**Chung cư mini và dự thảo Luật Nhà ở**

Vụ cháy thảm khốc ở Hà Nội khiến 56 người tử vong. Từ góc độ chính sách, tôi viết trên trang cá nhân đề xuất phải quản lý chặt chẽ chung cư mini, không cho phép chủ thể hộ gia đình, cá nhân đầu tư loại hình nhà ở này để bán, kinh doanh bất động sản núp bóng "nhà ở riêng lẻ". Một chuyên gia về chính sách công phản biện: *"Vẫn có những chung cư mini an toàn về phòng cháy chữa cháy, vì sao lại cấm? Lập luận về lý do cháy nổ để cấm chung cư mini tương tự việc trên xe bus có nhiều móc túi nên cần phải cấm xe bus".*

Những vấn đề đặt ra với chung cư mini không chỉ gần đây mới có mà đã gây tranh luận suốt hàng chục năm qua. Thời kỳ trước đây chúng ta không có khái niệm "chung cư mini" và chưa có hành lang pháp lý. Từ năm 2010, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP trong mục về xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân đã có quy định "*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*".

Trong hơn 10 năm qua, loại hình chung cư mini phát triển mạnh tại Hà Nội, TPHCM và khái niệm này đã trở nên quen thuộc trong xã hội. Nhiều chủ đầu tư chung cư mini đã xin cấp "sổ hồng" cho từng căn hộ trong chung cư, và việc mua, bán loại hình căn hộ này trên thị trường diễn ra khá sôi động vì giá tiền phù hợp với thu nhập của nhiều người dân.

Luật Nhà ở năm 2014 kế thừa quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và nâng lên thành luật. Tại dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đang trình Quốc hội xem xét, dự kiến thông qua vào tháng 11/2023 cũng tiếp tục quy định về "nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ ở của hộ gia đình, cá nhân".

Chung cư mini tồn tại và phát triển do nhu cầu lớn của người dân gắn liền với quá trình đô thị hóa, di cư từ nông thôn ra thành thị. Loại hình nhà ở này có diện tích nhỏ, giá bán phù hợp và vị trí tiện lợi cho sinh hoạt, học tập, làm việc... Nhưng loại "nhà hộp diêm" lại gây nhiều khó khăn cho các cơ quan chức năng trong quản lý (về an ninh an toàn, phòng chống cháy nổ, môi trường...) và gây quá tải hạ tầng đô thị (một lô đất phù hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ cho một gia đình 4-6 người nhưng lại "chất tải" lên đến 100-150 người).

Hiện nay một hộ gia đình, cá nhân sở hữu thửa đất ở diện tích chỉ vài trăm mét vuông có thể xây dựng chung cư mini để bán hoặc cho thuê; thủ tục đơn giản là xin cấp giấy phép xây dựng theo trình tự cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thông thường.

Để so sánh, khi một cá nhân có thửa đất ở khoảng vài nghìn mét vuông, muốn đầu tư nhà chung cư để bán thì trước hết phải thành lập doanh nghiệp có chức năng, ngành nghề kinh doanh bất động sản; phải lập dự án đầu tư để thực hiện thủ tục đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (gồm các thủ tục: chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất/cho thuê đất, định giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi/thiết kế cơ sở, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, nghiệm thu công trình đủ điều kiện đưa vào vận hành...).

Một dự án phát triển nhà chung cư thông thường sẽ mất tối thiểu 2 năm để hoàn thiện thủ tục pháp lý trước khi khởi công, chủ đầu tư phải đáp ứng rất nhiều điều kiện về vốn, năng lực triển khai và chịu tác động của hàng chục luật quản lý theo nhiều chuyên ngành. Trái lại, với chung cư mini (nhà ở riêng lẻ), chủ đầu tư là các hộ gia đình, cá nhân không cần thành lập doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản, không cần lập dự án trình cơ quan nhà nước chấp thuận mà chỉ cần xin cấp phép xây dựng với quy trình có thể trong vài ba tháng (tùy thuộc vào mức độ "thân thiết" với cơ quan cấp phép, thường chỉ là UBND cấp quận).

Một khía cạnh khác là sự sai khác giữa tiêu chuẩn, quy chuẩn của một căn hộ chung cư thông thường so với "chung cư mini". Theo Quy chuẩn quốc gia (QCVN 04) về nhà chung cư, mỗi căn hộ chung cư phải có diện tích 25m2 trở lên, phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh, số căn nhỏ hơn 45m2 không vượt quá 25 % tổng số căn hộ. Căn hộ phải được chiếu sáng tự nhiên và nếu có 2 phòng ở trở lên, QCVN 04 chỉ cho phép một phòng không có chiếu sáng tự nhiên. Diện tích sử dụng của mỗi phòng ngủ không nhỏ hơn 9m2...

Về chỗ để xe, QCVN 04 yêu cầu bố trí tối thiểu là 25 m2 chỗ để xe cho 4 căn hộ chung cư, tối thiểu 20 m2 cho 100 m2 diện tích sử dụng căn hộ, trong đó tối thiểu 6m2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ. Ngoài ra, chủ đầu tư phải bố trí không gian cho các nhân viên bảo vệ, dịch vụ kỹ thuật đảm bảo 5m2/người; phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng cho cư dân với diện tích tối thiểu 0,8m2/căn hộ...

Nếu đem các tiêu chuẩn trên áp cho chung cư mini thì sẽ là "siêu tưởng" và gần như không một chung cư mini nào ở Hà Nội hay TPHCM đáp ứng được. Hệ thống pháp luật nước ta có riêng một đạo luật (Luật Nhà ở) quản lý nhà ở - loại tài sản có giá trị lớn, đáp ứng một nhu cầu thiết yếu của các hộ gia đình, cá nhân. Thực tiễn cho thấy bất kỳ sản phẩm nhà ở nào cũng không nên và không thể "tuột khỏi vòng quản lý" để tránh những tai nạn thảm khốc như vừa qua.

Với những lợi thế về giá cả và vị trí như phân tích ở trên, nếu hành lang pháp lý vẫn cho phép chủ đầu tư được xây dựng, xin "sổ hồng" riêng cho từng căn hộ trong chung cư mini và đem bán không khác gì căn hộ chung cư thông thường thì loại hình này sẽ "nở rộ" bất chấp rủi ro. Và như vậy sản phẩm "nhà hộp diêm" này sẽ càng bùng phát, đi ngược lại quan điểm tại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021) là khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, hiện đại, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng...

Từ góc độ người nghiên cứu và thực thi pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, tôi ủng hộ quan điểm cần phát triển nhà ở, bất động sản theo dự án đầu tư. Việc nhà phát triển bất động sản phải thành lập doanh nghiệp và thực hiện thủ tục đầu tư theo pháp luật chuyên ngành là để thay đổi lề lối phát triển từ tự phát lên chuyên nghiệp; hạn chế xây dựng nhà ở tự phát của hộ gia đình, cá nhân theo mô hình "vết dầu loang".

Thiết nghĩ, việc cho phép các cá nhân, hộ gia đình cũng được phát triển chung cư mini để bán, kinh doanh bất động sản, cạnh tranh với doanh nghiệp chuyên nghiệp chẳng khác nào "cho người đi xe đạp được lưu thông trên đường cao tốc". Vụ cháy thảm khốc vừa qua là tiếng chuông cảnh tỉnh để xây dựng khung pháp lý nhằm quản lý chặt chẽ "nhà hộp diêm" trong đô thị.

Trở lại với lập luận của vị chuyên gia chính sách công bảo vệ mô hình chung cư mini như tôi nêu ở đầu bài viết là: "*Để bảo vệ quyền tài sản; không thể vì nguy cơ cháy nổ mà xâm phạm quyền tài sản của người dân".* Tôi cho rằng bảo vệ quyền tài sản của người dân là đúng nếu tài sản đó được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ở đây chúng ta đang bàn cách xây dựng chính sách, pháp luật để sao cho người dân được tạo lập tài sản hợp pháp, và sau đó người dân được bảo đảm quyền tài sản.

Quyền tài sản hay mọi quyền khác không phải quyền tuyệt đối bởi Điều 14 Hiến pháp quy định các trường hợp hạn chế quyền con người, quyền công dân để bảo vệ lợi ích cao hơn của cộng đồng (vì lý do quốc phòng, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe cộng đồng).

Duy trì mô hình "chung cư mini" tự phát quy mô lớn, không lập dự án đầu tư, không được thẩm duyệt, nghiệm thu, kiểm tra thường xuyên về an toàn, chất lượng công trình, phòng cháy chữa cháy tiềm ẩn nguy cơ mất an ninh, an toàn. Sản phẩm chung cư trong hình bóng nhà ở riêng lẻ nhưng lại đưa vào giao dịch như nhà chung cư cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro cho bên mua khi thiếu khung pháp lý về điều kiện huy động vốn, điều kiện kinh doanh nhà ở...

Ngoài vấn đề an toàn, phòng cháy chữa cháy thì chung cư mini còn tạo áp lực cho chính quyền các đô thị Hà Nội, TPHCM, Đà Nẵng... trong việc giải quyết hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (trường học, y tế, sân chơi, thể dục thể thao, cây xanh, dịch vụ...), trong khi nếu thực hiện theo dự án thì các vấn đề này thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

Trên đây là những vấn đề mà các cơ quan xây dựng dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) rất cần xem xét trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật này.

Tác giả: Nguyễn Văn Đỉnh

Nguồn: <https://dantri.com.vn/tam-diem/chung-cu-mini-va-du-thao-luat-nha-o-20230915205907361.htm>