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

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

HÀ NỘI – NĂM 2026

CÔNG TRÌNH ĐƯỢC HOÀN THÀNH TẠI
ĐẠI HỌC CÔNG NGHỆ GIAO THÔNG VẬN TẢI –
BỘ XÂY DỰNG

Người hướng dẫn khoa học: **1. PGS. TS. Phạm Tuấn Anh**
2. TS. Lê Mạnh Tường

Phản biện 1: **PGS. TS. Nguyễn Thị Tuyết Dung**
Phản biện 2: **TS. Trần Trung Kiên**

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án tiến sĩ cấp Trường họp tại Trường Đại học Công nghệ Giao thông vận tải, vào hồi 09 giờ 00 ngày 12 tháng 11 năm 2026.

Có thể tìm hiểu luận án tại:

- Thư viện Trường Đại học Công nghệ Giao thông vận tải.
- Thư viện Quốc gia Việt Nam

MỞ ĐẦU

Các từ viết tắt dùng thống nhất như trong luận án: CCCTTM (chung cư cao tầng thương mại), ĐTXD (đầu tư xây dựng), QLKT (quản lý khai thác), QLVH (quản lý vận hành), ĐBNC (địa bàn nghiên cứu), CĐT (chủ đầu tư), BQT (ban quản trị), QBT (quỹ bảo trì), SHC/SHR (sở hữu chung/riêng), KVCC (khu vực công cộng), NTAH (nhân tố ảnh hưởng), QLNN (quản lý nhà nước).

1. Tính cấp thiết của đề tài

Phía đông TPHCM, gồm địa giới tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Dương trước khi sáp nhập vào TPHCM từ ngày 01/7/2025, là một trong những khu vực có tốc độ công nghiệp hóa, đô thị hóa thuộc nhóm cao nhất cả nước. Đến cuối năm 2025, tổng diện tích nhà ở toàn khu vực đạt trên 13,3 triệu m², bình quân 10 m² sàn/người, riêng chung cư thương mại đạt tỷ lệ 11,05%. CCCTTM xuất hiện như một nhu cầu tất yếu, nhưng ĐTXD và vận hành loại hình này là lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp: SHR và SHC cùng tồn tại trong một công trình, cơ sở pháp lý chưa thật cụ thể, công tác QLKT còn nhiều bất cập về phí quản lý, diện tích chung, bảo trì…, dễ phát sinh tranh chấp, ảnh hưởng an sinh xã hội.

2. Mục đích và mục tiêu nghiên cứu

Mục đích: đề xuất giải pháp có cơ sở khoa học, khả thi nhằm hoàn thiện công tác quản lý hoạt động ĐTXD và QLKT 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 ĐBNC.

Mục tiêu: (1) hệ thống hóa cơ sở lý luận và kinh nghiệm thực tiễn về quản lý ĐTXD và khai thác CCCTTM; (2) phân tích, đánh giá thực trạng quản lý tại ĐBNC; (3) đề xuất các nhóm giải pháp hoàn thiện quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng: công tác quản lý hoạt động ĐTXD và QLKT CCCTTM. *Quản lý hoạt động ĐTXD CCCTTM* là hoạt động tổ chức, điều hành, kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước và CĐT đối với quá trình ĐTXD, 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 kinh tế - xã hội. *QLKT CCCTTM* là hoạt động quản lý, vận hành công trình sau bàn giao, gồm quản lý SHC - SHR, vận hành hệ thống kỹ thuật, bảo trì, quản lý tài chính vận hành và giải quyết tranh chấp. Luận án chọn riêng CCCTTM do ba đặc điểm cấu trúc: (i) sở hữu hỗn hợp giữa nhiều chủ sở hữu độc lập; (ii) hệ thống kỹ thuật dùng chung quy mô lớn; (iii) mật độ dân cư cao trên diện tích đất hạn chế.

Phạm vi: về nội dung, 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. Về không gian, là địa giới tỉnh Đồng Nai và Bình Dương trước thời điểm sáp nhập (gọi là "Đồng Nai (cũ)", "Bình Dương (cũ)"); đơn vị phân tích là từng dự án CCCTTM. Về thời gian, số liệu giai đoạn 2012 - 2025; giải pháp định hướng đến năm 2030, tầm nhìn 2035.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận án kết hợp nghiên cứu định tính và định lượng. *Định tính:* thu thập, hệ thống hóa tài liệu; so sánh, phân tích, tổng hợp

hệ thống pháp lý và thực trạng; phỏng vấn cán bộ QLNN, CĐT, đơn vị vận hành, BQT (chọn mẫu có chủ đích kết hợp phát triển mầm, đến điểm bão hòa). *Định lượng:* điều tra xã hội học, chọn mẫu thuận tiện kết hợp phân tầng theo địa bàn và phân khúc chung cư; cỡ mẫu tối thiểu theo Tabachnick và Fidell (2007) là $n \geq 50 + 8m$ ($m = 8$, $n \geq 114$), khảo sát chính thức 250 quan sát. Dữ liệu xử lý bằng SPSS: thống kê mô tả, kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA) và hồi quy đa biến.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn

Về khoa học, luận án hệ thống hóa, bổ sung cơ sở lý luận về ĐTXD và QLKT CCCTTM, làm rõ nội hàm các khái niệm then chốt, xác định các NTAH đến kết quả quản lý. *Về thực tiễn,* luận án đánh giá thực trạng, chỉ ra khiếm khuyết, nguyên nhân và đề xuất giải pháp khả thi, phù hợp đặc thù đô thị công nghiệp tiếp giáp thành phố lớn; là tài liệu tham khảo cho cơ quan QLNN, CĐT và các bên liên quan.

6. Những đóng góp mới của luận án

- Hệ thống hóa khung lý luận quản lý CCCTTM theo cách tiếp cận toàn vòng đời dự án, gắn giai đoạn ĐTXD và giai đoạn khai thác vào một khung phân tích thống nhất.

- Xây dựng và kiểm định bằng mô hình định lượng bộ tám NTAH đến kết quả quản lý ĐTXD và khai thác CCCTTM, phù hợp đặc thù đô thị vệ tinh công nghiệp.

- Là nghiên cứu đầu tiên phân tích đồng thời thực trạng quản lý ĐTXD và khai thác CCCTTM tại phía đông TPHCM giai đoạn 2012 - 2025.

- Hệ thống giải pháp được thiết kế để áp dụng trực tiếp cho bộ máy quản lý theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp đã vận hành từ ngày 01/7/2025, thể hiện tính cập nhật, khả thi.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận và kiến nghị, danh mục công trình đã công bố, tài liệu tham khảo và phụ lục, luận án gồm 4 chương: Chương 1 - Tổng quan các nghiên cứu; Chương 2 - Cơ sở lý luận và thực tiễn; Chương 3 - Thực trạng quản lý ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC; Chương 4 - Giải pháp hoàn thiện quản lý hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM tại ĐBNC.

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

1.1. Nghiên cứu trong nước

Các công trình trong nước tập trung vào năm nhóm: hiệu quả đầu tư dự án (Bùi Mạnh Hùng, Thái Bá Cần, Hoàng Văn Dương, Bùi Xuân Tự); hạ tầng kỹ thuật (Phạm Hùng Cường, Phạm Trọng Hạnh, Nguyễn Hồng Tiến); công trình xanh (Trịnh Hồng Đoàn, Nguyễn Tiến Đức); bảo trì và BIM trong vận hành (Hồ Ngọc Khoa, Nguyễn Anh Dũng, Đỗ Thị Mỹ Dung); vận hành, PCCC và sự cố (Hà Nam Khánh Giao, Hoàng Vân Giang, Trần Chủng). Phần lớn mang tính hướng dẫn nghiệp vụ hoặc tiếp cận từ góc độ nhà thầu, doanh nghiệp vận hành; chưa xem xét đồng thời giai đoạn đầu tư và khai thác dưới góc độ quản lý nhà nước tại địa bàn có đặc thù công nghiệp hóa cao.

1.2. Nghiên cứu nước ngoài

Mishra và cộng sự (2021) khảo sát 13 chung cư cao tầng tại Nepal: dù có 8 cơ quan cùng phê duyệt, giám sát, vẫn có 4/13 dự án vi phạm chỉ tiêu không gian xanh. Peralta và cộng sự (2012) chỉ ra sức ép của nhà cao tầng lên hạ tầng; Au-Yong, Azian và cộng sự cho thấy bất cập bảo trì, vận hành nhà cao tầng ở Malaysia bắt nguồn từ thiếu khung pháp lý; Volk (2014), Motawa (2013), Perera (2022) nghiên cứu BIM trong bảo trì và quản lý hỏa hoạn nhưng còn nhiều rào cản triển khai.

1.3. Khoảng trống nghiên cứu và nhiệm vụ nghiên cứu

Từ tổng quan, luận án xác định bốn khoảng trống: (1) các nhân tố thuộc QLNN ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư - khai thác CCCTTM tại địa bàn công nghiệp hóa mạnh chưa được kiểm

chứng định lượng; (2) thiếu nghiên cứu bài bản, phạm vi rộng, tiếp cận từ góc độ QLNN về bảo trì và vận hành, bao quát đồng thời đầu tư và khai thác; (3) thiếu tiêu chuẩn, chính sách bảo trì thống nhất ở cấp luận án tiến sĩ, có kiểm chứng định lượng và cơ chế phân định trách nhiệm rõ ràng; (4) thiếu nghiên cứu hệ thống, định lượng về ứng dụng công nghệ quản lý hiện đại (BIM, cơ sở dữ liệu số) trong quản lý, vận hành, bảo trì CCCTTM. Tương ứng, luận án thực hiện bốn nhiệm vụ: hệ thống hóa lý luận và kinh nghiệm; đánh giá thực trạng pháp lý và công tác ĐTXD, QLKT; điều tra, khảo sát, phỏng vấn để xác định các nhân tố QLNN ảnh hưởng; lượng hóa mức độ ảnh hưởng làm căn cứ đề xuất giải pháp.

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

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

CCCTTM là chung cư cao tầng được ĐTXD để kinh doanh thông qua bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường, trong đó phần SHR và SHC được phân định theo Luật Nhà ở. Luận án nhận diện bảy đặc điểm: (a) mật độ dân cư cao; (b) quản lý SHR - SHC phức tạp; (c) mục đích sử dụng hỗn hợp (ở, thương mại, dịch vụ); (d) có tầng hầm để xe và thiết bị kỹ thuật; (e) hệ thống thiết bị phức tạp; (f) năng lực quản lý, vận hành của BQT, ban quản lý còn hạn chế; (g) nhiều rủi ro về thang máy, PCCC, thoát hiểm. CCCTTM góp phần tiết kiệm đất, giảm xây dựng trái phép, tạo cảnh quan đô thị và giảm áp lực lên hạ tầng.

2.2. Quản lý hoạt động ĐTXD CCCTTM

Quy trình, thủ tục ĐTXD dự án CCCTTM gồm 4 bước (Hình 2.1): (1) chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; (2) phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; (3) giao đất, cấp phép xây dựng, xác định nghĩa vụ tài chính, đấu nối hạ tầng kỹ thuật; (4) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Việc đánh giá đầu tư CCCTTM được tiếp cận theo các quan điểm: lợi ích đối với ba nhóm chủ thể (Nhà nước, nhà đầu tư, người sử dụng); phát triển bền vững; tính đồng bộ giữa hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; cảnh quan, môi trường; khả năng thu hút đầu tư (Hình 2.2).

2.3. Quản lý khai thác CCCTTM

Luận án xác lập: **QLKT = QLVH + quản lý bảo trì + quản lý tài chính, sở hữu và tranh chấp.** Có hai phương thức QLVH: CĐT tiếp tục quản lý, vận hành; hoặc đại diện cư dân thuê doanh nghiệp chuyên nghiệp, đồng thời có thể kết hợp. Nội dung QLKT gồm sáu nhóm (Hình 2.3): quản lý kỹ thuật công trình; an toàn, an ninh; PCCC; quản lý, sử dụng KVCC; quản lý tài chính, tạo vốn; quản lý SHC - riêng và giải quyết tranh chấp.

2.4. Tiêu chí đánh giá

Quản lý ĐTXD được đánh giá theo năm nhóm tiêu chí (tuân thủ pháp luật; năng lực các bên tham gia; đồng bộ hóa hạ tầng kỹ thuật; sử dụng hiệu quả nguồn lực; bảo đảm chất lượng và an toàn) và sáu tiêu chí phát triển bền vững (Hình 2.5: tuân thủ quy hoạch chung; cảnh quan, không gian xanh; hạ tầng giao thông; an toàn, PCCC; tiện ích công cộng; đồng bộ thiết kế - quy hoạch). QLKT được đánh giá trên khung mô hình SERVQUAL (10 tiêu chí của Parasuraman và cộng sự), bổ sung các tiêu chí đặc thù của CCCTTM: quản lý QBT, minh bạch tài chính vận hành, duy trì cây xanh - tiện ích, an ninh trật tự, SHC - riêng và giải quyết tranh chấp, ứng dụng công nghệ số.

2.5. Các nhân tố ảnh hưởng

Luận án xác định tám NTAH, chia theo giai đoạn vòng đời dự án (Hình 2.6): giai đoạn ĐTXD gồm Yếu tố pháp lý (PL), Kiểm soát của việc quản lý (KS), Công tác đầu tư (ĐT), Công tác thiết kế tòa nhà (TK); giai đoạn khai thác gồm Công tác bảo trì (BT), Công tác an toàn (AT), Công tác PCCC (PC), Sử dụng KVCC (CC). Biến phụ thuộc là kết quả quản lý ĐTXD và khai

thác CCCTTM (KQQLĐTKT), đo bằng 3 biến quan sát; mọi thang đo dùng Likert 5 mức.

2.6. Ứng dụng công nghệ và 2.7. Cơ sở pháp lý

Công nghệ gồm BIM, GIS, cơ sở dữ liệu số (giai đoạn đầu tư) và CAFM/CMMS, IoT, báo cháy thông minh (giai đoạn khai thác). Cơ sở pháp lý gồm Luật Xây dựng 135/2025/QH15, Luật Nhà ở 27/2023/QH15, Luật Đầu tư 61/2020/QH14, các nghị định, thông tư, QCVN 04:2021/BXD và quyết định của địa phương; hệ thống khá đầy đủ nhưng ban hành qua nhiều thời kỳ, chưa có quy định riêng về tiêu chuẩn năng lực của BQT, ban quản lý.

2.8. Kinh nghiệm quốc tế

Hoa Kỳ có cơ chế tài chính linh hoạt và Hội đồng cư dân được công nhận chính thức; Hà Lan có hệ thống giám sát, chế tài nghiêm khắc với báo cáo bắt buộc hằng năm; Singapore quản lý tập trung toàn vòng đời dự án qua một cơ quan (HDB). Bài học cho ĐBNC: báo cáo định kỳ bắt buộc của đơn vị QLVH kèm chế tài; cơ chế "một cửa liên thông" cấp tỉnh; khuyến khích hiệp hội nghề nghiệp về QLVH nhà chung cư.

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

3.1. Thực trạng quản lý hoạt động ĐTXD CCCTTM

Đặc thù địa bàn. Bốn đặc thù chi phối thực trạng: (i) công nghiệp hóa đi trước, đô thị hóa và nhu cầu nhà ở tăng nhanh khi quy hoạch, hạ tầng chưa đồng bộ; (ii) cấu trúc cầu "kép" (công nghiệp nội tại 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; (iv) dự án tập trung cục bộ theo từng trục đường. Bình Dương (cũ) có 103 chung cư thương mại tính đến 31/3/2025; tỷ lệ dự án bị phát hiện sai phạm trong nhóm được Sở Xây dựng rà soát trên 20%.

Yếu tố pháp lý. Khung pháp lý thay đổi dồn dập: riêng mốc 01/8/2024 có khoảng 20 nghị định, thông tư hướng dẫn được ban hành; Nghị định 95/2024/NĐ-CP và Thông tư 05/2024/TT-BXD chỉ ban hành trước hiệu lực chưa đầy một tuần; điểm c khoản 4 Điều 15 Nghị định 95/2024 tạo vòng luẩn quẩn "con gà, quả trứng" khi chấp thuận chủ trương. Chính sách địa phương tập trung vào giai đoạn sau bàn giao, thiên về xử lý hậu quả; quyền biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư tính theo diện tích sở hữu nên người thuê, nhóm cư dân thực tế sinh sống, thiếu tiếng nói.

Kiểm soát của việc quản lý. Trên 10 km Quốc lộ 13 (Bình Dương cũ) tập trung 13 dự án chung cư cao tầng; nhiều chung cư đấu nối vào đường dân sinh rộng 5 - 6 m, có nơi chỉ còn dưới 4,0 m; dự án Eros Palace (Biên Hòa) xây dựng trên hơn 2,2 ha hoàn toàn không có giấy phép xây dựng. Điều tra 8 chung cư cho thấy cả 8 đều thiếu bảo trì điện thường xuyên hoặc hay mất điện do quá tải, và đều thiếu nước sinh hoạt giờ cao điểm (17h - 22h); chung cư Cường Thuận mất điện lưới ngày 25/8/2024 khi không

có máy phát dự phòng, chung cư Thuận Giao ngập tầng hầm ngày 23/7/2024.

Công tác đầu tư. Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, giai đoạn 2015 - 2017 có 147 dự án tại Bình Dương (cũ) không bị yêu cầu ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án, tổng số tiền thiếu 92,5 tỷ đồng. Tại Đồng Nai (cũ) có 31 quyết định xử phạt hành chính, 22 dự án bị chấm dứt hoạt động và 68 dự án bị đề xuất bãi bỏ chủ trương đầu tư do chậm triển khai. Dự án đường sắt Dĩ An huy động vốn khi chưa có quyền sử dụng đất (truy thu 14,734 tỷ đồng); chung cư Roxana Plaza bị phạt 40 triệu đồng (Quyết định 147, ngày 3/12/2019), nhưng gần 4 năm sau mới có kết luận thanh tra toàn diện (22/8/2023). Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 còn thu hẹp việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư.

Công tác thiết kế. Số liệu 16 dự án cho thấy tỷ lệ cây xanh chỉ 5 - 27% diện tích đất; ước tính 15/16 dự án dưới 1 m²/người, thấp hơn ngưỡng tối thiểu của QCVN 04:2021/BXD; mật độ xây dựng từ 36,89% đến 61%. Đối chiếu 6 chung cư cho thấy 6/6 vi phạm ít nhất một tiêu chí về mật độ, cây xanh, khu vui chơi; Roxana Plaza xây vượt phép 2.665 m².

3.2. Thực trạng QLKT CCCTTM

Khái quát. Ngay từ năm 2018, UBND tỉnh Đồng Nai (cũ) đã nhận định tốc độ phát triển nhà chung cư nhanh hơn khả năng quản lý (Chỉ thị 13/CT-UBND). Theo số liệu trước sáp nhập, riêng TPHCM (cũ) có hơn 1.400 nhà chung cư, trong đó 163 chung cư chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho BQT và khoảng 58.000 căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận.

Phương thức QLVH. Hai phương thức được áp dụng với tỷ lệ gần nhau (tổ chức bảo vệ: Bình Dương cũ 2/5 tự tổ chức, 3/5

thuê chuyên nghiệp; Đồng Nai cũ ngược lại). Tại Marina Tower, cư dân nhận nhà từ 2020 nhưng đến 2022 vẫn chưa được tổ chức Hội nghị nhà chung cư; tại Topaz Twins, đơn vị vận hành không có giấy phép, lập tài khoản cá nhân để thu quỹ vận hành. Khoảng trống lớn nhất là thẩm định năng lực, tư cách pháp lý đơn vị vận hành và giám sát, chế tài trong suốt quá trình hoạt động.

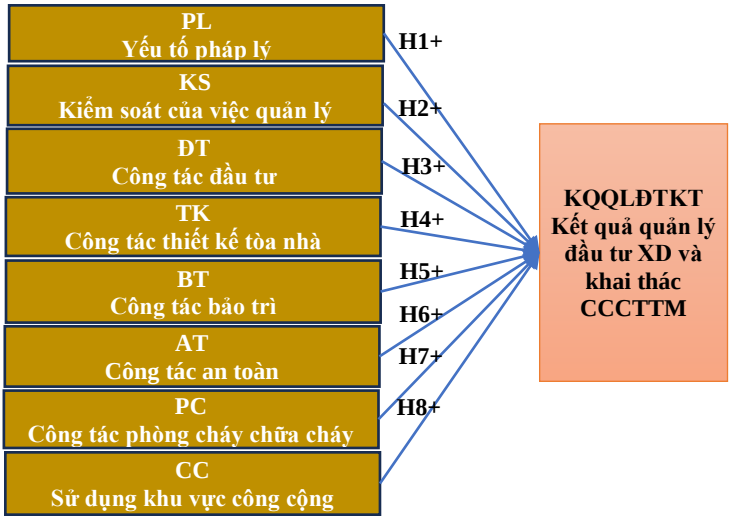
Bảo trì, an toàn - an ninh, PCCC. Mỗi địa phương có 2/5 chung cư khảo sát không có bộ phận bảo trì thường xuyên; chung cư Cường Thuận xuống cấp kết cấu kéo dài nhiều năm không xử lý. Về PCCC, tại Bình Dương (cũ) cả 4/4 chung cư khảo sát chưa hoàn thành hoặc chưa nghiệm thu; tại Đồng Nai (cũ) 2/4 đã nghiệm thu, 2/4 vi phạm nhiều hạng mục. Vụ nổ khí nitơ tại tầng hầm chung cư Sunrise (24/5/2024) làm 4 người bị thương; hệ thống báo cháy hoạt động tại Metro Tower nhưng không hoạt động tại Bcons Garden. Tranh chấp vận hành có xu hướng leo thang thành tập trung đông người, ảnh hưởng an ninh trật tự.

KVCC, tài chính, SHC - riêng. Cả 8/8 chung cư khảo sát không đủ số thang máy theo Thông tư 21/2019/TT-BXD (1 thang máy/70 căn hộ); ngày 21/9/2019 tại Lotus Sen Hồng, một nhân viên bảo vệ tử vong do rơi xuống hầm thang máy. Tại Bcons Garden, hơn 44 tỷ đồng QBT chỉ được gửi ngân hàng với lãi suất 0,2%/năm. Tranh chấp SHC - riêng tập trung ba dạng: chậm tổ chức Hội nghị, thành lập BQT; tranh chấp quyền hạn giữa đơn vị vận hành và BQT; huy động vốn, hợp đồng mua bán khi dự án chưa đủ điều kiện (Roxana Plaza trải qua ít nhất 4 lần đối thoại sau kết luận thanh tra). Nguyên nhân là sự cộng hưởng của: năng lực, đạo đức nghề nghiệp hạn chế của một bộ phận đơn vị vận hành; khoảng trống trong kiểm tra, giám sát, phối hợp liên ngành;

hạn chế về hướng dẫn chi tiết, tiêu chuẩn hóa năng lực; và đặc thù khách quan của địa bàn.

3.3. Mô hình và kết quả kiểm định các NTAH

Nghiên cứu gồm 4 bước: cơ sở lý thuyết (đề xuất mô hình, giả thuyết H1 - H8); nghiên cứu định tính (phỏng vấn sâu chuyên gia); định lượng sơ bộ (chuẩn hóa bảng hỏi); định lượng chính thức (250 mẫu). Mô hình hồi quy: $KQQLĐTKT = \beta_0 + \beta_1 PL + \beta_2 KS + \beta_3 ĐT + \beta_4 TK + \beta_5 BT + \beta_6 AT + \beta_7 PC + \beta_8 CC + \varepsilon$, với kỳ vọng cả tám nhân tố tác động thuận chiều (Hình 3.7).



Hình 3.7: Mô hình nghiên cứu đề xuất

Khảo sát phát ra 300 phiếu, thu về 278 phiếu, loại 28 phiếu không đạt, còn 250 phiếu hợp lệ (83,3%); 54,8% người trả lời thuộc cơ quan QLNN, gần 90% có trình độ đại học trở lên, gần 60% có trên 10 năm kinh nghiệm. Kết quả kiểm định độ tin cậy ở Bảng 3.15: thang đo PL phải loại biến PL5 (tương quan biến tổng 0,271 < 0,3), các thang đo còn lại đạt yêu cầu ngay lần đầu.

Bảng 3.15: Kết quả kiểm định Cronbach's Alpha các thang đo

Nhân tố	Số biến ban đầu	Số biến sau KĐ	Cronbach's Alpha
PL - Yếu tố pháp lý	5	4	0,789 (loại PL5: 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

Phân tích EFA có KMO trên 0,88, Bartlett's Test Sig. = 0,000; tám nhân tố được trích xuất, tổng phương sai giải thích 63,544%, mọi hệ số tải lớn hơn 0,5. Mô hình hồi quy có R^2 hiệu chỉnh 0,69, kiểm định F có Sig. = 0,000, VIF nhỏ hơn 2, Durbin-Watson 2,082. Phương trình chuẩn hóa: **KQQLĐTKT = 0,296PL + 0,295KS + 0,209ĐT + 0,156TK + 0,144AT +**

0,142PC + 0,13BT + ε (CC không có ý nghĩa thống kê). Kết quả kiểm định giả thuyết tại Bảng 3.17.

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	PL → KQQLĐTKT	0,296	Có ý nghĩa (lớn nhất)	Chấp nhận
H2	KS → KQQLĐTKT	0,295	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H3	ĐT → KQQLĐTKT	0,209	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H4	TK → KQQLĐTKT	0,156	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H5	BT → KQQLĐTKT	0,13	Có ý nghĩa (nhỏ nhất)	Chấp nhận
H6	AT → KQQLĐTKT	0,144	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H7	PC → KQQLĐTKT	0,142	Có ý nghĩa	Chấp nhận
H8	CC → KQQLĐTKT	0,029	Không có ý nghĩa (Sig. = 0,507)	Không chấp nhận

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

4.1. Định hướng và cơ sở xây dựng giải pháp

Từ 01/7/2025, Sở Xây dựng thuộc UBND TPHCM là cơ quan chuyên môn quản lý xây dựng thống nhất trên toàn địa bàn, là chủ thể trung tâm của hệ thống giải pháp. Bốn định hướng: (1) xử lý đúng nguyên nhân gốc rễ, không tách rời theo từng nhân tố; (2) ưu tiên theo mức độ ảnh hưởng đã kiểm định nhưng kết hợp minh chứng thực tiễn; (3) gắn chặt với đặc thù ĐBNC; (4) phù hợp với đặc điểm riêng của CCCTTM. Giải pháp dựa trên bốn cơ sở: pháp lý, lý luận, thực tiễn định lượng (phương trình hồi quy chuẩn hóa) và thực tiễn định tính.

4.2. Nhóm giải pháp về quản lý hoạt động ĐTXD

Hoàn thiện pháp lý, tăng cường kiểm soát, giám sát (ứng với PL, KS - hai nhân tố ảnh hưởng lớn nhất).

- Rà soát, hệ thống hóa văn bản hằng năm do Sở Xây dựng chủ trì; thể chế hóa quy trình "tiền phổ biến" văn bản mới; chuyển danh mục kế hoạch phát triển nhà ở sang cập nhật theo quý, cho phép nộp đồng thời hồ sơ bổ sung danh mục và hồ sơ chấp thuận chủ trương.

- Khôi phục thực chất việc lấy ý kiến cộng đồng (công khai hồ sơ quy hoạch chi tiết, tiếp nhận ý kiến tối thiểu 15 ngày); thiết lập cơ chế tham vấn thường xuyên với chuyên gia, hiệp hội nghề nghiệp.

- Kiện toàn Tổ công tác liên ngành do Sở Xây dựng thường trực (cùng Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, UBND cấp xã) với cơ chế thông báo, tái kiểm tra sau 6 tháng, báo cáo

công khai trước Hội đồng nhân dân hằng năm; không phát sinh biên chế mới.

- Kiến nghị bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả "buộc nộp ngân sách số tiền tương đương giá trị thương mại phần diện tích xây dựng sai phép, không phép" (từ ngưỡng ví dụ 500 m^2 sàn). Minh họa: Roxana Plaza khoảng 53,3 tỷ đồng (2.665 m^2 × 20 triệu đồng/m^2) so với mức phạt 40 triệu đồng.

Nâng cao trách nhiệm CĐT, chất lượng thiết kế, thi công (ứng với ĐT, TK). Đánh giá, giám sát CĐT theo bốn giai đoạn của vòng đời dự án; yêu cầu CĐT thiết lập hệ thống kiểm soát chất lượng nội bộ, khuyến khích ISO 9001, ISO 14001; phân định trách nhiệm thiết kế - thẩm định - thi công bằng chữ ký xác nhận cá nhân tại ba thời điểm (khởi công, nghiệm thu hạng mục, nghiệm thu tổng thể).

4.3. Nhóm giải pháp về QLKT

Bảo đảm an toàn công trình trong bảo trì, an ninh và PCCC (ứng với BT, AT, PC). Hậu kiểm hằng năm việc cấp và duy trì văn bản thông báo đủ điều kiện QLVH theo Điều 150 Luật Nhà ở 2023; quy định chứng chỉ nghiệp vụ, đào tạo định kỳ cho bộ phận kỹ thuật, an ninh, PCCC; kiểm tra bắt buộc (PCCC theo quý, điện và thang máy theo tháng), bắt buộc máy phát điện dự phòng đối với chung cư từ 15 tầng; chế tài đình chỉ hoạt động có thời hạn; ứng dụng cảm biến IoT và khai thác dữ liệu BIM cho bảo trì.

Chất lượng KVCC và minh bạch tài chính (ứng với CC và quản lý tài chính). Ban hành văn bản hướng dẫn chuyển thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì (Điều 154 Luật Nhà ở 2023) từ UBND cấp huyện đã không còn sang UBND cấp tỉnh,

Sở Xây dựng làm đầu mối; bắt buộc BQT công khai theo quý số dư, hình thức gửi và lãi suất QBT, có lãi suất tối thiểu tham chiếu, vận dụng chế tài tại Nghị định 16/2022/NĐ-CP; không phê duyệt thiết kế cơ sở nếu thiếu thang máy, kiểm định thang máy 6 tháng/lần với chung cư dưới 70% mức yêu cầu, đình chỉ thang máy chưa kiểm định.

Hoàn thiện SHC, SHR và giải quyết tranh chấp. Đưa Văn phòng Đăng ký đất đai vào Tổ công tác liên ngành, xây dựng cổng tra cứu tiến độ cấp giấy chứng nhận; kiến nghị phạt lũy tiến theo thời gian chậm tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu và cơ chế UBND cấp xã tổ chức thay khi có đề nghị của tối thiểu 50% cư dân đã nhận bàn giao; hòa giải tại cơ sở trong 15 ngày, có theo dõi thực hiện cam kết sau hòa giải.

4.4. Nhóm giải pháp hỗ trợ, xuyên suốt quá trình đầu tư - khai thác

Ứng dụng công nghệ: kết nối, khai thác Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (Nghị định 94/2024/NĐ-CP), bổ sung phân hệ bản đồ số cảnh báo mật độ dự án; tự động cảnh báo dự án chậm tiến độ quá hai quý; cổng thông tin điện tử tích hợp; định hướng dài hạn nền tảng tiếp nhận, kiểm tra tự động hồ sơ thiết kế dạng BIM theo hướng tiệm cận CORENET X của Singapore. *Đội ngũ cán bộ:* nâng cao năng lực theo vị trí việc làm; phụ cấp trách nhiệm đặc thù, khen thưởng gắn kết quả xử lý, lộ trình thăng tiến; phòng ngừa tiêu cực (kê khai tài sản, luân chuyển định kỳ 3 năm, trách nhiệm người đứng đầu). *Phát triển bền vững:* không phê duyệt thiết kế cơ sở nếu cây xanh dưới 1 m^2/người hoặc phương án đấu nối giao thông không đáp ứng; công khai danh sách hồ sơ bị từ chối; khắc phục đối với dự án đã

khai thác; bảng điểm tổng hợp sáu tiêu chí phát triển bền vững (thang 0 - 100).

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 quản lý 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 xây dựng khung lý luận tương đối toàn diện về quản lý 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 phát triển bền vững (mục 2.4), mô hình tám NTAH làm cơ sở cho nghiên cứu định lượng (mục 2.5), định hướng ứng dụng 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 quản lý 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 quản lý; trong đó Yếu tố pháp lý (PL, $\beta = 0{,}296$) và Kiểm soát của việc quản lý (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 xây dựng 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 (ứng dụng công nghệ, hoàn thiện đội ngũ cán bộ, bảo đảm phát triển bền vững). Mỗi giải pháp đều được xây dựng gắn với case study cụ thể tại ĐBNC, có căn cứ pháp lý rõ ràng, có phân công cơ quan chủ trì, phối hợp và lộ trình triển khai theo ba giai đoạn ngắn hạn, trung hạn, dài hạn.

Bên cạnh những kết quả đạt được, luận án còn một số hạn chế. Về 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 với R^2 hiệu chỉnh 0,69 vẫn còn khoảng 31% sự biến thiên chưa được giải thích bởi tám nhân tố. Về tổ chức thực hiện, quá trình sắp xếp lại đơn vị hành chính đang diễn ra 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, 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. Các hạn chế này là cơ sở để xác định hướng nghiên cứu tiếp theo: mở rộng cỡ mẫu theo hướng phân tầng tỷ lệ giữa các nhóm đối tượng (cán bộ QLNN, CĐT, đơn vị vận hành, cư dân), bổ sung nhân tố mới và tiếp tục cập nhật giải pháp theo tiến trình hoàn thiện thể chế, tổ chức bộ máy QLNN tại địa phương.

Kiến nghị

Đối với Chính phủ, Bộ Xây dựng:

- Sửa đổi Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng theo hướng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả gắn với giá trị thương mại của phần vi phạm.

- 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, do UBND cấp huyện không còn tồn tại theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp; đây là kiến nghị cấp thiết.

- Nghiên cứu xây dựng lộ trình bắt buộc áp dụng BIM đối với hồ sơ thiết kế của các dự án nhà ở, CCCTTM quy mô lớn, tham khảo nền tảng số hóa toàn trình có kiểm tra tự động.

Đối với UBND cấp tỉnh, CĐT và đơn vị quản lý vận hành:

- Sớm kiện toàn Tổ công tác liên ngành theo dõi, giám sát hoạt động ĐTXD và khai thác CCCTTM do Sở Xây dựng làm cơ quan thường trực.

- Ban hành quy định công khai đồ án quy hoạch chi tiết để lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong phạm vi thẩm quyền địa phương.

- Chỉ đạo xây dựng cổng thông tin điện tử tích hợp (công khai quy hoạch, tra cứu hồ sơ, tình trạng QBT, tiếp nhận phản ánh).

- CĐT chủ động áp dụng hệ thống kiểm soát chất lượng nội bộ, bàn giao kinh phí bảo trì đúng hạn, công khai quản lý QBT, tạo điều kiện thành lập BQT ngay từ đầu; đơn vị vận hành bảo đảm chứng chỉ nghiệp vụ cho từng vị trí.

CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

[1] "Tiềm năng phát triển công trình xanh tại Việt Nam", *Tạp chí Xây Dựng*, 15/11/2022

[2] "Nghiên cứu dịch chuyển dân cư đến các tỉnh Đồng Nai và Bình Dương", *Tạp chí Xây Dựng*, 21/02/2024

[3] "Tích hợp không gian xanh trong kiến trúc đô thị tại tỉnh Bình Dương: Hiệu quả và lợi ích", *Tạp chí Xây Dựng*, 10/07/2024

[4] "Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến nhu cầu chung cư cao tầng tại các khu công nghiệp tại tỉnh Bình Dương", *Tạp chí Xây Dựng*, 10/07/2024

[5] "Lựa chọn vật liệu xây dựng nhằm giảm chi phí bảo trì nhà cao tầng, tăng tuổi thọ, giảm thiểu tác động của Biến đổi khí hậu", *Tạp chí Xây Dựng*, 03/12/2024

[6] "Đánh giá những yếu tố ảnh hưởng của quản lý nhà nước đến đầu tư và khai thác chung cư cao tầng thương mại tại Đồng Nai và Bình Dương", *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Giao thông, 07/11/2025*

[7], "Quality Control In Design And Construction Of Commercial High Rise Apartments: Current Situation In Eastern Ho Chi Minh City And Solutions*", VIII international scientific conference."Expanding knowledge through interdisciplinary research". Sydney. Australia Publisher:«World of Conferences», 2026*

.