



CHUNG CƯ MI NI – CÓ NÊN DẸP BỎ?

Mở đầu

Trong nhiều năm trở lại đây, loại hình nhà ở riêng lẻ nhiều căn hộ (thường được gọi là “chung cư mi ni¹”) đã xuất hiện và ngày càng phổ biến tại các đô thị lớn như Hà Nội hay thành phố Hồ Chí Minh. Dưới góc độ tích cực, không thể phủ nhận chung cư mi ni là một phương án lựa chọn hợp lý giúp cho nhiều gia đình, cá nhân hiện thực hóa “ước mơ” an cư tại các thành phố lớn. Tuy nhiên, sự phát triển nhanh chóng cùng nhu cầu tăng cao qua từng năm đã dẫn đến nhiều hệ quả không chỉ không bảo đảm được quyền lợi của người mua nhà mà còn gây ảnh hưởng theo hướng tiêu cực tới đời sống kinh tế - xã hội của khu vực xung quanh. Đặc biệt vụ việc đau lòng vừa qua đã khiến những người mua và đang sống tại các khu chung cư mi ni càng thêm lo lắng khi vẫn hàng ngày phải đối mặt với những rủi ro có thể xảy ra bất cứ lúc nào.

Đứng trước sự việc này, nhiều người, có cả các chuyên gia pháp lý cho rằng, từ trước tới giờ, chung cư mi ni là một thực trạng sai lầm, cần phải được hạn chế, thậm chí cấm phát triển; ngoài ra, tới đây, dự thảo Luật nhà ở không nên thừa nhận hoặc mặc định ghi nhận loại hình này là nhà ở riêng lẻ nhưng trong dạng “biến thể của chung cư” mà nên quy hết thành chung cư, chịu sự điều chỉnh bởi khung pháp lý của nhà chung cư. Tuy nhiên, theo chúng tôi, kiến nghị này chưa thực sự giải quyết được nhu cầu của thực tiễn, cũng như không giải quyết được các vấn đề mang tính “lịch sử để lại” đối với loại hình nhà ở này. Ngoài ra, kiến nghị này đã phần nào gây tâm lý hoang mang, lo lắng cho những hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu những khu “chung cư mi ni” / những căn hộ “chung cư mi ni” – những người trong cuộc – về tính hợp pháp và khả năng được bảo đảm, bảo vệ quyền sở hữu của họ đối với những khu nhà, căn hộ mà mình đã bỏ tiền, công sức để tạo lập.

Thông qua bài viết "**CHUNG CƯ MI NI – CÓ NÊN DẸP BỎ?**" dưới đây, chúng tôi muốn làm rõ về cơ sở pháp lý của việc hình thành, tạo dựng đối với loại hình chung cư mi ni tại thời điểm này để phần nào giúp người dân đang sở hữu các căn hộ này có sự yên tâm nhất định. Đồng thời, qua bài viết, ATA cũng đưa ra một vài đề xuất về hướng sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật nhằm quản lý, giám sát tốt hơn đối với công tác xây dựng, quản trị các chung cư mi ni.

¹ Trong bài viết này chúng tôi sẽ sử dụng cụm từ “chung cư mi ni” khi nhắc đến loại hình “nhà ở riêng lẻ có nhiều căn hộ” để quý độc giả dễ hình dung, không có ý nghĩa khẳng định rằng luật pháp Việt Nam hiện hành đã công nhận loại hình nhà ở có tên “chung cư mi ni”. Trong các văn bản luật và nghị định hướng dẫn về Luật Nhà ở hiện nay chưa ghi nhận cụm từ này và chỉ cho phép loại hình nhà ở riêng lẻ nhưng có nhiều căn hộ khép kín (Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014; khoản 2 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở 2014).

1. Vì sao nói Chung cư mi ni là nhà ở riêng lẻ nhưng dưới dạng “biến thể của chung cư”?

Trước tiên, phải khẳng định rằng, “chung cư mi ni” không phải là một loại hình nhà ở mới mà vẫn được xếp vào loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều căn hộ. Tuy nhiên, trong các văn bản pháp luật hiện đang yêu cầu việc thiết kế và xây dựng “chung cư mi ni” phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn dành cho nhà chung cư thông thường. Ngoài ra, khi đi vào khai thác, vận hành, các vấn đề phát sinh tại “chung cư mi ni” cũng có đầy đủ các đặc điểm như tại nhà chung cư thông thường như: số lượng căn hộ và người dân/ hộ dân được mua nhà và cùng toạ lạc, sinh sống trên một toà nhà có thể rất đông (thường từ 10 căn hộ/hộ dân trở lên); trong quá trình sinh sống, người dân/ hộ dân này đều sẽ có các nhu cầu phát sinh phục vụ sinh hoạt chung (nhu cầu về dân sinh, học tập, hạ tầng giao thông, v.v.); vấn đề chất lượng, an toàn của “chung cư mi ni” cũng có khả năng ảnh hưởng đến quyền lợi và an toàn của rất nhiều người dân/hộ dân sinh sống tại đây và khu vực xung quanh.

Vậy nhưng, trên thực tiễn, công tác cấp phép, xây dựng và vận hành nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ - “chung cư mi ni” lại đơn giản hơn rất nhiều so với chung cư. Một dự án nhà chung cư để được cấp phép sẽ phải được thẩm định và đánh giá ở rất nhiều phương diện và sau khi được cấp phép cũng sẽ vẫn phải chịu sự giám sát, kiểm tra chặt

chẽ từ các cơ quan quản lý. Trong khi đó, cũng như các nhà ở riêng lẻ khác, “chung cư mi ni” hầu như đều do các hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng và tự chịu trách nhiệm quản lý, vận hành. Việc đầu tư, xây dựng và khai thác, vận hành “chung cư mi ni” sẽ đơn giản hơn rất nhiều so với nhà chung cư và chủ yếu phụ thuộc hoàn toàn vào sự thoả thuận/ cam kết giữa người chủ sở hữu khu “chung cư mi ni” với những hộ gia đình, cá nhân mua nhà tại đó.

Với các đặc điểm về pháp lý và thực tiễn nêu trên, quả thực việc các chuyên gia cho rằng, “chung cư mi ni” là “biến thể của chung cư” cũng là phù hợp.

2. “Chung cư mi ni” có được pháp luật ghi nhận không?

Nếu xét về mặt ngôn ngữ, về cơ bản, hầu hết các văn bản quy phạm pháp luật của Việt Nam không ghi nhận cụm từ “chung cư mi ni” như là tên gọi của một loại hình nhà ở².

Xét về bản chất, kể từ Nghị định 71/2010/NĐ-CP (“**Nghị định 71**”) hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2005, loại hình “chung cư mi ni” - nhà ở đô thị nhiều tầng, nhiều căn hộ đã được “manh nha”. Cụ thể, khoản 3 và khoản 5 Điều 43 Nghị định 71 quy định:

²Thực tế thì, cụm từ này từng được ghi nhận tại Phụ lục A Phân loại công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03:2012/BXD do Viện Kiến trúc, Quy hoạch Đô thị và Nông thôn biên soạn, Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường trình duyệt, Bộ Khoa học và Công nghệ thẩm định, Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012

của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, khi đó, “chung cư mi ni” được xếp vào là một trong những loại hình nhà chung cư, không phải là nhà ở riêng lẻ nên về bản chất không phải là loại nhà ở riêng lẻ nhiều căn hộ như được đề cập. Thông tư 12/2012/TT-BXD hiện nay đã được thay thế bởi Thông tư số 05/2022/TT-BXD có hiệu lực ngày 01/6/2023

“3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) thì diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ tối thiểu là 30 m² và phải đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở.

4. Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại khoản 2 điều này mà không có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp; nhà ở có nhiều căn hộ mà không đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 điều này hoặc nhà ở thuộc diện phải xin Giấy phép xây dựng mà không có Giấy phép xây dựng thì không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

5. Đối với nhà ở có đủ điều kiện quy định tại khoản 3 điều này mà hộ gia đình, cá nhân có yêu cầu thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó; hộ gia đình, cá nhân chỉ được bán, cho thuê các căn hộ này sau khi đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các căn hộ đó. Khi bán căn hộ thì hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người mua theo hình thức đất sử dụng chung.”

Như vậy, Nghị định 71 là cơ sở pháp lý đầu tiên, có giá trị “khai sinh” loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân. Theo quy định này, căn hộ thuộc các khu nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân mà đảm bảo được các tiêu chuẩn kỹ thuật tối thiểu như áp dụng đối với nhà chung cư và tuân thủ quy định về cấp phép xây dựng thì sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà chung cho cả khu nhà hoặc cho từng căn hộ trong khu nhà đó.

Luật Nhà ở năm 2014 tiếp tục kế thừa tinh thần và “luật hóa” nội dung quy định của Nghị định 71; theo đó, tại khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 tiếp tục cho phép “trường hợp xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó”.

Như vậy, theo tinh thần của Luật, những khu “chung cư mi ni” mặc dù bản chất là nhà ở riêng lẻ nhưng sẽ phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của nhà chung cư thông thường (Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Thông tư 12/2019/TT-BXD (từ 01/6/2023 được thay thế bởi Thông tư 05/2022/TT-BXD); Thông tư 21/2019/TT-BXD (từ 5/7/2021 được thay thế bởi Thông tư 03/2021/TT-BXD)).

Về quyền sở hữu căn hộ “chung cư mi ni”, theo khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 không chỉ cho phép sự tồn tại của loại hình “chung cư mi ni” mà còn chính thức công nhận quyền sở hữu và quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của người mua căn hộ “chung cư mi ni”. Việc xác lập quyền sở hữu “chung cư mi ni” phải tuân thủ theo điều kiện, hồ sơ, trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được quy định tại các văn bản có liên quan.

Như vậy, có thể thấy pháp luật hiện hành đã tạo cơ sở pháp lý để các hộ gia đình,

cá nhân đầu tư xây dựng và tiến hành các hoạt động mua bán, giao dịch đối với các căn hộ “chung cư mi ni”. **Do đó, những hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu các khu “chung cư mi ni” hoặc “căn hộ mi ni” đáp ứng đầy đủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và điều kiện luật định sẽ vẫn được pháp luật bảo vệ quyền sở hữu đầy đủ.**

3. Có nên dẹp bỏ chung cư mi ni hay nói cách khác, dẹp bỏ chung cư mi ni sẽ dẫn tới những hệ quả gì, có giải quyết được hay không?

Trước khi đi vào phân tích vấn đề “nên hay không nên loại bỏ chung cư mi ni”, chúng ta cần thấy được nguyên nhân tại sao “chung cư mi ni” lại có thể hấp dẫn với người mua đến vậy? So với căn hộ chung cư thông thường thì mức giá của các căn hộ chung cư mi ni khá rẻ nhưng vẫn đảm bảo được nhiều tiện ích cơ bản, thuận tiện sinh hoạt, phù hợp với mọi đối tượng có nhu cầu mua. Đây là ưu điểm lớn nhất của “chung cư mi ni”, giúp người có thu nhập trung bình-thấp, sinh viên, người lao động có cơ hội sở hữu hoặc thuê nhà ở tại các khu vực trung tâm thành phố. Các khu “chung cư mi ni” thường được xây dựng tại những khu vực nội thành, thuận tiện giao thông, gần khu trung tâm, trường học, chợ, trung tâm thương mại để đáp ứng được những nhu cầu sinh hoạt hàng ngày và di chuyển đi lại, học tập và làm việc của người sử dụng. Việc xây dựng “chung cư mi ni” khá nhanh, và thường được rao bán khi đã hoàn thiện nên việc giao dịch khá nhanh chóng, người mua có thể dọn vào ở ngay mà không phải chờ đợi thiết kế thi công hay sửa sang quá nhiều như các căn hộ chung cư thông thường. Các căn hộ “chung cư mi ni” có sự đa dạng về diện tích, thông thường, diện tích của mỗi căn hộ nằm trong khoảng từ 25-

50m², cho phép người mua hoặc người thuê có thể linh hoạt trong việc cân nhắc tài chính và số lượng người sinh sống để tìm kiếm căn hộ phù hợp nhất.

Với những ưu điểm vượt trội nêu trên, “chung cư mi ni” thực sự là sự lựa chọn phù hợp cho rất nhiều người, đáp ứng được nhu cầu sở hữu nhà ở và tâm lý an cư lạc nghiệp tại các thành phố lớn của đại đa số người dân Việt Nam từ nhiều đời nay. Do vậy, nếu đặt ra vấn đề loại bỏ “chung cư mi ni”, theo ATA đánh giá, sẽ là một bài toán cực kì khó khăn, cần phải giải quyết triệt để và có hiệu quả những vấn đề sau đây:

Thứ nhất, phải đảm bảo quỹ nhà, quỹ đất giá rẻ có thể thay thế cho “chung cư mi ni”

Một trong những giải pháp đã được triển khai trong thời qua là xây dựng nhà ở xã hội; tuy nhiên, việc xây dựng nhà ở xã hội đã gặp phải rất nhiều vướng mắc trong thời gian qua như: ưu đãi cho chủ đầu tư nhà ở xã hội chưa được quy định đầy đủ, chặt chẽ đã dẫn đến việc các chủ đầu tư không “thiết tha” xây dựng nhà ở xã hội; quỹ đất ngày càng hạn chế, dẫn đến quỹ đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội ngày càng hạn hẹp theo, chưa kể các khu vực dành cho xây dựng nhà xã hội thường không thuận tiện khi hạ tầng giao thông chưa đáp ứng được nhu cầu của số đông; đồng thời đối tượng được mua, sở hữu nhà ở xã hội bị hạn chế và nhiều quy định ràng buộc khác đã dẫn đến nhà ở xã hội chưa phát huy được vai trò, lợi ích của mình.

Ngoài giải pháp nhà ở xã hội, các nhà quản lý, chuyên gia nhiều năm nay đã nghiên cứu, tìm tòi giải pháp khác nhưng chưa thể giải quyết trong thời gian gần.

Thứ hai, cần giải quyết hệ quả từ những khu căn hộ/ căn hộ “chung cư mi ni” đã hình thành và đang tồn tại.

Sau thời gian dài phát triển, số lượng “chung cư mi ni” đang tăng lên nhanh chóng. Theo nguồn tin từ báo Nhân dân, riêng thành phố Hà Nội hiện có khoảng 2.000 “chung cư mi ni”. Việc loại bỏ “chung cư mi ni” sẽ phải đặt ra vấn đề làm thế nào để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp (như đã được phân tích ở trên) dành cho những người đang sở hữu hoặc đang sinh sống tại những khu/căn hộ “chung cư mi ni” này. Việc giải quyết các hệ quả phát sinh chắc chắn không phải là việc dễ dàng và có thể thực hiện trong thời gian ngắn.

4. Khung pháp lý cần hướng tới để quản lý “chung cư mi ni”, đảm bảo quyền và lợi ích cho người mua, sở hữu loại hình nhà ở này

Trên thế giới, ngay cả những nước phát triển, tại các đô thị lớn vẫn tồn tại các khu “chung cư mi ni” được thiết kế, xây dựng dành cho những người có thu nhập trung bình – thấp có công việc hoặc cuộc sống buộc phải gắn liền với đô thị. Do đó, không thể phủ nhận, về mặt chính sách, việc ghi nhận loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều căn hộ trong văn bản pháp luật là phù hợp với điều kiện sinh sống, đáp ứng nhu cầu phát triển của nền kinh tế - xã hội tại các tỉnh, thành phố lớn, tập trung nhiều dân cư.

Hiện nay, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đã “gọi tên” các căn hộ kiểu này là “nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân”. Theo đó, về bản chất, dự thảo Luật vẫn ghi nhận đây là một loại hình nhà ở riêng lẻ nhưng phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy định của nhà chung cư và cho phép các hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở được lựa chọn

hình thức cấp Giấy chứng nhận chung cho cả nhà ở hoặc cấp Giấy chứng nhận riêng đối với từng căn hộ trong khu nhà ở này (trong Giấy chứng nhận cấp cho từng căn hộ phải xác định rõ quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu).

Liên quan đến vấn đề này, nhiều chuyên gia có ý kiến cho rằng, nên bỏ hẳn loại hình nhà ở này bởi nếu Luật cho phép việc đầu tư, xây dựng và mua bán, giao dịch các căn hộ này đơn giản như vậy sẽ càng khuyến khích việc xây dựng các khu “chung cư mi ni” một cách tràn lan. Điều này sẽ dẫn đến một loạt những hệ quả như thiếu kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khó khăn trong công tác quản lý, bảo đảm an toàn, an ninh...

Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, theo chúng tôi, việc loại bỏ, ngăn cấm loại hình này cũng sẽ dẫn đến rất nhiều hệ lụy mà khó có khả năng giải quyết hoặc giải quyết ngay. Và chúng tôi muốn nhấn mạnh, **các vấn đề của “chung cư mi ni” hiện nay không đến từ chính sách mà đến từ công tác quản lý – từ quá trình cấp phép cho tới khâu hậu kiểm sau cấp phép đối với các khu nhà ở kiểu này.** Chính vì vậy, chúng tôi cho rằng, thay vì loại bỏ, ngăn cấm loại hình này, các nhà làm luật và các cơ quan quản lý nên xây dựng và hoàn thiện các quy định của pháp luật để đảm bảo tính chặt chẽ trong công tác đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành sau xây dựng, và tăng cường trách nhiệm của chủ đầu tư cũng như tăng cường trách nhiệm của các cơ quan chức năng. Khi điều kiện trở nên khó khăn hơn, việc cấp phép và kiểm tra, giám sát trở nên chặt chẽ hơn, các chế tài cho việc vi phạm được tăng cao hơn, v.v.. Tất cả những điều này cũng là biện pháp giúp kìm hãm tình trạng phát triển ồ ạt, không kiểm

soát của các khu “chung cư mi ni” và đồng thời có thể khắc phục được các hạn chế và giải quyết tình trạng xuống cấp của các khu “chung cư mi ni” đã được xây dựng và đang tồn tại, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, tránh được các rủi ro và hậu quả đáng thương tâm như vụ việc vừa qua.

Với việc xác định chung cư mi ni là biến thể của chung cư, theo chúng tôi, các quy định về cấp phép và quản lý chung cư mi ni cũng nên được hoàn thiện theo hướng tăng cường và chặt chẽ như đối với nhà chung cư thông thường nhưng có sự điều chỉnh để phù hợp với quy mô, tính chất của loại hình nhà ở này. Trong phạm vi bài viết này, ATA đề xuất một số vấn đề, nội dung trong chính sách pháp luật về loại hình nhà ở này cần tập trung hoàn thiện như sau:

4.1. Trong công tác cấp phép xây dựng:

Hiện nay, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) mới nhất³ đã có quy định chặt chẽ hơn về công tác cấp phép xây dựng đối với “nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở của các thành viên hộ gia đình, cá nhân”. Theo đó, ngoài việc tiếp tục yêu cầu các nhà ở kiểu này phải đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật đối với nhà chung cư; đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy; phải xin giấy phép xây dựng thì dự thảo yêu cầu những “nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên” phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở (phải là doanh nghiệp, tổ chức kinh tế) và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định.

Tuy nhiên, dự thảo Luật mới chỉ tập trung vào những khu căn hộ mới và đặt ra hạn chế với những khu căn hộ lớn còn chưa giải

quyết được những tồn tại của những khu căn hộ cũ và những khu căn hộ có quy mô nhỏ (từ dưới 20 căn hộ). Tại đây, chúng tôi đề xuất việc bổ sung thêm các quy định tại dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật liên quan đến vấn đề cấp phép như sau:

- (i) Đề xuất dự thảo Luật bổ sung thêm các điều kiện cần và đủ đối với hộ gia đình, cá nhân khi xin cấp phép xây dựng các khu “chung cư mini” như các điều kiện liên quan đến năng lực tài chính; năng lực, kinh nghiệm quản lý và triển khai công tác xây dựng, vận hành nhà chung cư. Đối với những cá nhân không đáp ứng điều kiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có đủ điều kiện và phải cung cấp các bằng chứng chứng minh việc đáp ứng của đơn vị, cá nhân đó;
- (ii) Đề xuất dự thảo Luật bổ sung thêm các điều kiện liên quan đến việc xác định tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại địa phương trong ngắn hạn và dài hạn để làm cơ sở cho việc cấp phép. Ví dụ: không cấp phép xây dựng “chung cư mi ni” trong ngõ nhỏ (phải đảm bảo ngõ đủ để xe cứu hoả có thể hoạt động bình thường); trên 1 khu vực/địa bàn chỉ cho phép xây dựng một số lượng khu “chung cư mi ni” nhất định và mỗi khu không quá bao nhiêu căn hộ, v.v.;
- (iii) Đề xuất việc bổ sung các quy định hướng dẫn Luật trong việc cấp phép xây dựng “chung cư mi ni”, trong đó, yêu cầu sự tham gia của các đơn vị chuyên môn trong hoạt động thẩm

³ Dự thảo Luật nhà ở đăng tải trên website của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến bạn đọc ngày 10/07/2023.

định trước khi cấp phép, đặc biệt là công tác thẩm định các thiết kế công trình phòng cháy chữa cháy ("PCCC");

- (iv) Đối với những khu căn hộ đã được xây dựng và đang tồn tại, nếu không đáp ứng quy định thì sẽ cho thời gian để chủ sở hữu khu căn hộ lên phương án giảm số lượng căn hộ, tập trung vào những căn hộ có diện tích dưới quy chuẩn, những căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận và tiến hành bồi thường cho người mua nhà bị ảnh hưởng, nên bổ sung những chính sách để khuyến khích những trường hợp người mua nhà đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp mà đồng ý chuyển đi.

4.2. Trong công tác quản lý sau cấp phép xây dựng:

Một trong những lý do khiến chất lượng xây dựng của các khu “chung cư mi ni” luôn ở trong tình trạng thấp và không đảm bảo an toàn chính là việc các cơ quan quản lý hoàn toàn buông lỏng công tác kiểm tra, giám sát, nghiệm thu sau cấp phép xây dựng. Việc này đã dẫn đến rất nhiều sai phạm trong công tác xây dựng. Điển hình như việc các hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, nhiều tầng, nhiều căn hộ hoặc xây dựng nhà ngăn phòng cho thuê để ở không tuân thủ quy định của pháp luật xây dựng, PCCC, dẫn tới việc số lượng căn hộ và người dân sinh sống tại khu căn hộ tăng quá cao gây áp lực lớn lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại khu vực, các khu nhà không đảm bảo chất lượng xây dựng nên nhanh chóng bị xuống cấp, việc không tuân thủ thiết kế và các điều kiện PCCC dẫn tới nguy cơ

cháy nổ cao, gây mất an toàn không chỉ cho người dân tại khu căn hộ mà cả đối với những khu vực xung quanh.

Theo đó, để đảm bảo việc tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định bảo luật trong công tác xây dựng “chung cư mi ni”, theo chúng tôi, các văn bản pháp luật cần bổ sung thêm các nội dung để tăng cường việc kiểm tra, giám sát sau cấp phép xây dựng đối với loại hình nhà ở này, cụ thể:

- (i) Quy định việc kiểm tra, giám sát của các cấp thẩm quyền đối với công tác xây dựng đảm bảo đúng thiết kế đã đăng ký;
- (ii) Bổ sung thêm nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân trong công tác nghiệm thu công trình trước khi bán. Kết quả nghiệm thu công trình phải được cung cấp cho người mua nhà và đính kèm hợp đồng bán nhà;
- (iii) Bổ sung các quy định nghiêm ngặt cho các trường hợp vi phạm công tác xây dựng như: thu hồi giấy phép, tăng giá trị phạt, không cho phép tiếp tục xây dựng khi chưa phá dỡ công trình sai phạm, v.v.;

4.3. Trong công tác quản lý chất lượng công trình:

Hiện nay, có nhiều chung cư mi ni đã được xây dựng và hoạt động trong một thời gian dài nên đã có nhiều hiện tượng xuống cấp; hoặc có nhiều chung cư mi ni được cải tạo lại từ nhà ở riêng lẻ thông thường nên không đảm bảo được chất lượng cũng như chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật tối thiểu như: hệ thống phòng cháy chữa cháy không có hoặc có nhưng không hoạt động được; căn hộ xuất hiện hiện tượng lún, nứt...

Từ thực trạng nêu trên, một vấn đề cấp thiết đặt ra đối với các cơ quan có thẩm quyền đó chính là việc tăng cường việc kiểm tra, quản lý chất lượng của chung cư mini; rà soát toàn bộ các công trình để đánh giá, phân loại những trường hợp đủ/không đủ tiêu chuẩn về xây dựng, phòng cháy, chữa cháy nhằm kịp thời có phương án khắc phục, đồng thời, xử lý nghiêm đối với các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, luật và các văn bản hướng dẫn cần bổ sung trách nhiệm của người xây và bán nhà trong công tác bảo hành công trình, đồng thời đưa ra cơ chế ràng buộc trách nhiệm của họ ngay tại thời điểm bán nhà. Ví dụ: cần bổ sung quy định yêu cầu người xây và bán nhà phải lập tài khoản để thanh toán giá trị mua bán, phải ký quỹ một khoản tiền tại ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ bảo hành công trình và phải ghi nhận toàn bộ những nội dung, căn cứ liên quan đến tài khoản, số tiền ký quỹ và có xác nhận của ngân hàng đối với các nội dung liên quan trong hợp đồng mua bán nhà. Theo đó, khi xảy ra sự kiện liên quan đến chất lượng công trình, những người mua nhà có thể yêu cầu ngân hàng giải ngân số tiền ký quỹ phục vụ cho công tác bảo hành, sửa chữa, khắc phục tại công trình mà không cần sự đồng ý hoặc ý kiến của chủ sở hữu khu căn hộ.

Ngoài ra, hiện nay mới chỉ có quy định về việc kiểm tra chất lượng và phá dỡ những nhà chung cư không bảo đảm điều kiện, các quy định này theo chúng tôi cũng nên được áp dụng tương tự cho các khu “chung cư mini” để đảm bảo tính an toàn cho những người dân sinh sống tại đây và khu vực xung quanh.

4.4. Trong công tác quản trị, vận hành khu “chung cư mini”:

Dự thảo Luật nhà ở (sửa đổi) hiện nay có quy định việc quản lý, vận hành nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ sẽ được thực hiện theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Tuy nhiên, Luật chưa đưa ra cơ chế triển khai và giám sát việc này.

Theo chúng tôi, để quy định này thực sự đi vào cuộc sống, vấn đề trọng yếu là phải có cơ chế ràng buộc trách nhiệm của chủ sở hữu khu “chung cư mini”. Việc yêu cầu thanh toán qua tài khoản ngân hàng và có sự tham gia của ngân hàng trong công tác quản lý tài khoản cũng nên áp dụng đối với quỹ bảo trì “chung cư mini”. Quỹ bảo trì này sẽ được trích từ tiền mua bán căn hộ và sẽ được duy trì trên tài khoản của người chủ sở hữu khu “chung cư mini” nhưng quyền sử dụng và chỉ định ngân hàng chi tiền sẽ thuộc về cộng đồng cư dân sinh sống tại “chung cư mini”. Cách thức quản lý, mục đích chi tiêu đối với tài khoản này sẽ được áp dụng tương tự như đối với nhà chung cư thông thường. Trường hợp quỹ này hết, các hộ gia đình đang sở hữu/sinh sống tại các khu nhà này sẽ có nghĩa vụ lập và duy trì tài khoản quỹ riêng theo quy chế tại cộng đồng.

Kết luận

Tim được nhà ở phù hợp với khả năng tài chính, để ổn định cuộc sống là điều mà bất cứ người dân nào cũng mong muốn. Do đó, việc xây dựng và hoàn thiện chính sách pháp luật phù hợp, bổ sung các cơ chế, chính sách đặc biệt đối với loại hình nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ nhằm tạo điều kiện tối đa cho các hộ gia đình, cá nhân có thể có được nhà ở của mình, đồng thời tăng cường công tác

quản lý, nâng cao trách nhiệm của các hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu các khu công trình nhà ở này cũng như trách nhiệm của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực thi

pháp luật liên quan đến loại hình nhà ở này chính là vấn đề mấu chốt để hướng tới mục tiêu giải quyết vấn nạn “chung cư mini” trong giai đoạn hiện nay.

VỀ CHÚNG TÔI

CÔNG TY LUẬT TNHH TOÀN CẦU ATA (ATA LEGAL SERVICES) là một công ty luật được thành lập và điều hành bởi những luật sư dày dặn kinh nghiệm. Mục tiêu và phương châm hoạt động của ATA Legal Services là cung cấp các dịch vụ pháp lý linh hoạt và toàn diện cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân trong nước và quốc tế. Trong đó, lĩnh vực hoạt động trọng tâm của chúng tôi là tư vấn pháp luật cho doanh nghiệp.

Tất cả luật sư thành viên, luật sư, cố vấn cấp cao, chuyên gia tư vấn của ATA Legal Services đều được đào tạo bài bản và có kinh nghiệm nhiều năm trong những lĩnh vực mà họ phụ trách. Đặc biệt, các luật sư thành viên của ATA Legal Services đều đã từng tư vấn và làm việc với các tập đoàn kinh tế hoặc các ngân hàng, công ty chứng khoán lớn như Vingroup, FLC, DNP Holding, Tasco, Techcombank, SHB, VPS, v.v.

Với thái độ nghiêm túc, chuyên nghiệp cùng với sự tận tâm của đội ngũ khi luôn cố gắng đặt mình vào vị trí của khách hàng để thấu hiểu nhu cầu, nguyện vọng của khách hàng, chúng tôi cam kết sẽ mang tới những dịch vụ hiệu quả và phù hợp nhất cho Quý khách hàng.

- Điện thoại: 091.4645.112
- Email: contact@ata-legal.com
- Website: <https://ata-legal.com>
- Địa chỉ: Số 184 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**ATA
LEGAL
SERVICES**