

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số:133/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 09 năm 2023

*“V/v Kiến nghị một số giải pháp để bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho “nhà chung cư mini” và đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và một số quy định pháp luật liên quan để quản lý chặt chẽ “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành nhà chung cư mini”*

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội  
- Ủy ban Pháp luật Quốc hội  
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất đau buồn và chia sẻ nỗi đau thương, mất mát, tổn thất không gì có thể bù đắp được đối với gia đình của 56 nạn nhân tử nạn và 37 người bị thương trong đó có người bị thương rất nặng trong vụ cháy kinh hoàng, thảm khốc tại “*nhà chung cư mini*” số 37 ngách 29/70 phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội xảy ra vào đêm 12/09/2023.

Vụ cháy đặc biệt nghiêm trọng này và một số vụ cháy nghiêm trọng đã xảy ra trước đây tại nhà chung cư, hoặc nhà phố dạng “*nhà ống*” vừa ở vừa kinh doanh, hoặc cơ sở kinh doanh karaoke... **không đảm bảo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy**, hoặc chỉ có 01 lối thoát hiểm duy nhất tiếp tục gióng lên “*hồi chuông báo động*” và đặt ra yêu cầu cấp bách là **phải xây dựng hoàn thiện thể chế pháp luật** về nhà ở, về xây dựng, về đầu tư, về kinh doanh bất động sản, về PCCC và để **tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước** đối với các “*cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ*” theo quy định của pháp luật về PCCC, trong đó có loại “*nhà ở riêng lẻ*” của cá nhân, hộ gia đình được xây dựng thành “*nhà chung cư mini*” và **nhà chung cư (nói chung), “khách sạn mini”, nhà phố dạng “nhà ống” vừa ở vừa kinh doanh, khu nhà trọ có nhiều phòng trọ, cơ sở kinh doanh karaoke...**

Hiệp hội nhận thấy, nhiệm vụ **cấp bách nhất** hiện nay là tất cả các chủ thể có liên quan từ các **Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, cấp cơ sở** đến các **chủ đầu tư, các chủ sở hữu** công trình xây dựng là “*cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ*”, nhất là các “*nhà chung cư mini*” **phải khẩn trương thực hiện ngay ý kiến chỉ đạo của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng** trong “*THƯ THĂM HỎI*” ngày 14/09/2023 toàn văn như sau:

**“THƯ THĂM HỎI**

**Kính gửi: Đảng bộ, Chính quyền và Nhân dân thành phố Hà Nội,**

Tôi rất đau buồn được tin đêm ngày 12/9/2023 đã xảy ra hỏa hoạn tại nhà ở nhiều căn hộ, địa chỉ số 37 ngõ 29/70 phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội gây hậu quả đặc biệt nghiêm trọng, làm nhiều người chết và bị thương, thay mặt lãnh đạo Đảng và Nhà nước, tôi xin bày tỏ sự cảm thông sâu sắc, chia sẻ những mất mát, đau thương, gửi lời chia buồn đến các gia đình người bị nạn.

Tôi hoan nghênh và biểu dương các lực lượng chức năng, cùng đông đảo bà con nhân dân và chính quyền địa phương quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã **khẩn trương cứu**

*nạn, cứu hộ, hạn chế thấp nhất thiệt hại về người và của. Tôi đề nghị các ngành, các cấp khẩn trương khắc phục hậu quả, dành mọi ưu tiên cứu chữa người bị thương, có chính sách kịp thời để giúp các gia đình người bị nạn, sớm ổn định tình hình bảo đảm cuộc sống cho người dân.*

*Nhân đây, tôi đề nghị thành phố Hà Nội cần nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm thật sâu sắc về sự cố này; yêu cầu các cơ quan chức năng điều tra làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan và xử lý nghiêm các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tăng cường công tác phòng cháy, chữa cháy trong cả nước, hướng dẫn và thông tin, tuyên truyền rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng để người dân nâng cao cảnh giác, ứng phó kịp thời không để xảy ra cháy, nổ.*

*Thân ái,*

*Nguyễn Phú Trọng*

**Tổng Bí thư Ban Chấp hành Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam”**

Đồng thời, tất cả các chủ thể có liên quan trên đây **cần phải khẩn trương, nghiêm túc thực hiện Công điện 825/CD-TTg** ngày 15/09/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính **“Về triển khai thực hiện chỉ đạo của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng về việc tăng cường công tác phòng cháy, chữa cháy”**.

Trong Công điện, Thủ tướng Chính phủ đánh giá là còn một số bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện thiếu quyết liệt, nhiều tồn tại, hạn chế chưa được khắc phục kịp thời, các nguy cơ cháy, nổ còn rất lớn, dễ xảy ra vụ cháy đặc biệt nghiêm trọng như vụ cháy chung cư mini ở quận Thanh Xuân đêm 12/09/2023.

Thủ tướng Chính phủ yêu cầu lãnh đạo bộ, ngành, địa phương tiếp tục tập trung thực hiện nghiêm túc, chỉ đạo quyết liệt, hiệu quả các văn bản của Ban Bí thư, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng. Mỗi cán bộ, công chức, đảng viên phải gương mẫu đi đầu trong thực hiện các quy định về PCCC.

Thủ tướng Chính phủ giao **Bộ Công an chỉ đạo** lực lượng Công an toàn quốc chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, cơ quan liên quan tổ chức **tổng rà soát, kiểm tra an toàn PCCC tại các chung cư, nhà ở nhiều căn hộ, cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao, nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh có nguy cơ cháy, nổ cao**. Hoàn thành việc tổng rà soát trước 15/11/2023 và Bộ Công an sớm tham mưu Chính phủ, **Thủ tướng Chính phủ tổ chức Hội nghị trực tuyến toàn quốc để kết quả về tăng cường công tác PCCC** trong tình hình mới và chỉ đạo các giải pháp cấp bách.

Thủ tướng Chính phủ giao **Bộ Xây dựng rà soát** các quy định pháp luật về xây dựng, các loại hình **nhà ở nhiều căn hộ, cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao** để nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện. Bộ Xây dựng **cần xây dựng, bổ sung tiêu chuẩn về PCCC** đối với các loại hình nhà ở này. Khẩn trương **hoàn thành Quy chuẩn** sửa đổi QCVN 06:2022/BXD và tiêu chuẩn **nhà ở riêng lẻ** trước 30/09/2023; giao Bộ Công Thương rà soát, khẩn trương ban hành hoặc tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành quy định về **trách nhiệm quản lý điện (sau công tơ)** và giao ngành điện rà soát, phát hiện các công trình, cơ sở, hộ gia đình không bảo đảm an toàn trong sử dụng điện để hướng dẫn, khuyến cáo người dân bảo đảm an toàn PCCC.

Thủ tướng Chính phủ lưu ý các bộ ngành, địa phương tăng cường **tuyên truyền, hướng dẫn về công tác PCCC**, đặc biệt là **kỹ năng PCCC** và **thoát nạn cho người dân** khi có sự cố cháy, nổ; giao **Bộ Giáo dục Đào tạo** chỉ đạo các đơn vị liên quan và các cơ sở thực hiện ngay việc tổ chức giảng dạy các **kỹ năng về PCCC** và **thoát nạn cho học sinh, sinh viên**; giao **Bộ Thông tin Truyền thông** chỉ đạo tăng cường công tác **tuyên truyền rộng rãi** trên các phương tiện thông tin đại chúng để **người dân nâng cao cảnh giác, ứng phó kịp**

**thời với các sự cố cháy, nổ.** Bộ Thông tin Truyền thông chỉ đạo các nhà mạng gửi tin nhắn đến các thuê bao di động để tuyên truyền, khuyến cáo về biện pháp PCCC và các kỹ năng thoát nạn khi có cháy, nổ; giao **Chủ tịch tỉnh, thành phố** thành lập **chấn chỉnh** hoạt động quản lý xây dựng, nhất là việc **cấp phép, thanh tra, kiểm tra, chấp hành pháp luật xây dựng; gắn trách nhiệm cụ thể** tới từng đơn vị, tổ chức, cá nhân trong việc cấp phép, quản lý xây dựng; xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng trái phép, sai phép;

Thủ tướng Chính phủ giao **Lãnh đạo địa phương** chỉ đạo tổ chức **tổng rà soát, kiểm tra an toàn PCCC tại các chung cư, nhà ở nhiều căn hộ, cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao, nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh có nguy cơ cháy, nổ.** Chấn chỉnh việc quản lý nhà nước về PCCC, nhất là tại cấp huyện, cấp xã, kiểm điểm xử lý nghiêm những tập thể, cá nhân để xảy ra các sai phạm. Địa phương cũng phải tăng cường nguồn lực đầu tư cho công tác PCCC, hỗ trợ việc mua sắm trang thiết bị phục vụ PCCC và CNCH đáp ứng tình hình thực tế tại địa phương.

Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo *“Bộ trưởng, Thủ trưởng các cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm chỉ đạo triển khai, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Công điện; nghiêm túc kiểm điểm trách nhiệm các tập thể, cá nhân liên quan thiếu trách nhiệm để xảy ra các vụ cháy, nổ gây thiệt hại nghiêm trọng về người, tài sản tại địa bàn, lĩnh vực phụ trách”*.

Trong Công điện, *“Thủ tướng Chính phủ kêu gọi từng người dân, từng gia đình nâng cao nhận thức về PCCC, đặt sự an toàn về tính mạng, sức khỏe của mình là trên hết, trước hết, xác định PCCC là bảo vệ sự an toàn của chính mình, của người thân và của toàn xã hội”*.

Ngày 20/09/2023 tại cuộc họp Ủy ban Thường vụ Quốc hội, **Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ** đã **chỉ đạo** Ủy ban Pháp luật của Quốc hội **rà soát lại Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** đang thẩm tra **“dứt khoát không luật hóa chung cư mini trong Luật Nhà ở”**.

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh tán thành ý kiến chỉ đạo rất dứt khoát của **Chủ tịch Quốc hội** và Hiệp hội xin đề nghị chỉ dứt khoát không luật hóa nhà chung cư mini **“biến tướng”**, không hợp thức hóa các sai phạm của nhà chung cư mini **“biến tướng”** trong Luật Nhà ở. Bởi lẽ, **“nhà chung cư mini”** vẫn là sản phẩm nhà ở cần thiết cho xã hội do có giá cho thuê, giá bán vừa túi tiền của rất nhiều đối tượng là người thu nhập trung bình, người thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, sinh viên, học sinh, người nhập cư, người độc thân, người mới kết hôn.

Hiệp hội xin được đề nghị một số **giải pháp để bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho “nhà chung cư mini”** và đề nghị sửa đổi, bổ sung **Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở** và một số quy định pháp luật liên quan để quản lý chặt chẽ **“nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành **“nhà chung cư mini”**, như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị **“nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini”**, bởi lẽ **“nhà chung cư mini”** là sản phẩm nhà ở rất cần thiết cho xã hội hiện nay và trong nhiều thập niên sau này, do có giá cho thuê, giá bán vừa túi tiền, phù hợp với nhiều đối tượng trong xã hội là người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động, sinh viên, học sinh, người độc thân, người mới kết hôn, người nhập cư:

Theo khảo sát nhanh từ 15-21/09/2023 lấy ý kiến của **12.000 người** về câu hỏi **“Theo bạn, có nên tồn tại chung cư mini nữa không?”** do VnExpress công bố kết quả ngày 22/09/2023 thì có đến **57%** trả lời **“có”** và có **43%** trả lời **“không”**.

Hiệp hội đề nghị chúng ta cần **“tỉnh táo, suy xét lý tính”** trước kết quả khảo sát này, bởi lẽ cuộc khảo sát được thực hiện ngay sau thảm kịch cháy **“nhà chung cư mini”** vào đêm 12/09/2023 nên có thể bị yếu tố **“cảm xúc”** chi phối rất nhiều và cũng chưa rõ việc **“lấy**

**mẫu” khảo sát có tính đại diện và có lấy ý kiến đối tượng là người đang sinh sống trong “nhà chung cư mini” hoặc đang có ý định mua, thuê “nhà chung cư mini” hay không ?!**

Hơn nữa hiện nay trong cả nước có thể đang có hàng ngàn “nhà chung cư mini”, mà theo VTV.VN 15/09/2023 08:53 thì **“Cả nước có hơn 10 nghìn chung cư mini: Làm sao để đảm bảo an ninh, an toàn? Chung cư mini đang được xây dựng nhiều, khá phổ biến tại các thành phố lớn để phục vụ nhu cầu nhà ở của một bộ phận dân cư, đặc biệt là những người có thu nhập thấp”**. Chỉ riêng thành phố Hà Nội đã có đến **2.000 “nhà chung cư mini”** theo báo cáo của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, theo Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH (PC07) ngày 19/09/2023 cho biết, thống kê sơ bộ hiện nay trên địa bàn thành phố có **42.256 cơ sở là nhà trọ, nhà ngăn phòng cho thuê** thuộc diện quản lý nhà nước về PCCC. Trong số này, có **4.490 cơ sở do Công an quản lý** trong đó có **103 cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ** và **37.766 cơ sở do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý**.

Hiệp hội được biết vào năm 2018, Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đã thống kê toàn Thành phố có khoảng **60.470 khu nhà trọ hoặc nhà ngăn phòng cho thuê** với tổng số khoảng **560.219 phòng trọ**, bao gồm **38.800 khu nhà trọ (tập trung)** với **357.246 phòng trọ** và **25.670 nhà (căn hộ) ngăn phòng cho thuê** với **202.973 phòng trọ**.

Các khu “nhà trọ tập trung, nhà chung cư mini” đều là những “**cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ**” được quản lý chặt chẽ về PCCC theo quy định của pháp luật về PCCC.

Từ thực tế cả nước có hàng ngàn “nhà chung cư mini” với hàng chục ngàn người đang sinh sống và nhu cầu thuê, mua căn hộ “nhà chung cư mini” trong xã hội rất lớn “**buộc**” chúng ta phải rất tỉnh táo, sáng suốt lựa chọn giải pháp “**nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini**”, tương tự như các nước trên thế giới đều cho phép, nhưng phải quản lý thật chặt chẽ loại “nhà chung cư mini” này để bảo đảm an toàn PCCC và phát triển lành mạnh.

Hiện nay là thời điểm rất thuận lợi để xây dựng các quy định pháp luật đầy đủ, đồng bộ, thống nhất để quản lý loại “nhà chung cư mini”, bởi lẽ Quốc hội Khóa 15 tại kỳ họp thứ 6 vào tháng 10-11/2023 dự kiến xem xét, thông qua nhiều luật, trong đó có Dự thảo Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và một số luật liên quan để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng.

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định thật “chặt chẽ” đối với loại “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành “nhà chung cư mini”, đồng thời với sửa đổi một số quy định của Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật PCCC với nhận thức là rất cần thiết phải “luật hóa” loại “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành “nhà chung cư mini” để tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước, để “nhà chung cư mini” phát triển an toàn, lành mạnh.

Trong đó, cần bổ sung quy định về đầu tư xây dựng “nhà chung cư mini” phải lập dự án; phải chấp hành và tuân thủ các quy định pháp luật về thẩm duyệt, nghiệm thu công trình “nhà chung cư mini”, bao gồm công trình PCCC; bổ sung quy định về kinh doanh cho thuê hoặc bán căn hộ “nhà chung cư mini” thì phải đăng ký kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định về quản lý vận hành “nhà chung cư mini” tương tự như quản lý vận hành “nhà chung cư” và Bộ Xây dựng bổ sung “**quy chuẩn kỹ thuật về nhà chung cư mini**” vào “**Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư**” thì sẽ quản lý chặt chẽ và phát triển loại “nhà chung cư mini” an toàn, lành mạnh.

Bởi lẽ, tình trạng “nở rộ” loại “nhà chung cư mini” đi liền với các bất cập, hạn chế trong công tác quản lý nhà nước đối với loại “nhà chung cư mini” trong nhiều năm qua đã dẫn đến tình trạng phát triển “vượt ngoài tầm kiểm soát” và có “lỗ hổng, sơ hở” cho giới

**“đầu nậu” kinh doanh trục lợi, mà một nguyên nhân chủ quan là do các quy định pháp luật hiện hành chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, thống nhất.**

Hiệp hội nhận thấy, **“nhà chung cư mini” không phải là “sản phẩm lỗi”** của giai đoạn thị trường bất động sản phát triển **“nóng”** trước đây như ý kiến của một số chuyên gia, mà **“nhà chung cư mini”** có căn hộ để cho thuê hoặc để bán là **sản phẩm nhà ở rất cần thiết** cho xã hội trong **13 năm qua, hiện nay và có thể trong nhiều thập niên sắp tới**, bởi lẽ đây là loại căn hộ nhà ở có giá cho thuê, có giá bán vừa túi tiền, phù hợp với nhiều thành phần trong xã hội, đó là người thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, sinh viên, học sinh, người độc thân, người mới kết hôn, người nhập cư.

Hiệp hội nhận thấy, cho đến khi thực hiện được mục tiêu của Đảng đặt ra là đến năm **2045, nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao** thì lúc đó nhu cầu **“nhà chung cư mini” vẫn tồn tại**, do trong xã hội lúc nào cũng còn tầng lớp người có thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động, người nhập cư, có nhu cầu mua, thuê loại nhà này, nhưng yêu cầu về chất lượng và tiện ích, dịch vụ sẽ ngày càng cao hơn. Ngay tại các nước công nghiệp phát triển hiện nay thì cũng vẫn có loại **“nhà chung cư mini”**.

Do vậy Hiệp hội đề nghị Nhà nước **“nên quản, không nên cấm nhà chung cư mini”**, không nên vì **“không quản được thì cấm”**, mà nhiệm vụ cấp bách là cần phải xây dựng khuôn khổ pháp luật đồng bộ, thống nhất để tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với loại **“nhà chung cư mini”** để phát triển an toàn, lành mạnh.

**2/- Một số dấu hiệu vi phạm pháp luật về xây dựng, về PCCC, về kinh doanh cho thuê tại “nhà chung cư mini” số 37 ngách 29/70 Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân Hà Nội:**

Báo Pháp luật TP Hồ Chí Minh ngày 13/09/2023 20:58 có bài báo **“Vụ cháy chung cư mini: Cấp phép 6 tầng xây 9 tầng, người ký giấy phép nói gì?”** đã cung cấp thông tin về tòa **“nhà chung cư mini”** số 37 ngách 29/70 phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp Giấy chứng nhận số hiệu BS 116122 ngày 05/02/2015 cho Ông Nghiêm Quang Minh tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 16C-I-d với diện tích đất sử dụng riêng **240 m<sup>2</sup>** và đã được Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp Giấy phép xây dựng số 89-2015/GPXD ngày 11/03/2015 cho **“nhà ở riêng lẻ”** với các chỉ tiêu: **Diện tích xây dựng tầng 1 (có 1 tầng lửng) là 167,4 m<sup>2</sup>; Mật độ xây dựng 70%;** Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.165,9 m<sup>2</sup>; **Tổng chiều cao 20,2 m (không tính tum thang)**, công trình được xây **6 tầng, 1 tầng lửng** và tum thang, không có gian kỹ thuật. Tuy nhiên, theo ghi nhận tại hiện trường thì đến nay công trình xây dựng trên **100% diện tích với 10 tầng** trong đó có **1 tầng hầm, 8 tầng nổi và 1 tum**.

Trong khi chờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố kết luận về chấp hành pháp luật trong việc đầu tư, xây dựng, PCCC, kinh doanh cho thuê tại **“nhà chung cư mini”** số 37 ngách 29/70 phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, mà Cơ quan Công an đã khởi tố vụ án thì qua thông tin báo chí cho thấy có một số dấu hiệu **vi phạm pháp luật về xây dựng, về PCCC, về kinh doanh cho thuê căn hộ**, như sau:

**2.1)- Có dấu hiệu vi phạm trong việc cấp Giấy phép xây dựng và một số hạn chế, bất cập trong công tác quản lý nhà nước của địa phương đối với “nhà chung cư mini”:**

**a. Có dấu hiệu vi phạm trong việc cấp Giấy phép xây dựng:**

(1) Người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp Giấy phép xây dựng số 89-2015/GPXD ngày 11/03/2015 cho lô đất có diện tích **240 m<sup>2</sup>** cho phép **mật độ xây dựng 70%** có dấu hiệu không phù hợp với Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, mã số QCVN 01:2008/BXD, tại Bảng 2.6 quy định **“mật độ xây dựng thuần (nét-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...) > 200 m<sup>2</sup> ≤ 300 m<sup>2</sup>” là 60%**.

Căn cứ quy định này thì lẽ ra **Giấy phép xây dựng 89-2015/GPXD chỉ được cho phép mật độ xây dựng tối đa 60%**, chứ không phải là **70%**.

(2) Người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân đã cấp GPXD số 89-2015/GPXD cho “*nhà ở riêng lẻ*” có nhiều tầng (dưới 7 tầng) trở thành “*nhà chung cư mini*” **trong ngách sâu, xe chữa cháy không tiếp cận** được là không phù hợp với quy định về cấp phép xây dựng, về PCCC đối với công trình xây dựng có nhiều tầng, nhiều căn hộ, có nhiều người sử dụng, có thể đã không phù hợp với quy hoạch xây dựng, đô thị và cơ sở hạ tầng khu vực.

(3) Người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân chưa chú ý việc chủ nhà chia các “*căn hộ mini*” khi xem xét hồ sơ xin cấp GPXD cho “*nhà ở riêng lẻ*” được xây dựng thành “*nhà chung cư mini*”.

**b. Có dấu hiệu vi phạm về quản lý trật tự xây dựng, về kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng và việc kinh doanh cho thuê của chủ “*nhà chung cư mini*”:**

(1) Người có thẩm quyền của quận Thanh Xuân và các cơ quan liên quan và Phường Thượng Đình có thể đã chưa thực hiện đầy đủ công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn trong suốt thời gian chủ nhà thi công xây dựng công trình và cả trong công tác kiểm tra nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, nhất là công trình PCCC.

(2) Cơ quan chính quyền của địa phương có thể đã chưa quyết liệt xử lý hành vi vi phạm trật tự xây dựng của chủ sở hữu công trình, kể cả việc thực hiện Quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân (nếu có).

(3) Người có thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân và Phường Thượng Đình có thể đã chưa chú ý quản lý hoạt động kinh doanh cho thuê “*căn hộ mini*” của chủ nhà, chưa kiểm soát, quản lý chặt chẽ người sinh sống, lưu trú tại “*nhà chung cư mini*”. Bởi lẽ, mọi vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn, cấp phường đều nắm rõ “*như lòng bàn tay*” nên phải xử lý vi phạm được ngay từ khi bắt đầu, nhưng vẫn có tình trạng cơ quan chính quyền “*chỉ lập biên bản cho có*”.

**2.2)- Chủ công trình “*nhà chung cư mini số 37*” có dấu hiệu vi phạm về trật tự xây dựng trong quá trình thi công xây dựng, trái với GPXD:**

(1) Chủ công trình quá tham nên đã xây dựng trên 100% diện tích đất khuôn viên là **240 m<sup>2</sup>** trong khi Giấy phép xây dựng chỉ cho phép căn xây dựng **167,4 m<sup>2</sup>**, mật độ xây dựng 60%.

(2) Nếu chủ nhà xây dựng đúng GPXD trên diện tích **167,4 m<sup>2</sup>** thì vẫn còn đến **72,6 m<sup>2</sup>** đất thông hành địa dịch (đất trống) để xây dựng thang thoát hiểm bên bán ngoài tòa nhà, thậm chí có thể xây dựng cả chỗ để xe máy bên ngoài tòa nhà thì có thể không gây hậu quả thảm khốc như vụ cháy vừa qua.

Nếu GPXD 89-2015/GPXD chỉ cho phép mật độ xây dựng của “*chung cư mini*” này là 60% (đúng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam) thì diện tích xây dựng chỉ có **144 m<sup>2</sup>** và diện tích đất thông hành địa dịch (đất trống) sẽ còn đến **96 m<sup>2</sup>**.

(3) Chủ công trình quá tham nên đã xây dựng vượt số tầng làm tăng diện tích sàn xây dựng, tăng diện tích sàn sử dụng để kinh doanh, tăng số người cư trú:

Chủ nhà đã xây dựng công trình trái GPXD, tăng thêm 1 tầng hầm, 2 tầng nổi dẫn đến công trình có tổng số 9 tầng, chưa tính tầng lửng tại tầng 1.

“*Nhà ở riêng lẻ*” được phép có “*tầng lửng*” và theo quy định gần đây nhất, tại điểm k khoản 1 Thông tư 07/2019/TT-BXD quy định về “*tầng lửng*” như sau: “*Đối với nhà ở riêng*

*lễ, tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới”.*

(4) Chủ công trình đã xây dựng **cầu thang bộ thông tầng** từ **hầm để xe máy** lên các **tầng căn hộ** là **không đúng quy định về PCCC** do cầu thang bộ cũng là 1 “*lối thoát hiểm*” bên trong tòa nhà thì **phải** là “*cầu thang kín*” dẫn ra mặt ngoài “*nhà chung cư mini*” và cầu thang bộ này còn phải được trang bị máy phát điện dự phòng để **bơm không khí tươi** vào cầu thang bộ để **duy trì áp suất không khí dương (+)** để ngăn khói sục vào cầu thang bộ nếu xảy ra cháy.

(5) Chủ “*nhà chung cư mini*” có thể đã **chưa được kiểm tra nghiệm thu công trình**, nhưng đã đưa vào sử dụng và kinh doanh cho thuê đến 45 “*căn hộ mini*”.

3/- **Bất cập lớn nhất** là **chưa có đầy đủ các quy định pháp luật về “nhà chung cư mini”** nên rất cần thiết quy định “*nhà chung cư mini*” là 1 trong các loại nhà chung cư và **bổ sung đầy đủ, đồng bộ, thống nhất các quy định pháp luật để quản lý chặt chẽ và phát triển “nhà chung cư mini” an toàn, lành mạnh:**

(1) Khoản 1 Điều 70 Luật Nhà ở 2005 quy định “*1. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phân sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phân sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư*” và khoản 1 Điều 40 Luật Nhà ở 2005 quy định “*1. Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m<sup>2</sup>*”.

Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP **không cho phép** xây dựng “*nhà ở riêng lẻ*” thành “*nhà chung cư mini* có từ 2 tầng trở lên, mà mỗi tầng có tối thiểu 2 căn hộ có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng”.

(2) Chỉ đến năm 2010, khoản 3 Điều 43 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 (thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP) mới quy định “*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 m<sup>2</sup> và phải đáp ứng các quy định về nhà chung cư theo quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở*”.

Đây là **quy định pháp luật đầu tiên** cho phép xây dựng “*nhà ở riêng lẻ*” của hộ gia đình, cá nhân thành “*nhà có từ 02 tầng trở lên, mỗi tầng có tối thiểu 02 căn hộ có diện tích không thấp hơn diện tích tối thiểu*”, mà thực chất đây chính là “*nhà chung cư*” và do quy mô nhỏ nên được xã hội gọi là “*nhà chung cư mini*”.

Do khoản 3 Điều 43 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định **chưa thật chặt chẽ** về “*nhà chung cư mini*” và quy định này **không phù hợp với Luật Nhà ở 2005** nên có địa phương **chưa thực hiện**, điển hình là Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh vào cuối năm 2010 đã **không chấp thuận** đề xuất xây dựng “*nhà chung cư mini*” trên thửa đất “*nhà ở riêng lẻ*” của một cá nhân tại đường Cộng Hoà, quận Tân Bình, mặc dù tại thời điểm này thì Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08/08/2010.

(3) Nhưng, “*đáng tiếc*” là khoản 3 Điều 43 Nghị định 71/2010/NĐ-CP đã được “*luật hóa*” tại khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 quy định: “*2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở. Trường hợp được phép 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 hữu 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”.*

Sau đó, khoản 2 Điều 6 Nghị định 99/2015/NĐ-CP quy định: “2. Đối với **nhà ở riêng lẻ** được xây dựng có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín (có phòng ở riêng, khu bếp riêng, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng), có diện tích sàn tối thiểu mỗi căn hộ từ 30 m<sup>2</sup> trở lên và nhà ở này đáp ứng các điều kiện về nhà chung cư quy định tại Khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó...”.

Sau khi Luật Nhà ở 2014 cho phép xây dựng “**nhà ở riêng lẻ**” của hộ gia đình, cá nhân thành “**nhà chung cư mini**” thì tất cả các địa phương đều phải chấp hành dẫn đến tình trạng loại “**nhà chung cư mini**” đã phát triển “**nở rộ**” trong cả nước từ năm 2015 cho đến nay, nhất là tại các thành phố trực thuộc Trung ương và các tỉnh có tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa cao.

Đồng thời, do các quy định pháp luật về nhà ở, về xây dựng, về PCCC, về đầu tư, về kinh doanh bất động sản chưa đồng bộ, thống nhất nên công tác quản lý nhà nước của các địa phương đối với loại “**nhà chung cư mini**” chưa chặt chẽ, chưa hiệu lực, hiệu quả, “**lỏng lẻo**”, mà vụ cháy “**nhà chung cư mini**” thảm khốc xảy ra đêm 12/09/2023 đã làm bộc lộ rõ các mặt bất cập, hạn chế này.

(4) Về tên gọi “**nhà chung cư mini**” thì khoản 3 Điều 43 Nghị định 71/2010/NĐ-CP, khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014, khoản 2 Điều 6 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và cả Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều không đặt tên loại “**nhà ở riêng lẻ có từ 2 tầng, mỗi tầng có từ 2 căn hộ trở lên**” này là “**nhà chung cư mini**”, nhưng xã hội đều gọi là “**nhà chung cư mini**”, bởi lẽ trên thực tế đây là loại nhà chung cư có quy mô nhỏ và hầu như không có các tiện ích, dịch vụ so với các khu nhà chung cư có quy mô lớn, nên gọi “**nhà chung cư mini**” là phù hợp.

(5) Năm 2012, lần đầu tiên tên gọi “**nhà chung cư mini**” được chính thức quy định tại Thông tư 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng “**Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị**”, mã số QCVN 03:2012/BXD tại Mục A-I-d Phụ lục A, Bộ Xây dựng quy định “**phân loại nhà chung cư**” gồm 05 loại, trong đó có loại “**nhà chung cư mini**”, như sau:

*“A.1. Phân loại nhà ở*

*A.1.1. Nhà chung cư*

- *Chung cư cao tầng;*
- *Chung cư nhiều tầng;*
- *Chung cư thấp tầng;*
- **Chung cư mini;**
- *Chung cư hỗn hợp (chức năng ở kết hợp với văn phòng và các dịch vụ công cộng khác)”.*

Tiếp theo, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định 24/2024/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 đã quy định tại “**Điều 22. Cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư mini**”.

Đây là **văn bản thứ 2** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận “**nhà chung cư mini**”.

Xin lưu ý là **Thông tư 12/2012/TT-BXD có hiệu lực 10 năm** kể từ ngày 15/02/2013 cho đến ngày 01/06/2023 là ngày **Thông tư 05/2022/TT-BXD** có hiệu lực (*thay thế Thông*



tu 12/2012/TT-BXD), đồng nghĩa với quy định phân loại “nhà chung cư mini” cũng có hiệu lực trong suốt thời gian này.

Do vậy, một số vị lãnh đạo cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã phát biểu không chính xác khi khẳng định là không có quy định pháp luật về “chung cư mini”, cụ thể là Ông Vụ trưởng Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường Bộ Xây dựng đã trả lời phỏng vấn của Báo Xây dựng như sau: “Danh từ “chung cư mini” hiện nay không có trong các văn bản quy phạm pháp luật, không được thừa nhận và thẩm định hồ sơ công trình dưới tên gọi này. Thực tế, việc xin giấy phép xây dựng, bán hay cho thuê thì chủ cơ sở của mô hình này đều để tên loại hình là công trình nhà ở riêng lẻ” (trích bài “Chung cư mini cần tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng như thế nào?” đăng trên Báo Xây dựng 15:37 15/09/2023).

Hiệp hội đánh giá cao Thông tư 12/2012/TT-BXD của Bộ Xây dựng đã phân loại “nhà chung cư” bao gồm “nhà chung cư mini” là rất cần thiết để bảo đảm hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với loại “nhà chung cư mini” rất đặc thù này.

Nhưng “rất tiếc” là sau khi đã ban hành Thông tư 12/2012/TT-BXD (có hiệu lực trong 10 năm) thì Bộ Xây dựng chưa chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành liên quan để xây dựng đầy đủ các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, PCCC, đầu tư, kinh doanh bất động sản để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, nên một số quy định pháp luật hiện hành về loại “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành “nhà chung cư mini” chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, thống nhất.

Riêng Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2011 cho đến nay đã kiên trì và liên tục góp ý kiến, đề nghị xây dựng hoàn thiện các quy định pháp luật về nhà ở, xây dựng, PCCC, đầu tư, kinh doanh bất động sản để tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với loại “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng thành “nhà chung cư mini” để phát triển an toàn, lành mạnh, nhưng trước đây chưa được Bộ Xây dựng chấp thuận (xin xem Phụ lục đính kèm).

Chỉ đến khi có Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) (bản mới nhất) tại Điều 57 thì mới có tiếp thu một số ý kiến đề xuất của Hiệp hội, nhưng vẫn chưa công nhận “nhà ở riêng lẻ” của cá nhân, hộ gia đình được phép xây dựng từ 2 tầng trở lên, mỗi tầng có tối thiểu 2 căn hộ là “nhà chung cư mini”, tương tự như quy định của Thông tư 12/2012/TT-BXD.

Đồng thời, Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) lại quy định “Trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 35 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật”. Hiệp hội nhận thấy, quy định này là không đầy đủ, chưa bao quát tất cả các trường hợp “nhà chung cư mini” để kinh doanh cho thuê hoặc bán, bởi lẽ rất cần thiết phải quy định đã là “nhà ở riêng lẻ” được xây dựng thành “nhà chung cư mini” để kinh doanh cho thuê hoặc bán thì dù chỉ là “nhà chung cư mini” có quy mô bé nhất (chỉ có 2 tầng với 4 căn hộ) hoặc “nhà chung cư mini” có quy mô lớn, có nhiều tầng nhiều căn hộ hơn thì đều phải quy định có “đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở” và “phải lập dự án”, vì đã là “nhà chung cư” thì đều phải đáp ứng yêu cầu cao nhất là bảo đảm an toàn tính mạng con người, an toàn PCCC vì không thể “tư duy” theo kiểu “nhà chung cư mini” có quy mô “từ 20 căn hộ trở lên” thì mới được quản lý chặt chẽ, nhưng lại không quan tâm quản lý yêu cầu đảm bảo an toàn của “nhà chung cư mini” có quy mô nhỏ hơn từ “4 căn hộ đến 20 căn hộ”.

(6) Mãi đến năm 2019 và năm 2021 thì Thông tư 21/2019/TT-BXD và Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư” tại Mục 2.2.4.2 đều quy định “Đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án”, nhưng Bộ Xây dựng cũng chưa quy định áp dụng các quy định của Thông tư này đối với “nhà ở riêng lẻ” được xây dựng thành “nhà chung cư mini”, nên trên thực tế đã dẫn

đến tình trạng **“nhà chung cư mini” có 100% “căn hộ mini”** do khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014 quy định **chưa thật chặt chẽ** đối với **“nhà ở riêng lẻ”** có từ 2 tầng trở lên **“có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ”** (trước đây là 30 m<sup>2</sup>; hiện nay là 25 m<sup>2</sup>).

Nếu thực hiện đúng **“Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”** và coi hoạt động đầu tư kinh doanh **“nhà chung cư mini”** để bán, cho thuê cũng là **“dự án nhà ở thương mại”**, theo đó **“phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư”** thì **“nhà chung cư mini số 47”** với tổng số 45 căn hộ thì chỉ có 11 căn hộ dưới 45 m<sup>2</sup> (chiếm 25%) và 34 căn hộ phải có diện tích từ 45 m<sup>2</sup> trở lên.

(7) Do các quy định pháp luật về **“nhà chung cư mini”** trong 13 năm qua **chưa đầy đủ, chưa đồng bộ, thống nhất**, nên đã có 04 cách **“hiểu sai”** dẫn đến công tác quản lý nhà nước về **“nhà chung cư mini”** chưa chặt chẽ và có nhiều **bất cập, hạn chế**, như sau:

1. Do pháp luật hiện hành chưa quy định thật đồng bộ, thống nhất nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa thật thống nhất coi **“nhà chung cư mini”** cũng là một loại **“nhà chung cư”**.

Mặc dù Luật Nhà ở 2005 đã quy định **“nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư. Nhà chung cư phải thiết kế căn hộ khép kín, có diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ không thấp hơn 45m<sup>2</sup>”** và có nghĩa là **“nhà chung cư mini”** cũng là một loại **“nhà chung cư”** và Thông tư 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng cũng đã chính thức công nhận loại **“nhà chung cư mini”**.

Nhưng trên thực tế thì cơ quan nhà nước các cấp gần như vẫn quản lý **“nhà chung cư mini”** như là **“nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình, nên chưa quản lý công trình **“nhà chung cư mini”** như quản lý công trình **“nhà chung cư”**.

2. Do pháp luật hiện hành chưa quy định nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang quản lý **“nhà chung cư mini”** như là **“nhà ở riêng lẻ”** của cá nhân, hộ gia đình dẫn đến tình trạng **“nhà chung cư mini”** được phép có **“100% căn hộ mini”** với các căn hộ có diện tích không thấp hơn diện tích tối thiểu, mà lẽ ra cần phải **“hiểu đúng”** là loại **“nhà chung cư mini”** cũng phải áp dụng **“Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư”** quy định **“Đối với dự án nhà ở thương mại phải bảo đảm tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup> không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án”**.

Thậm chí, trước năm 2012 thì các dự án nhà ở thương mại là nhà chung cư thì phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ theo công thức 1 - 2 - 1, có nghĩa là chỉ được có 25% căn hộ nhỏ (có 1 phòng ngủ) - 50% căn hộ vừa (có 2 phòng ngủ) - 25% căn hộ lớn (có 3 phòng ngủ trở lên) và cũng do quy định phải có 25% căn hộ lớn nên khi thị trường bất động sản bị **“đóng băng”** trong giai đoạn 2008-2013 thì Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ đã phải **cho phép chia căn hộ lớn thành căn hộ nhỏ** để hỗ trợ cho thị trường bất động sản vượt qua khó khăn.

3. Pháp luật hiện hành chưa quy định hoạt động đầu tư kinh doanh **“nhà chung cư mini”** của cá nhân, hộ gia đình là thực hiện **“dự án nhà ở thương mại”** nên Luật Đầu tư và Luật Kinh doanh bất động sản chưa quy định điều chỉnh hoạt động đầu tư kinh doanh **“nhà chung cư mini”** của cá nhân, hộ gia đình, chưa quy định phải đăng ký kinh doanh hoặc phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và cũng do **“cách nghĩ”** này đã dẫn đến việc không cho phép doanh nghiệp đầu tư kinh doanh **“nhà chung cư mini”**, khu nhà trọ.

4. Về công tác phòng cháy chữa cháy, Nghị định 136/2020/NĐ-CP tại Mục 2 Phụ lục I quy định **“nhà chung cư; nhà tập thể, nhà ở ký túc xá; nhà ở hỗn hợp”** thuộc **“danh**

*mục cơ sở thuộc diện quản lý về phòng cháy và chữa cháy*”; Mục 2 Phụ lục II quy định “*nhà chung cư, nhà tập thể, nhà ở ký túc xá cao từ 7 tầng trở lên hoặc có tổng khối tích từ 10.000 m<sup>3</sup> trở lên...*” thuộc “*danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy nổ*”; Mục 2 Phụ lục III quy định “*nhà chung cư cao từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5.000 m<sup>3</sup> trở lên ...*” thuộc “*danh mục cơ sở do cơ quan công an quản lý*”; Mục 2 Phụ lục IV quy định “*nhà chung cư cao dưới 5 tầng và có khối tích dưới 5.000 m<sup>3</sup>...*” thuộc “*danh mục cơ sở do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý*”, có nghĩa là pháp luật về PCCC chỉ quy định PCCC đối với các loại “*nhà chung cư*”.

Do vậy, để áp dụng các quy định của Luật PCCC (sửa đổi) 2020 và Nghị định số 136/2020/NĐ-CP thì rất cần thiết phải bổ sung vào Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định “*nhà ở của hộ gia đình, cá nhân*” được xây dựng từ 2 tầng trở lên, mà mỗi tầng có từ 2 căn hộ trở lên, kiểu “*nhà chung cư mini*” thì nhà nhiều tầng đó cũng là “*nhà chung cư*”, để áp dụng các quy định pháp luật về PCCC.

#### 4/- Kiến nghị:

##### 4.1)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 57 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

###### **“Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân**

1. ~~Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, Hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên là nhà chung cư có quy mô nhỏ (còn gọi là nhà chung cư mini) để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 54 của Luật này và các điều kiện sau đây:~~

a) Nhà ở phải có phần diện tích sử dụng riêng của căn hộ, phần diện tích sử dụng chung của nhà ở và có các trang thiết bị phục vụ sử dụng chung;

b) Các căn hộ trong nhà ở phải được thiết kế, xây dựng khép kín, có tiêu chuẩn diện tích sàn sử dụng mỗi căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nhà chung cư;

c) Nhà ở phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

d) Phải đáp ứng yêu cầu về thiết kế và thẩm định duyệt phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy đối với nhà chung cư.

2. Nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không được bán, cho thuê mua căn hộ, ~~trừ trường hợp được Chính phủ cho phép thí điểm cho hộ gia đình, cá nhân chủ sở hữu nhà ở này được bán, cho thuê mua căn hộ theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Bộ Xây dựng.~~

3. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này ~~Trường hợp xây dựng nhà ở có quy mô từ 20 căn hộ trở lên thì phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 35 của Luật này và phải lập dự án để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật.~~

4. Việc quản lý, vận hành nhà ở quy định tại Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

5. Ủy ban nhân dân ~~cấp tỉnh quy định cụ thể các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn, hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ~~ điều kiện về đường giao thông cho xe chữa cháy tại nơi có nhà ở **theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng nhà ở quy định tại Điều này.**

Ủy ban nhân dân các cấp trong phạm vi, nhiệm vụ quyền hạn có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng các yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này khi hộ gia đình, cá nhân cho thuê căn hộ trong nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ.

###### **6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.**

**4.2)- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 2 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):**

*“3. Nhà chung cư là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp. Nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ 02 căn hộ trở lên là nhà chung cư có quy mô nhỏ (còn gọi là nhà chung cư mini)”.*

*(Hiệp hội sẽ bổ sung đề xuất một số giải pháp để bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy cho hàng ngàn “nhà chung cư mini” hiện hữu trong văn bản tiếp theo).*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Tài chính; Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Viện nghiên cứu lập pháp của Quốc hội;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com