa học cao Khoa học rất cao



Về tính khả thi"

Không khả thi Ít khả thi Khả thi trung bình Khả thi cao Khả thi rất cao



Quý vị vui lòng đánh giá tính khoa học và tính khả thi của các nhóm giải pháp dưới đây bằng cách đánh dấu "X" vào lựa chọn trả lời dựa trên thang đo tương ứng.

STT	Giải pháp	Tính khoa học					Tính khả thi				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
I	**Hoàn thiện hệ thống VBPL**										
1	Ban hành/Điều chỉnh quy định về trách nhiệm pháp lý của CĐT sau khi bàn giao, đặc biệt về sổ hồng và QBT.										
2	Hoàn thiện quy định về quản lý đối với QBT (cơ chế thu, quản lý, sử dụng, cưỡng chế bàn giao).										
3	Hoàn thiện quy định về phân cấp, phân quyền và phối hợp giữa các cơ quan quản lý.										
II	**Nâng cao hiệu quả quản lý về chất lượng, PCCC**										
1	Tăng cường quản lý đối với công tác PCCC từ khâu thiết kế, nghiệm thu đến vận hành, bảo trì.										
2	Áp dụng công nghệ thông tin (BIM, GIS) trong giám sát chất lượng, quản lý hồ sơ và bảo trì tòa nhà.										
3	Cải tiến quy trình nghiệm thu công trình, gắn trách nhiệm rõ ràng hơn cho cơ quan quản lý.										
III	**Nâng cao năng lực và trách nhiệm đội ngũ cán bộ**										
1	Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn về quản lý chung cư cao tầng cho đội ngũ cán bộ.										
2	Cá thể hóa trách nhiệm của CB quản lý đối với từng dự án/lĩnh vực được giao.										

STT	Giải pháp	Tính khoa học					Tính khả thi				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
3	Hoàn thiện cơ chế thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm của cán bộ và doanh nghiệp.										
IV	**Các giải pháp khác**										
1	Tăng cường vai trò của chính quyền cấp huyện/xã trong quản lý về khai thác CCCTTM.										
2	Thành lập một Ban/Đơn vị chuyên trách đủ mạnh để điều phối quản lý toàn diện về CCCTTM.										

Phần C. Thông tin chung của Quý vị

1. Đơn vị công tác của Ông/Bà/Anh/Chị

☐ Sở, Ban, Ngành ☐ UBND Quận, huyện
☐ CĐT dự án CCCTTM ☐ DN QLVH độc lập
☐ BQT (trực thuộc CĐT)

2. Số năm kinh nghiệm của quý Ông/Bà/Anh/Chị với các dự án về ĐTXD và khai thác chung cư/nhà ở

☐ 05 – 10 năm ☐ 15 - 20 năm
☐ 10 – 15 năm ☐ > 20 năm

3. Số dự án về ĐTXD và khai thác chung cư/nhà ở mà quý Ông/Bà /Anh/Chị đã tham gia

☐ Từ 3-5 dự án ☐ Từ 10 - 15 dự án
☐ Từ 5-10 ☐ Trên 15 dự án

4. Trình độ chuyên môn cao nhất mà quý Ông/Bà/Anh/Chị được đào tạo

☐ Cao đẳng ☐ Thạc sĩ
☐ Đại Học ☐ Tiến sĩ

5. Chức vụ hiện tại của quý Ông/Bà/Anh/Chị

☐ Giám đốc, phó giám đốc ☐ Chuyên gia
☐ Trưởng, Phó phòng ☐ Cán bộ, chuyên viên
☐ Nhân viên

Phần D. Ý kiến đóng góp của Quý vị:

.....
.....
.....

Xác nhận của Quý vị
(ký, ghi rõ họ tên, đơn vị công tác và số điện thoại)

PHỤ LỤC 2
NỘI DUNG PHIẾU KHẢO SÁT CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ HOÀN THIỆN QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM TRÊN ĐỊA BÀN PHÍA ĐÔNG TPHCM

PHIẾU KHẢO SÁT

Phiếu số:____

Ngày KS:

Kính chào quý vị!

Tôi tên Nguyễn Hữu Tân, công tác tại Trường Cao Đẳng Hòa Bình Xuân Lộc

Hiện nay, tôi là nghiên cứu sinh, chuyên ngành Quản lý xây dựng của Trường Đại học Công nghệ GTVT với đề tài luận án: "***Hoàn thiện quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM***". Một trong những mục tiêu quan trọng của luận án là xác định các nhân tố ảnh hưởng đến kết quả hoàn thiện quản lý ĐT-KT CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM. Để có cơ sở dữ liệu nghiên cứu, tôi rất mong nhận được sự hồi đáp của quý vị bằng những đánh giá khách quan thông qua kinh nghiệm thực tế của mình về lĩnh vực quản lý ĐT-KT CCCTTM vào bảng câu hỏi khảo sát dưới đây.

A. Nội dung khảo sát

Hãy cho biết nhận định của quý vị về **Mức độ ảnh hưởng** của các nhân tố dưới đây đến kết quả công tác QLKT CCCTTM trên địa bàn phía đông TPHCM. Quý vị vui lòng chọn câu trả lời bằng cách đánh dấu "X" vào ô vuông tương ứng với sự lựa chọn của mình. Quý vị vui lòng chỉ chọn 01 đáp án cho mỗi câu hỏi, với quy ước: Mức độ ảnh hưởng được đánh giá với 5 cấp độ từ (1) đến (5).

Mức độ Anh hưởng	
Cấp độ đánh giá	Mô tả
(1)	Không ảnh hưởng
(2)	Anh hưởng rất ít
(3)	Anh hưởng trung bình
(4)	Anh hưởng lớn
(5)	Anh hưởng rất lớn

Phiếu câu hỏi khảo sát chỉ nhằm mục đích thu thập dữ liệu cho mục tiêu nghiên cứu. Tôi cam đoan mọi thông tin quý vị cung cấp sẽ được giữ bí mật. Sự hợp tác và đóng góp của quý vị về vấn đề này là dữ liệu quan trọng cho sự thành công của luận án cũng như ứng dụng đề tài vào thực tế phía đông TPHCM

Xin trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý vị!

Nếu có thắc mắc hay cần thông tin chi tiết, xin Quý vị vui lòng liên hệ:

- Nguyễn Hữu Tân - Trường Cao Đẳng Hòa Bình Xuân Lộc
  Kp Lộ Đức, P. Hố Nai, T. Đồng Nai.
  Điện thoại: 0931. 83 82 82; email: xdphukienhung@gmail.com

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của quý vị.

I. Các nhân tố ảnh hưởng

TT	Biến quan sát	Mức độ ảnh hưởng				
		1	2	3	4	5

I	**Biến độc lập**					
1	**Yếu tố pháp lý (PL)**					
1.1	Hệ thống luật định về hoạt động đầu tư và QLKT					
1.2	Văn bản hướng dẫn của các Bộ ngành về tiêu chuẩn - quy chuẩn quốc gia					
1.3	Chính sách của địa phương về thu hút đầu tư và QLKT					
1.4	Quy hoạch chi tiết của các địa phương					
1.5	Sự đồng bộ của các Ban - ngành trong đầu tư - khai thác					
2	**Kiểm soát của việc quản lý (KS)**					
2.1	Yếu tố quy hoạch trong xây dựng					
2.2	Đấu nối cơ sở HTKT					
2.3	Sự đáp ứng của cơ sở HTXH					
2.4	Sự chấp hành quy chuẩn - tiêu chuẩn kỹ thuật					
2.5	Công tác nghiệm thu giai đoạn - nghiệm thu hạng mục hoàn công					
2.6	Chế tài của NN chưa đủ mạnh					
2.7	Sự nghiêm túc thực hiện chế tài xử lý của NN					
2.8	Sự tiếp thu của cơ quan quản lý về phản biện của cộng đồng					
3	**Công tác đầu tư (ĐT)**					
3.1	Sự tuân thủ quy hoạch của các chủ thể (cơ quan quản lý, CĐT)					
3.2	Tuân thủ các quy định, hợp đồng trong hoạt động xây dựng chung cư cao tầng của các chủ thể công tác đấu nối HTKT và thực hiện HTXH					
3.3	Trách nhiệm của cơ quan quản lý trong thực hiện và kiểm tra việc ĐTXD chung cư cao tầng					
3.4	Công tác thực hiện phản biện xã hội					
4	**Công tác bảo trì (khai thác) (BT)**					
4.1	BQL, quản trị chung cư					
4.2	Sửa chữa thường xuyên					
4.3	Sửa chữa định kỳ					
4.4	Sửa chữa đột xuất					
4.5	Kinh phí bảo trì					
4.6	An toàn, vệ sinh trong bảo trì					
5	**Công tác thiết kế toà nhà (TK)**					
5.1	Sự tuân thủ tiêu chuẩn và quy chuẩn (thông gió, điện, nước, thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy, khu vui chơi công cộng, cây xanh vv...)					
5.2	Công tác phê duyệt và thẩm định thiết kế					
5.3	Sự tuân thủ nghiêm của CĐT					
5.4	Công tác nghiệm thu bộ phận, giai đoạn, tổng thể của cơ					

	quan quản lý					
5.5	Trách nhiệm chuyên môn, phẩm chất của đội ngũ nghiệm thu					
5.6	Các quy chế, xử lý trách nhiệm của các cấp cơ quan quản lý					
6	**Công tác an toàn (AT)**					
6.1	Chế độ bảo vệ					
6.2	Công cụ và phương pháp bảo vệ					
6.3	Con người bảo vệ					
7	**Công tác PCCC (PC)**					
7.1	Thiết bị PCCC đầy đủ					
7.2	Công tác bảo trì và sẵn sàng của thiết bị					
7.3	Công tác tập huấn và diễn tập của đội ngũ quản lý và cư dân sở hữu căn hộ					
7.4	Chế độ kiểm tra của bộ phận bảo trì và bảo vệ					
7.5	Trách nhiệm kiểm soát của các cấp quản lý (công an, CĐT, BQL vv...)					
7.6	Ý thức người dân trong công tác sử dụng thiết bị cá nhân, hộ gia đình và tập thể với vật dụng dễ gây cháy nổ					
8	**Sử dụng KVCC (CC)**					
8.1	Nội quy của tòa nhà khi sử dụng KVCC					
8.2	Ý thức người dân khi sử dụng KVCC (khu vui chơi, bể bơi, công viên vv...)					
8.3	Trách nhiệm của BQL (kiểm tra, xử lý)					
8.4	Sự hỗ trợ của CQĐP					

II. Đánh giá kết quả công tác QLKT

Đánh giá kết quả hoàn thiện quản lý ĐT-KT	**Rất kém**	**Kém**	**Trung bình**	**Tốt**	**Rất tốt**
	(1)	**(2)**	**(3)**	**(4)**	**(5)**
Đánh giá của ông/bà về kết quả hoàn thiện quản lý ĐT-KT CCCTTM trên địa bàn phía Đông TPHCM					

B. Thông tin chung

1. Đơn vị công tác của Ông/Bà/Anh/Chị

☐ Sở, Ban, Ngành ☐ UBND Quận, huyện
☐ CĐT dự án CCCTTM ☐ DN QLVH độc lập
☐ BQT (trực thuộc CĐT)

2. Số năm kinh nghiệm của quý Ông/Bà/Anh/Chị với các dự án về ĐTXD và khai thác chung cư/nhà ở

☐ 05 – 10 năm ☐ 15 - 20 năm
☐ 10 – 15 năm ☐ > 20 năm

3. Số dự án về ĐTXD và khai thác chung cư/nhà ở mà quý Ông/Bà /Anh/Chị đã tham gia

☐ Từ 3-5 dự án ☐ Từ 10 - 15 dự án
☐ Từ 5-10 ☐ Trên 15 dự án

4. Trình độ chuyên môn cao nhất mà quý Ông/Bà/Anh/Chị được đào tạo

☐ Cao đẳng ☐ Thạc sĩ
☐ Đại Học ☐ Tiến sĩ

5. Chức vụ hiện tại của quý Ông/Bà/Anh/Chị

☐ Giám đốc, phó giám đốc ☐ Chuyên gia
☐ Trưởng, Phó phòng ☐ Cán bộ, chuyên viên
☐ Nhân viên

C. Ý kiến đóng góp của Quý vị:

.....
.....
.....
.....

Xác nhận của Quý vị
(ký, ghi rõ họ tên, đơn vị công tác và số điện thoại)

PHỤ LỤC 3
MA TRẬN NGUYÊN NHÂN CÁC TRƯỜNG HỢP ĐIỂN HÌNH TRONG ĐTXD VÀ KHAI THÁC CCCTTM

Bảng P3.1. Ma trận nguyên nhân - các trường hợp điển hình trong ĐTXD

Vi phạm/bất cập	Nguyên nhân quản lý	Cơ quan liên quan	Hậu quả	Biện pháp khắc phục
Eros Palace - xây dựng không phép	Trực tiếp: CĐT triển khai khi chưa có giấy phép xây dựng. Thể chế: thiếu cơ chế giám sát ngay từ giai đoạn khởi công.	Sở XD	Công trình không phép, khó xử lý triệt để, rủi ro an toàn kết cấu	Cưỡng chế, xử phạt; giám sát chặt ngay từ thời điểm khởi công
Roxana Plaza - xây vượt phép 2.665 m²	Trực tiếp: điều chỉnh thiết kế, thi công vượt phép trong quá trình xây dựng. Năng lực thực thi: thiếu giám sát định kỳ theo từng giai đoạn thi công.	Sở XD, UBND tỉnh	Khiếu kiện kéo dài, chậm cấp giấy chứng nhận gần 4 năm	Giám sát định kỳ theo giai đoạn thi công; chế tài gắn giá trị vi phạm
Dự án đường sắt Dĩ An - huy động vốn khi chưa đủ điều kiện pháp lý	Trực tiếp: thu tiền của khách hàng trước khi đủ điều kiện huy động vốn. Thể chế: chế tài xử phạt hành vi này chưa đủ sức răn đe.	Sở XD, Thanh tra Chính phủ	Truy thu 14,7 tỷ đồng; rủi ro cho người mua nhà	Kiểm soát chặt điều kiện huy động vốn trước khi cho phép mở bán
147 dự án thiếu ký quỹ bảo đảm thực hiện (Bình Dương cũ)	Thể chế: quy trình thẩm định chưa yêu cầu ký quỹ bắt buộc. Phối hợp liên ngành: thiếu liên thông dữ liệu giữa cơ quan cấp phép đầu tư và cơ quan quản lý xây dựng.	Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở XD	92,5 tỷ đồng thiếu ký quỹ; nguy cơ CĐT chậm triển khai không bị ràng buộc	Liên thông dữ liệu thẩm định đầu tư - xây dựng; ký quỹ bắt buộc trước cấp phép

Bảng P3.2: Ma trận nguyên nhân - các trường hợp điển hình trong khai thác, vận hành

Vi phạm/bất cập	Nguyên nhân quản lý	Cơ quan liên quan	Hậu quả	Biện pháp khắc phục
Marina Tower - chậm tổ chức Hội nghị NCC lần đầu	Trực tiếp: CĐT không chủ động tổ chức đúng thời hạn. Thể chế: chưa có chế tài đủ mạnh gắn với thời gian chậm trễ.	CĐT, CQĐP	Cư dân bức xúc kéo dài, tổ chức phản ánh tập thể	Chế tài lũy tiến theo thời gian chậm trễ; cơ chế UBND cấp xã thay thế tổ chức
Topaz Twins - đơn vị QLVH không có giấy phép hợp lệ	Trực tiếp: đơn vị được thuê không đủ tư cách pháp lý. Năng lực thực thi: thiếu thẩm định năng lực trước khi ký hợp đồng.	CĐT, Sở XD	Cản trở hoạt động của BQT, ảnh hưởng quyền lợi cư dân	Thẩm định năng lực, tư cách pháp lý đơn vị QLVH trước khi ký hợp đồng
Cường Thuận - mất điện, xuống cấp kéo dài	Trực tiếp: thiếu máy phát điện dự phòng, thiếu bảo trì định kỳ. Năng lực thực thi: phản ánh của cư dân không được xử lý kịp thời.	Ban QLVH, BQT	Gián đoạn sinh hoạt, nguy cơ mất an toàn khi có sự cố PCCC	Quy định bắt buộc máy phát điện dự phòng; kiểm tra định kỳ, có chế tài
Sunrise - sự cố nổ tại tầng hầm	Trực tiếp: thao tác kỹ thuật không đúng quy trình. Năng lực thực thi: thiếu đào tạo nghiệp vụ định kỳ cho nhân sự kỹ thuật.	Đơn vị QLVH, cơ quan Cảnh sát PCCC	4 người bị thương	Đào tạo nghiệp vụ bắt buộc, định kỳ; kiểm tra quy trình vận hành thiết bị
Lotus Sen Hồng - tai nạn thang máy	Trực tiếp: thang máy gặp sự cố kỹ thuật chưa được khắc phục. Năng lực thực thi: thiếu bảo trì, kiểm định định kỳ đúng quy định.	Đơn vị bảo trì thang máy, Ban QLVH	Một người tử vong	Kiểm định bắt buộc đúng chu kỳ; tăng tần suất kiểm định với chung cư chưa đạt chuẩn
Bcons Garden - QBT gửi ngân hàng lãi suất bất thường thấp	Trực tiếp: BQT lựa chọn hình thức gửi tiền không hợp lý. Phối hợp liên ngành: thiếu giám sát của CQĐP đối với việc quản lý quỹ.	BQT, UBND phường	Nguy cơ thiệt hại tài chính cho cư dân	Công khai định kỳ tình trạng quỹ; quy định lãi suất tối thiểu tham chiếu

PHỤ LỤC 4
KẾT QUẢ OUTPUT CỦA DỮ LIỆU ĐÃ XỬ LÝ

1. THỐNG KÊ CƠ CẤU MẪU KHẢO SÁT (N = 250)

Bảng P4.1: Cơ cấu mẫu theo đơn vị công tác

Đơn vị công tác	**Số lượng**	**Tỷ lệ (%)**
Sở, ban, ngành	64	25,6
UBND quận, huyện	73	29,2
CĐT dự án CCCTTM	61	24,4
Doanh nghiệp QLVH độc lập	29	11,6
BQT (trực thuộc CĐT)	23	9,2
Tổng	**250**	**100,0**

Bảng P4.2: Cơ cấu mẫu theo kinh nghiệm công tác

Kinh nghiệm công tác	**Số lượng**	**Tỷ lệ (%)**
5-10 năm	102	40,8
10-15 năm	79	31,6
15-20 năm	55	22,0
Trên 20 năm	14	5,6
Tổng	250	100,0

Bảng P4.3: Cơ cấu mẫu theo số dự án đã tham gia

Số dự án CCCTTM đã tham gia	**Số lượng**	**Tỷ lệ (%)**
3-5 dự án	89	35,6
5-10 dự án	75	30,0
10-15 dự án	59	23,6
Trên 15 dự án	27	10,8
Tổng	250	100,0

Bảng P4.4: Cơ cấu mẫu theo trình độ chuyên môn

Trình độ chuyên môn	**Số lượng**	**Tỷ lệ (%)**
Cao đẳng trở xuống	29	11,6
Đại học	137	54,8
Thạc sĩ	69	27,6
Tiến sĩ	15	6,0
Tổng	250	100,0

Bảng P4.5: Cơ cấu mẫu theo chức vụ

Chức vụ	**Số lượng**	**Tỷ lệ (%)**
Giám đốc/Phó giám đốc	29	11,6
Trưởng/Phó phòng	43	17,2
Chuyên gia	15	6,0
Cán bộ/Chuyên viên	133	53,2
Nhân viên	30	12,0
Tổng	250	100,0

2. THỐNG KÊ TRUNG BÌNH

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
PL1	250	1	5	3.30	.784
PL2	250	1	5	3.26	.791
PL3	250	1	5	3.82	.835
PL4	250	1	5	3.70	.893
PL5	250	1	5	3.64	1.139
KS1	250	1	5	3.32	.730
KS2	250	1	5	3.30	.827
KS3	250	1	5	3.34	.831
KS4	250	1	5	3.74	.825
KS5	250	1	5	3.79	.885
KS6	250	1	5	3.99	.946
KS7	250	1	5	3.22	.635
KS8	250	1	5	3.49	.823
DT1	250	1	5	3.34	.781
DT2	250	1	5	3.40	.801
DT3	250	1	5	3.76	.863
DT4	250	1	5	3.82	.871
BT1	250	1	5	3.32	.864
BT2	250	1	5	3.35	.819
BT3	250	1	5	3.29	.821
BT4	250	1	5	3.63	.897
BT5	250	1	5	3.80	.953
BT6	250	1	5	3.67	.899
TK1	250	1	5	3.40	.860
TK2	250	1	5	3.37	.932
TK3	250	1	5	3.80	.948
TK4	250	1	5	3.73	.917
TK5	250	1	5	3.74	.922
TK6	250	1	5	3.20	.614
AT1	250	1	5	3.40	.883
AT2	250	1	5	3.37	.919
AT3	250	1	5	3.82	.870
PC1	250	1	5	3.41	.888
PC2	250	1	5	3.44	.863
PC3	250	1	5	3.89	.903
PC4	250	1	5	3.84	.901
PC5	250	1	5	3.76	.926
PC6	250	1	5	3.80	.892
CC1	250	1	5	3.39	.853

CC2	250	1	5	3.47	.817
CC3	250	1	5	3.94	.836
CC4	250	1	5	3.88	.897
KQQLĐTKT1	250	1	5	3.69	.571
KQQLĐTKT2	250	1	5	3.74	.581
KQQLĐTKT3	250	1	5	3.72	.584
Valid N (listwise)	250				

3. CRONBACH'S ALPHA

BIẾN PL (Yếu tố pháp lý)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.724	5

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PL1	14.42	6.533	.608	.636
PL2	14.46	6.434	.629	.627
PL3	13.90	6.826	.472	.682
PL4	14.02	6.301	.555	.649
PL5	14.08	6.689	.271	.789

>> Loại biến **PL5** do Corrected Item-Total Correlation nhỏ hơn 0.3. Chạy lại lần 2:

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.789	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PL1	10.77	3.976	.672	.701
PL2	10.82	4.060	.629	.721
PL3	10.26	4.265	.501	.784
PL4	10.38	3.810	.597	.738

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN KS (Kiểm soát của cơ quan quản lý)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.884	8

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
KS1	24.86	19.090	.628	.873
KS2	24.89	18.113	.687	.866
KS3	24.85	18.135	.679	.867
KS4	24.44	18.272	.663	.869
KS5	24.40	18.096	.631	.873
KS6	24.20	17.647	.640	.872
KS7	24.97	19.505	.664	.871
KS8	24.70	18.277	.665	.869

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN DT (Công tác đầu tư)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.841	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
DT1	10.98	4.578	.683	.797
DT2	10.92	4.640	.634	.817
DT3	10.55	4.353	.658	.807
DT4	10.49	4.122	.732	.773

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN BT (Công tác bảo trì)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.869	6

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
BT1	17.75	11.627	.740	.835
BT2	17.71	12.118	.692	.844
BT3	17.77	12.273	.659	.849
BT4	17.43	11.740	.682	.845
BT5	17.26	11.930	.592	.862
BT6	17.39	11.862	.657	.849

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN TK (Công tác thiết kế toà nhà)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.831	6

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
TK1	17.84	10.577	.638	.797
TK2	17.88	10.109	.659	.791
TK3	17.44	10.200	.625	.799
TK4	17.52	10.701	.557	.814
TK5	17.50	10.275	.636	.797
TK6	18.04	12.251	.524	.822

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN AT (Công tác an toàn)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.781	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
AT1	7.20	2.471	.617	.704
AT2	7.23	2.410	.599	.725
AT3	6.78	2.464	.639	.681

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN PC (Công tác PCCC)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.868	6

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
PC1	18.72	12.658	.623	.852
PC2	18.69	12.471	.683	.842
PC3	18.24	12.089	.714	.836
PC4	18.30	12.434	.651	.848
PC5	18.37	12.170	.674	.844
PC6	18.33	12.528	.643	.849

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach’s Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN CC (Sử dụng KVCC)

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.849	4

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
CC1	11.29	4.585	.731	.789
CC2	11.21	4.977	.642	.827
CC3	10.74	4.755	.694	.806
CC4	10.80	4.554	.686	.810

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

BIẾN KQQLĐTKT

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.797	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
KQQLĐTKT1	7.46	1.084	.615	.749
KQQLĐTKT2	7.41	1.070	.611	.753
KQQLĐTKT3	7.43	.993	.695	.663

>> Tất cả các biến quan sát đều có Corrected Item-Total Correlation lớn hơn 0.3.
Hệ số Cronbach's Alpha của thang đo lớn hơn 0.6, như vậy thang đo đảm bảo độ tin cậy.

4. EFA

ĐỘC LẬP

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.883
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	5214.758
	df	820
	Sig.	.000

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	9.917	24.187	24.187	9.917	24.187	24.187	4.718	11.508	11.508
2	5.207	12.701	36.888	5.207	12.701	36.888	3.899	9.510	21.018
3	2.766	6.748	43.636	2.766	6.748	43.636	3.868	9.434	30.452
4	2.033	4.958	48.594	2.033	4.958	48.594	3.301	8.052	38.505
5	1.859	4.535	53.128	1.859	4.535	53.128	3.177	7.748	46.252
6	1.612	3.931	57.059	1.612	3.931	57.059	2.682	6.542	52.794
7	1.501	3.660	60.719	1.501	3.660	60.719	2.478	6.044	58.838
8	1.268	3.094	63.813	1.268	3.094	63.813	2.039	4.974	63.813
9	.874	2.131	65.944						
10	.784	1.913	67.856						
11	.740	1.804	69.660						
12	.706	1.721	71.381						
13	.699	1.705	73.086						
14	.656	1.600	74.686						
15	.637	1.554	76.241						
16	.602	1.469	77.710						
17	.584	1.424	79.134						
18	.561	1.369	80.504						
19	.528	1.288	81.791						
20	.498	1.214	83.006						
21	.489	1.193	84.198						
22	.473	1.155	85.353						
23	.472	1.152	86.505						
24	.446	1.088	87.593						
25	.442	1.079	88.671						
26	.423	1.033	89.704						

27	.398	.970	90.674						
28	.391	.955	91.629						
29	.366	.893	92.522						
30	.346	.845	93.367						
31	.337	.821	94.188						
32	.321	.782	94.969						
33	.291	.710	95.679						
34	.281	.685	96.365						
35	.275	.670	97.034						
36	.261	.636	97.670						
37	.242	.590	98.260						
38	.229	.560	98.820						
39	.205	.501	99.321						
40	.162	.396	99.717						
41	.116	.283	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotated Component Matrix[a]

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
KS8	.770							
KS2	.764							
KS4	.754							
KS3	.731							
KS5	.712							
KS6	.701							
KS1	.699							
KS7	.628				.596			
BT3		.752						
BT1		.743						
BT4		.735						
BT2		.729						
BT6		.726						
BT5		.668						
PC2			.777					
PC3			.763					
PC1			.750					

PC6			.730					
PC5			.704					
PC4			.689					
TK5				.744				
TK2				.733				
TK3				.690				
TK1				.686				
TK4				.655				
TK6				.448				
DT4					.781			
DT2					.773			
DT3					.752			
DT1					.728			
CC1						.804		
CC4						.775		
CC3						.732		
CC2						.686		
PL1							.758	
PL2							.748	
PL3							.729	
PL4							.716	
AT3								.759
AT2								.748
AT1								.707

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 6 iterations.

>> Loại biến **TK6** do biến này có hệ số tải nhỏ hơn 0.5, biến **KS7** do biến này tải lên ở cả 2 nhân tố, vi phạm tính phân biệt. Chạy lại lần 2:

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.889
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	4525.081
	df	741
	Sig.	.000

>> KMO = 0.889 > 0.5 nên phân tích nhân tố là phù hợp.
>> Sig. (Bartlett's Test) = 0.000 < 0.05 chứng tỏ các biến quan sát tham gia vào phân tích EFA có tương quan với nhau, phân tích nhân tố là phù hợp.

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	9.063	23.239	23.239	9.063	23.239	23.239	4.198	10.764	10.764
2	4.922	12.621	35.860	4.922	12.621	35.860	3.828	9.815	20.579
3	2.748	7.047	42.907	2.748	7.047	42.907	3.741	9.593	30.172
4	2.023	5.186	48.093	2.023	5.186	48.093	3.096	7.939	38.111
5	1.725	4.424	52.517	1.725	4.424	52.517	2.767	7.096	45.207
6	1.593	4.085	56.603	1.593	4.085	56.603	2.682	6.877	52.084
7	1.456	3.734	60.337	1.456	3.734	60.337	2.436	6.246	58.329
8	1.251	3.208	63.544	1.251	3.208	63.544	2.034	5.215	63.544
9	.830	2.129	65.673						
10	.750	1.924	67.597						
11	.723	1.853	69.450						
12	.701	1.797	71.247						
13	.688	1.765	73.012						
14	.655	1.680	74.692						
15	.626	1.605	76.297						
16	.592	1.519	77.816						
17	.576	1.477	79.294						
18	.526	1.347	80.641						
19	.502	1.286	81.928						
20	.485	1.243	83.170						
21	.480	1.230	84.400						
22	.467	1.197	85.598						
23	.457	1.173	86.770						
24	.443	1.135	87.906						
25	.425	1.090	88.995						
26	.415	1.064	90.060						
27	.393	1.007	91.067						
28	.387	.993	92.060						
29	.364	.934	92.994						
30	.345	.885	93.879						
31	.320	.822	94.700						
32	.307	.787	95.487						
33	.289	.741	96.229						
34	.275	.704	96.933						
35	.270	.692	97.625						
36	.260	.667	98.292						
37	.242	.620	98.912						
38	.222	.569	99.480						
39	.203	.520	100.000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

>> Có 8 nhân tố được trích dựa vào tiêu chí Eigenvalue > 1. Tổng phương sai các nhân tố này trích được là 63.544% > 50%, như vậy, 8 nhân tố được trích giải thích

63.544% biến thiên dữ liệu của 39 biến quan sát tham gia vào EFA.

(Các nhân tố trích được tương ứng các cột nhân tố ở bảng ma trận xoay bên dưới)

Rotated Component Matrix[a]

	Component							
	1	2	3	4	5	6	7	8
KS2	.779							
KS8	.770							
KS4	.746							
KS3	.743							
KS1	.711							
KS5	.698							
KS6	.690							
PC2		.780						
PC3		.761						
PC1		.751						
PC6		.729						
PC5		.705						
PC4		.690						
BT3			.758					
BT1			.748					
BT2			.731					
BT4			.730					
BT6			.726					
BT5			.670					
TK2				.746				
TK5				.721				
TK1				.695				
TK3				.688				
TK4				.673				
DT4					.783			
DT2					.774			
DT1					.750			
DT3					.742			
CC1						.808		
CC4						.779		
CC3						.733		
CC2						.684		
PL1							.761	
PL2							.747	
PL3							.732	
PL4							.717	

AT3								.759
AT2								.753
AT1								.714

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
a. Rotation converged in 7 iterations.

>> Hệ số tải Factor Loading của các biến quan sát trong ma trận xoay đều lớn hơn 0.5, như vậy các biến quan sát này đều có ý nghĩa trong phân tích EFA.[1]

PHỤ THUỘC

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.695
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	232.771
	df	3
	Sig.	.000

>> KMO = 0.695> 0.5 nên phân tích nhân tố là phù hợp.
>> Sig. (Bartlett's Test) = 0.000 < 0.05 chứng tỏ các biến quan sát tham gia vào phân tích EFA có tương quan với nhau, phân tích nhân tố là phù hợp.

Total Variance Explained

Component	Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings		
	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.133	71.106	71.106	2.133	71.106	71.106
2	.504	16.814	87.920			
3	.362	12.080	100.000			

Extraction Method: Principal Component Analysis.

>> Có 1 nhân tố được trích dựa vào tiêu chí Eigenvalue > 1. Tổng phương sai nhân tố này trích được là 71.106% > 50%, như vậy, nhân tố được trích giải thích 71.106% biến thiên dữ liệu của các biến quan sát tham gia vào EFA.

Component Matrix[a]

	Component
	1
QLVHNCC3	.876
QLVHNCC1	.828
QLVHNCC2	.825

Extraction Method: Principal Component Analysis.
a. 1 components extracted.

>> Hệ số tải của các biến quan sát đều lớn hơn 0.5, như vậy các biến quan sát này đều có ý nghĩa trong phân tích EFA.[2]

[1] Nguồn: Hair et al (2009)
[2] Nguồn: Hair et al (2009)

4. TƯƠNG QUAN

Correlations

		QLVHNCC	PL	KS	DT	BT	TK	AT	PC	CC
QLVHNCC	Pearson Correlation	1	.520**	.538**	.504**	.543**	.476**	.508**	.377**	.337**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
PL	Pearson Correlation	.520**	1	.454**	.105	.241**	.092	.143*	.012	.017
	Sig. (2-tailed)	.000		.000	.099	.000	.147	.024	.849	.795
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
KS	Pearson Correlation	.538**	.454**	1	.128*	.262**	.081	.206**	.033	.016
	Sig. (2-tailed)	.000	.000		.043	.000	.201	.001	.607	.797
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
DT	Pearson Correlation	.504**	.105	.128*	1	.480**	.405**	.389**	.260**	.277**
	Sig. (2-tailed)	.000	.099	.043		.000	.000	.000	.000	.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
BT	Pearson Correlation	.543**	.241**	.262**	.480**	1	.399**	.334**	.310**	.332**
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	.000	.000		.000	.000	.000	.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
TK	Pearson Correlation	.476**	.092	.081	.405**	.399**	1	.463**	.374**	.435**
	Sig. (2-tailed)	.000	.147	.201	.000	.000		.000	.000	.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
AT	Pearson Correlation	.508**	.143*	.206**	.389**	.334**	.463**	1	.374**	.376**
	Sig. (2-tailed)	.000	.024	.001	.000	.000	.000		.000	.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
PC	Pearson Correlation	.377**	.012	.033	.260**	.310**	.374**	.374**	1	.525**
	Sig. (2-tailed)	.000	.849	.607	.000	.000	.000	.000		.000
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250
CC	Pearson Correlation	.337**	.017	.016	.277**	.332**	.435**	.376**	.525**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.795	.797	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	250	250	250	250	250	250	250	250	250

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

*. Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

>> Giá trị sig tương quan giữa các biến độc lập với biến phụ thuộc đều nhỏ hơn 0.05.

Như vậy các biến độc lập đều có tương quan tuyến tính với biến phụ thuộc.
>> Hệ số tương quan giữa các biến độc lập đều nhỏ hơn 0.7, như vậy không xảy ra vấn đề đa cộng tuyến giữa các biến độc lập.

HỒI QUY

ANOVA[a]

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	41.478	8	5.185	70.188	.000[b]
	Residual	17.802	241	.074		
	Total	59.280	249			

a. Dependent Variable: QLVHNCC
b. Predictors: (Constant), CC, KS, DT, PL, AT, PC, BT, TK

>> Sig kiểm định F = 0.000 < 0.05, như vậy mô hình hồi quy có ý nghĩa.

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.836[a]	.700	.690	.27179	2.082

a. Predictors: (Constant), CC, KS, DT, PL, AT, PC, BT, TK
b. Dependent Variable: QLVHNCC

>> R bình phương hiệu chỉnh là 0.690 = **69.0**%. Như vậy các biến độc lập đưa vào chạy hồi quy ảnh hưởng tới **69.0**% sự thay đổi của biến phụ thuộc.
>> Giá trị Durbin–Watson là **2.082**, nằm trong khoảng 1.5 đến 2.5 nên kết quả hồi quy không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc nhất.

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	.086	.160		.538	.591		
	PL	.223	.030	.296	7.365	.000	.774	1.292
	KS	.229	.032	.295	7.251	.000	.750	1.333
	DT	.149	.030	.209	4.906	.000	.687	1.455
	BT	.093	.031	.130	2.964	.003	.644	1.553
	TK	.109	.031	.156	3.531	.000	.641	1.561
	AT	.095	.028	.144	3.342	.001	.668	1.498
	PC	.099	.030	.142	3.282	.001	.669	1.495
	CC	.020	.031	.029	.664	.507	.635	1.576

a. Dependent Variable: QLVHNCC

*(Giá trị sig = **.0xx** nghĩa là 0.0xx chứ không phải 0.xx. Cần lưu ý để nhận xét đúng giá trị sig)*

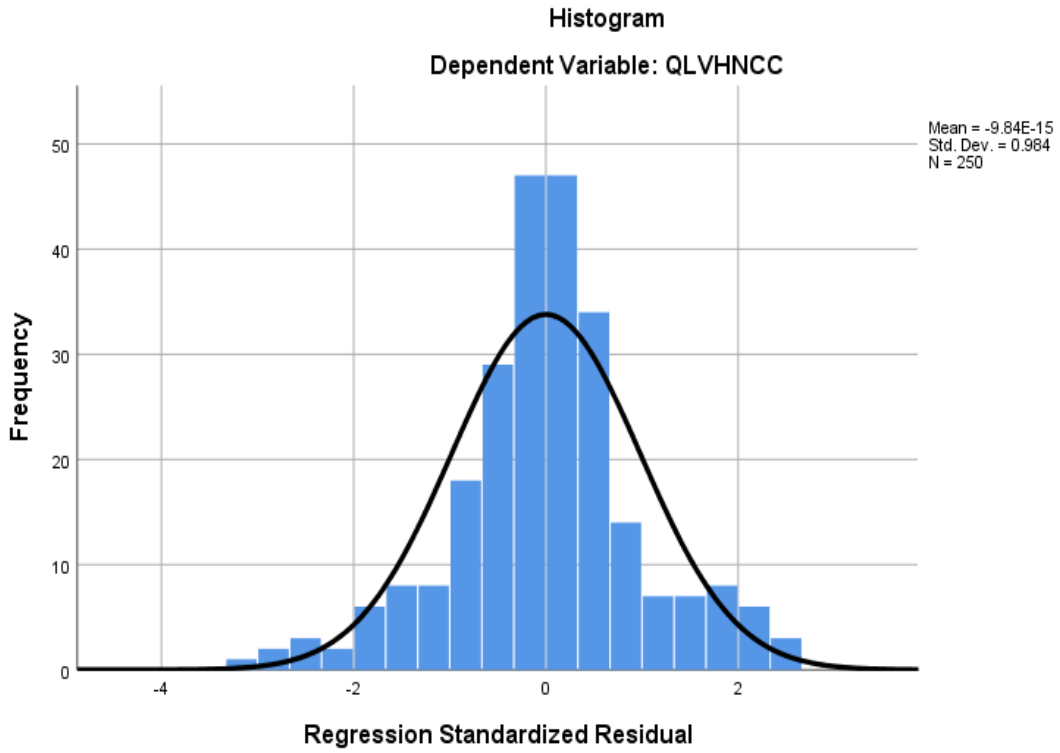
>> Kết quả hồi quy cho thấy biến **CC** không có ý nghĩa trong mô hình do sig kiểm định t lớn hơn 0.05. Các biến còn lại đều có sự tác động lên biến phụ thuộc do sig kiểm định t của từng biến độc lập đều nhỏ hơn 0.05.
(Biến không có ý nghĩa ở hồi quy không cần phải loại và chạy lại hồi quy lần 2. Chỉ nhận xét biến này không có sự tác động lên biến phụ thuộc).
>> Hệ số VIF các biến độc lập đều nhỏ hơn 5, như vậy không có đa cộng tuyến xảy ra.

>> Phương trình hồi quy:
Chưa chuẩn hoá: QLVHNCC = 0.086 + 0.223*PL + 0.229*KS + 0.149*DT + 0.093*BT + 0.109*TK + 0.095*AT + 0.099*PC + ε

Chuẩn hoá: QLVHNCC = 0.296*PL + 0.295*KS + 0.209*DT + 0.13*BT + 0.156*TK + 0.144*AT + 0.142*PC + ε

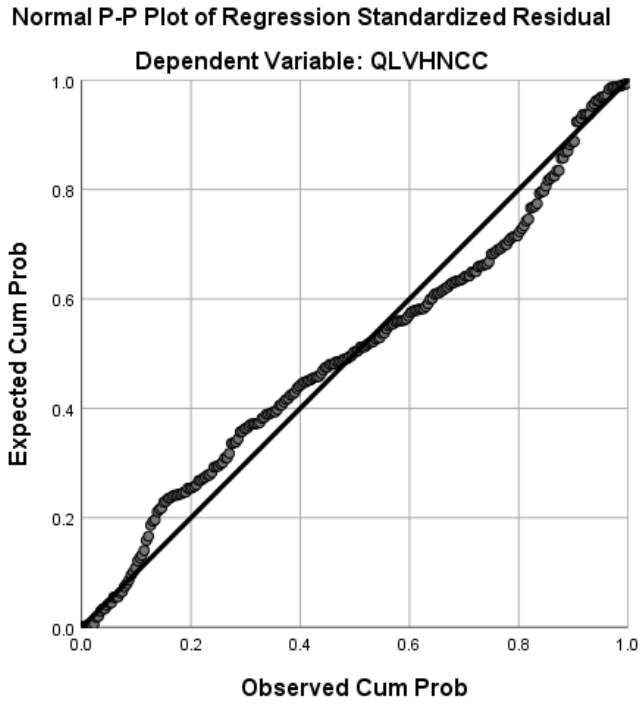
** **Lưu ý:** Constant (hằng số) trong phương trình hồi quy đại diện cho hệ số góc, nó không đi với biến nên không ảnh hưởng tới phương trình. Đặc biệt các mô hình sử dụng thang đo Likert hằng số này không có ý nghĩa nhận xét, vậy nên sig của Constant dù lớn hay nhỏ hơn 0.05, hằng số âm hay dương đều không quan trọng.

1. BIỂU ĐỒ HISTOGRAM



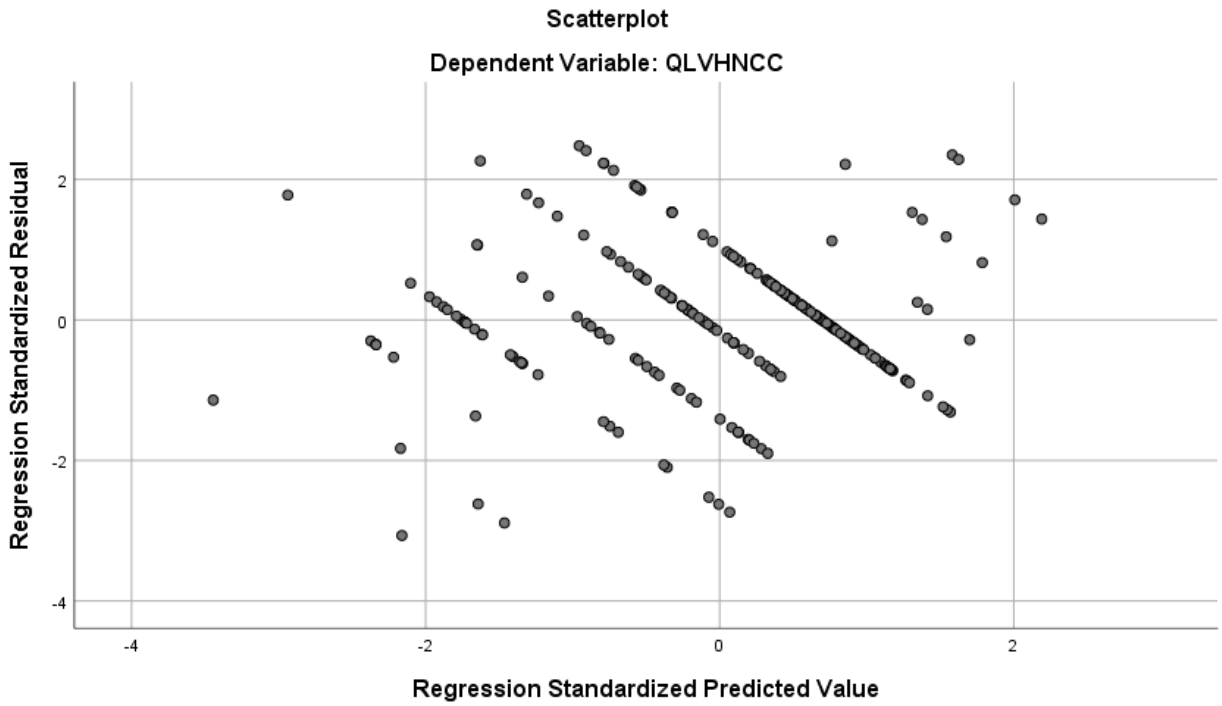
>> Giá trị trung bình Mean gần bằng 0, độ lệch chuẩn là 0.984 gần bằng 1, như vậy phân phối phần dư là xấp xỉ chuẩn.

2. BIỂU ĐỒ NORMAL P-P PLOT



>> Các điểm dữ liệu phân bổ tập trung quanh đường chéo, không có sự sai lệch lớn khỏi đường chéo, do đó phần dư xấp xỉ chuẩn.

3. BIỂU ĐỒ SCATTER



>> Các điểm dữ liệu phân bố tập trung xung quanh đường tung độ 0 và có xu hướng tạo thành một đường thẳng, giả định liên hệ tuyến tính không bị vi phạm

PHỤ LỤC 5
PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM VÀ LỘ TRÌNH TỔNG HỢP TRIỂN KHAI HỆ THỐNG GIẢI PHÁP

Để thuận tiện theo dõi, hệ thống giải pháp đã trình bày tại mục 4.2, 4.3 và 4.4 được tổng hợp theo cơ quan chủ trì, cơ quan phối hợp tại Bảng 4.1, 4.2, 4.3, và theo lộ trình chung tại Bảng 4.4, được cập nhật đúng theo mô hình tổ chức CQĐP hai cấp hiện hành.

Bảng P5.1: Phân công trách nhiệm triển khai nhóm giải pháp về quản lý hoạt động ĐTXD (mục 4.2)

Giải pháp	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Cấp thẩm quyền
Rà soát, hệ thống hóa văn bản pháp luật; quy trình "tiền phổ biến" (4.2.1.1)	Sở XD	Sở Tư pháp	Cấp tỉnh
Lấy ý kiến cộng đồng dân cư; tham vấn chuyên gia, hiệp hội (4.2.1.2)	Sở XD	UBND cấp xã, hiệp hội nghề nghiệp	Cấp tỉnh
Tổ công tác liên ngành giám sát đầu tư (4.2.1.3)	Sở XD (thường trực)	Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp xã	Cấp tỉnh
Gắn chế tài với giá trị vi phạm (4.2.1.4)	Bộ Xây dựng (sửa đổi Nghị định)	Sở XD (đề xuất, áp dụng)	Trung ương
Giám sát CĐT theo vòng đời dự án (4.2.2.1)	Sở XD	Sở Tài chính (thẩm định năng lực tài chính)	Cấp tỉnh
Kiểm soát chất lượng nội bộ của CĐT (4.2.2.2)	CĐT (tự thực hiện)	Sở XD (hậu kiểm)	Doanh nghiệp
Phân định trách nhiệm thiết kế - thẩm định - thi công (4.2.2.3)	Sở XD	Đơn vị thiết kế, thẩm định, thi công	Cấp tỉnh

Bảng P5.2: Phân công trách nhiệm triển khai nhóm giải pháp về QLKT (mục 4.3)

Giải pháp	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Cấp thẩm quyền
Bộ phận chuyên trách bảo trì, an toàn, PCCC (4.3.1.1)	Đơn vị QLVH	Sở XD, Công an tỉnh (đào tạo, hậu kiểm)	Doanh nghiệp, cấp tỉnh
Kiểm tra định kỳ, chế tài đình chỉ hoạt động (4.3.1.2)	Sở XD	Công an tỉnh (ATLĐ)	Cấp tỉnh
Cảm biến IoT, khai thác dữ liệu BIM cho bảo trì (4.3.1.3)	Đơn vị QLVH	Sở XD (giám sát dữ liệu)	Doanh nghiệp
Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì (4.3.2.1)	UBND cấp tỉnh	Sở XD (đầu mối thụ lý), tổ chức tín dụng	Cấp tỉnh
Công khai định kỳ QBT, chế tài (4.3.2.2)	BQT, đơn vị QLVH	Sở XD (hướng dẫn, xử phạt)	Cấp tỉnh
Bảo đảm số lượng thang máy, chế tài đình chỉ (4.3.2.3)	Sở XD	Cơ quan quản lý ATLĐ	Cấp tỉnh
Vai trò Văn phòng Đăng ký đất đai (4.3.3.1)	Văn phòng Đăng ký đất đai	Sở XD (Tổ công tác liên ngành)	Cấp tỉnh
Rút ngắn chậm tổ chức Hội nghị NCC (4.3.3.2)	UBND cấp xã	CĐT, cư dân	Cấp xã, Trung ương (chế tài lũy tiến)
Hòa giải tại cơ sở, theo dõi sau hòa giải (4.3.3.3)	UBND cấp xã	Tổ công tác liên ngành	Cấp xã

Bảng P5.3: Phân công trách nhiệm triển khai nhóm giải pháp hỗ trợ (mục 4.4)

Giải pháp	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Cấp thẩm quyền
Kết nối Hệ thống thông tin nhà ở, TT BĐS; GIS (4.4.1.1)	Sở XD	Bộ Xây dựng (phân hệ mở rộng)	Cấp tỉnh, Trung ương
Cảnh báo tiến độ tự động (4.4.1.2)	Sở XD	Tổ công tác liên ngành	Cấp tỉnh
Cổng thông tin điện tử tích hợp (4.4.1.3)	UBND cấp tỉnh	Sở XD, Văn phòng Đăng ký đất đai	Cấp tỉnh
Nền tảng kiểm tra tự động BIM, tham khảo CORENET X (4.4.1.4)	Bộ Xây dựng	Sở XD (thí điểm địa phương)	Trung ương
Nâng cao năng lực chuyên môn theo vị trí việc làm (4.4.2.1)	Sở XD, đơn vị QLVH	Công an tỉnh (đào tạo PCCC)	Cấp tỉnh, doanh nghiệp
Đãi ngộ, tạo động lực cho cán bộ (4.4.2.2)	UBND cấp tỉnh (đề xuất)	Bộ Nội vụ (thẩm quyền quyết định phụ cấp)	Cấp tỉnh, Trung ương
Kê khai tài sản, luân chuyển, trách nhiệm người đứng đầu (4.4.2.3)	Sở XD	Thanh tra tỉnh	Cấp tỉnh
Tiêu chí không gian xanh, hạ tầng giao thông (4.4.3.1)	Sở XD	-	Cấp tỉnh
Giám sát tổng hợp sáu tiêu chí bền vững (4.4.3.2)	Sở XD	-	Cấp tỉnh

Bảng P5.4: Lộ trình tổng hợp triển khai toàn bộ hệ thống giải pháp

Giai đoạn	Nội dung trọng tâm	Mục giải pháp liên quan
Ngắn hạn (0-12 tháng)	Các giải pháp trong thẩm quyền địa phương, không cần sửa văn bản cấp Trung ương, không phát sinh biên chế: quy trình "tiền phổ biến", lấy ý kiến dân cư, Tổ công tác liên ngành, ký xác nhận trách nhiệm cá nhân, kiểm tra định kỳ PCCC, công khai QBT, hòa giải tại cơ sở, kiến trúc cổng thông tin điện tử, đào tạo cấp chứng chỉ, luân chuyển cán bộ, tiêu chí cây xanh tại khâu thẩm định	4.2.1.1, 4.2.1.2, 4.2.1.3, 4.2.2.3, 4.3.1.2, 4.3.2.2, 4.3.3.3, 4.4.1.3, 4.4.2.1, 4.4.2.3, 4.4.3.1
Trung hạn (1-3 năm)	Các giải pháp cần xây dựng quy trình, hệ thống mới: rà soát hệ thống hóa văn bản, tham vấn chuyên gia thường xuyên, giám sát vòng đời dự án, kiểm soát nội bộ CĐT, bộ phận chuyên trách BT-AT-PC, kết nối hệ thống thông tin BĐS quốc gia và GIS, VPĐKĐĐ vào Tổ công tác, cơ chế khen thưởng và thăng tiến, bảng điểm sáu tiêu chí bền vững	4.2.1.1, 4.2.1.2, 4.2.2.1, 4.2.2.2, 4.3.1.1, 4.4.1.1, 4.3.3.1, 4.4.2.2, 4.4.3.2
Dài hạn (trên 3 năm)	Các giải pháp thuộc thẩm quyền Trung ương hoặc cần thời gian phổ cập: sửa Nghị định chế tài theo giá trị vi phạm, phổ cập ISO cho CĐT, IoT và BIM cho bảo trì, cưỡng chế QBT theo thẩm quyền mới, siết thiết kế thang máy, chế tài lũy tiến chậm tổ chức Hội nghị NCC, phần mềm quản lý dự án, phụ cấp trách nhiệm đặc thù, phổ cập không gian xanh thay thế	4.2.1.4, 4.2.2.4, 4.3.1.3, 4.3.2.1, 4.3.2.3, 4.3.3.2, 4.4.1.2, 4.4.2.2, 4.4.3.1
Định hướng rất dài hạn (trên 5 năm)	Nền tảng số hóa toàn trình có kiểm tra tự động, tham khảo mô hình CORENET X của Singapore, áp dụng thí điểm cho dự án quy mô lớn tại địa bàn mật độ phát triển cao	4.4.1.4