

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 69/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2020

*“V/v Cần kiểm soát tình trạng khoét lõm xây dựng “chung cư mini” làm phá vỡ quy hoạch, gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị và không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, trong hơn 10 năm qua, nhất là từ năm 2010 đến nay, đã nở rộ tình trạng khoét lõm xây dựng **“chung cư mini”**, **“chung cư hộ diêm”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ mini tại các đô thị, các quận nội thành. Trong đó, có những công trình nhà **“chung cư mini”** xây dựng trái phép, sai phép, làm phá vỡ quy hoạch, gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, không đủ điều kiện để được cấp **“sổ đỏ”** cho người mua, làm phát sinh tranh chấp ảnh hưởng đến an ninh trật tự xã hội.

Hiệp hội đã nghiên cứu tình trạng phát triển tự phát **“chung cư mini”** và nhận thấy, việc nở rộ **“chung cư mini”** vượt ngoài tầm kiểm soát có nguyên nhân đầu tiên bắt nguồn từ những bất cập của các quy định pháp luật về **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**. Nguyên nhân tiếp theo, là những hạn chế, yếu kém trong công tác thực thi pháp luật của cơ quan quản lý nhà nước, nhất là cấp cơ sở. Bên cạnh đó, còn có nguyên nhân do các đầu nậu và một số doanh nghiệp liên kết với hộ gia đình, cá nhân và móc nối với một số cán bộ cấp cơ sở, để thực hiện các công trình nhà **“chung cư mini”** trái phép, như sau:

**1/- Bộ Xây dựng chỉ đạo kiểm tra và kiên quyết xử lý các chung cư mini xây dựng trái phép, sai phép:**

Bộ Xây dựng vừa có Văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra xử lý các **“chung cư mini”** xây dựng trái phép, sai phép, như sau:

(1) Bộ Xây dựng đánh giá, hiện nay, tại các khu vực đô thị của một số địa phương, đã xuất hiện tình trạng lợi dụng sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng, nên một số hộ gia đình, cá nhân đã tự ý thực hiện việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo kiểu nhiều tầng, nhiều căn hộ, mà không tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng.

(2) Các sai phạm tập trung chủ yếu là tình trạng xây dựng không phép, xây dựng sai phép, xây dựng sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, chia nhỏ căn hộ, tự ý nâng tầng... rồi **“tự do”** mua bán, chuyển nhượng, không được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(3) Các hoạt động này, dẫn đến nhiều hệ lụy như vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy, làm gia tăng nguy cơ cháy nổ trong khu dân cư; gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ

thuật, hạ tầng xã hội của đô thị; không cấp được Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho người mua căn hộ do vi phạm về thiết kế, mật độ xây dựng; làm gia tăng tình trạng tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua và người bán căn hộ.

(4) Đặc biệt, việc gia tăng mật độ dân số tại các khu vực này làm trầm trọng thêm tình trạng ách tắc giao thông, không bảo đảm vệ sinh môi trường, ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự của địa phương, phá vỡ quy hoạch, làm mất mỹ quan đô thị.

(5) Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương phối hợp với ngành chức năng tăng cường phổ biến, tuyên truyền quy định của pháp luật và tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn, đặc biệt là các công trình nhà ở riêng lẻ kiểu chung cư mini có nhiều tầng, nhiều căn hộ, có vi phạm các quy định pháp luật, như xây dựng không phép, sai phép, lấn chiếm không gian, hoặc không đúng với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc xây dựng nhà ở không bảo đảm chất lượng... đi đôi với tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với loại nhà này.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng yêu cầu các địa phương chủ động giải quyết vướng mắc, khiếu kiện, tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện các quy định về quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, thi công xây dựng, quản lý chất lượng công trình nhà ở trên địa bàn.

Đồng thời, với những nội dung cần nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, các địa phương cần tổng hợp, báo cáo về Bộ Xây dựng để xem xét sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

## **2/- Nguyên nhân của tình trạng nở rộ “chung cư mini” vượt ngoài tầm kiểm soát:**

### **2.1)- Có nguyên nhân do bất cập của các quy định pháp luật:**

**a. So sánh, đối chiếu với các quy định của pháp luật về “phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân”, từ năm 2005 đến nay:**

#### **(1) Luật Nhà ở 2005:**

- Khoản 2 và Khoản 3 Điều 42 Luật Nhà ở 2005 quy định: “**2. Việc phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị (...) phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp không thuộc diện phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; 3. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị**”.

- Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, không quy định về “phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị”.

- Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP, tại Điều 43, quy định như sau:

#### **“Điều 43. Quản lý chất lượng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân**

1. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

2. Hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị có tổng diện tích sàn xây dựng từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên hoặc có chiều cao từ sáu tầng trở lên (tính cả tầng hầm) thì

*bắt buộc phải có chứng nhận bảo đảm an toàn chịu lực do đơn vị có chức năng cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.*

*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 (...).*

*4. 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.*

*5. Việc quản lý sử dụng nhà ở chung có nhiều chủ sở hữu hoặc có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng được thực hiện theo quy định về quản lý sử dụng nhà ở chung tại đô thị”.*

## **(2) Luật Nhà ở 2014:**

**- 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 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”.*

**- 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; trường hợp chủ sở hữu bán, cho thuê mua, tặng cho, để thừa kế căn hộ trong nhà ở này cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở này thuộc sử dụng chung của các đối tượng đã mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế căn hộ”.*

## **(3) Luật Kinh doanh Bất động sản 2014:**

**Khoản 1 Điều 5 Luật Kinh doanh bất động sản, giải thích “Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản...”.**

**(4) Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực ngày 01/01/2021):**

**Khoản 2 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực ngày 01/01/2021) về sửa đổi, bổ**

sung **Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản**, quy định:

**“1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp), trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.**

**(5) Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 (có hiệu lực ngày 01/01/2021):**

**Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng**, về sửa đổi, bổ sung Điều 17 Luật Nhà ở, tại Khoản (2.a) quy định về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, như sau:

**“a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở”.**

**2.2)- Có nguyên nhân do những hạn chế, bất cập trong công tác thực thi pháp luật:**

(1) Hiệp hội thống nhất với nhận định của Bộ Xây dựng là hiện nay, tại các khu vực đô thị của một số địa phương, đã xuất hiện tình trạng **lợi dụng sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng**, nên một số hộ gia đình, cá nhân đã tự ý thực hiện việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo kiềnnhiều tầng, nhiều căn hộ, mà không tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng.

(2) Bên cạnh đó, cũng đã có hiện tượng cán bộ chính quyền cấp cơ sở thoái hóa biến chất, **tiếp tay, bao che** cho các công trình chung cư mini trái phép.

(3) Ngoài ra, còn do **biên chế** của chính quyền cấp cơ sở và lực lượng thanh tra xây dựng **mỏng**, nhất là tại các huyện có dân số lớn (*thậm chí tương đương dân số một tỉnh nhỏ*) và đang có tình trạng vi phạm trật tự xây dựng diễn biến phức tạp.

**(2.3) Bên cạnh đó, còn có nguyên nhân là do các đầu nậu và một số doanh nghiệp liên kết với hộ gia đình, cá nhân, kể cả móc nối với một số cán bộ cấp cơ sở thoái hóa biến chất, để thực hiện các công trình nhà “chung cư mini” trái phép, sai phép.**

**3/- Nhận xét:**

(1) Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP không có bất kỳ quy phạm pháp luật nào cho phép **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**, được thiết kế kiểu **“chung cư mini”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ tại các đô thị. Việc phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân phải phải phù hợp với quy hoạch; có giấy phép xây dựng; phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

(2) Chỉ đến năm 2010, Nghị định 71/2010/NĐ-CP mới cho phép **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**, được thiết kế kiểu **“chung cư mini”**, có nhiều tầng, nhiều căn hộ nhỏ tại các đô thị.

Quy định này **không phù hợp và trái** với Luật Nhà ở 2005.

Khi Nghị định 71/2010/NĐ-CP còn là Dự thảo, Hiệp hội và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã góp ý kiến, đề nghị **không cho phép “phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**, được thiết kế kiểu chung cư mini, có nhiều tầng, nhiều căn hộ tại các đô thị, với quan ngại sẽ làm phát sinh tình trạng xây dựng không phép, trái phép, sai phép, làm phá vỡ quy hoạch, gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, không đủ điều kiện để được cấp **“sổ đỏ”** cho người mua, làm phát sinh tranh chấp ảnh hưởng đến an ninh trật tự xã hội.

Nhưng kiến nghị của Hiệp hội đã **không được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận**.

Cũng trong năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã **không chấp thuận** một công trình nhà ở riêng lẻ kiểu nhà “*chung cư mini*”, tại đường Cộng Hòa, quận Tân Bình, theo đề xuất của một Tập đoàn bất động sản hợp tác với một hộ gia đình.

(3) Tuy nhiên, Luật Nhà ở 2014, tại Điều 46, đã cho phép hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị 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 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.

Quy định này đã tạo cơ sở pháp lý dẫn đến tình trạng phát triển loại nhà “*chung cư mini*”, “*chung cư hộp diêm*”, làm tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, làm phá vỡ quy hoạch, gây trở ngại cho công tác chỉnh trang đô thị.

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở theo hướng sử dụng công cụ quy hoạch để hạn chế phát triển loại nhà ở riêng lẻ kiểu nhà “*chung cư mini*”, “*chung cư hộp diêm*” có nhiều phòng tại khu vực đô thị, quận nội thành. Loại căn hộ mini này chỉ nên dùng để cho thuê.

Do vậy, có thể nhận định, có nguyên nhân do bất cập của các quy định pháp luật, đã bật đèn xanh làm phát sinh tình trạng “*nở rộ*” nhiều công trình nhà ở riêng lẻ được thiết kế kiểu “*chung cư mini*”, có nhiều tầng, nhiều căn hộ mini tại các đô thị trong 10 năm qua (2010-2020).

(4) Luật Nhà ở 2014 khi còn là Dự thảo, thì Hiệp hội đã kiến nghị tại Khoản 7 Văn bản số 28/CV-HoREA ngày 12/09/2014, như sau:

**“7/- Về tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân (điều 46 Dự thảo Luật Nhà ở):**

*Khoản 4 điều 46 dự thảo Luật Nhà ở quy định: “4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, gồm có phòng ở riêng, khu bếp riêng, khu vệ sinh, tắm riêng; có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và đáp ứng các tiêu chuẩn về nhà chung cư theo quy định tại điều 100 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.”*

**Luật Nhà ở 2005 và Nghị định 90/2006/NĐ-CP, đều không cho phép phát triển loại nhà “*chung cư mini*”. Mãi đến Nghị định 71/2010/NĐ-CP mới cho phép phát triển loại nhà ở riêng lẻ được xây dựng kiểu *chung cư mini*.**

*Chế định này ra đời làm gia tăng sự phát triển các chung cư nhỏ trong đô thị, do vậy cần được quy định chặt chẽ, trước hết là phải phù hợp quy hoạch phát triển đô thị, thiết kế đô thị, tác động đến môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đô thị để tránh làm quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hệ thống xã hội hiện hữu của đô thị”.*

Nhưng ý kiến của Hiệp hội đã không được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

(5) Ngày 09/04/2019, Hiệp hội đã có Văn bản số 38/2019/CV-HoREA đề xuất sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở, tại Mục 5, đã tiếp tục kiến nghị, như sau:

**“5/- Kiến nghị kiểm soát tình trạng phát triển nhà chung cư mini ở nội thành:**

**Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở, quy định: "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 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", đã tạo cơ sở pháp lý để xảy ra tình trạng phát triển loại nhà "chung cư mini", "chung cư hộp diêm" làm tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội, làm cản trở công tác quy hoạch, chỉnh trang đô thị.**

*Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở theo hướng sử dụng công cụ quy hoạch để hạn chế phát triển loại nhà ở đơn lẻ có nhiều phòng kiểu "chung cư mini", "chung cư hộp diêm" này tại khu vực nội thành. Loại căn hộ mini này chỉ nên sử dụng để cho thuê”.*

(6) Hiệp hội nhận thấy rất cần thiết bãi bỏ nội dung quy định: **“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 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”**, tại Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở, vì đây là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, chứ không phải là hoạt động **“phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”**.

(7) Hiệp hội nhận thấy, trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ **không nhằm mục đích kinh doanh**, thì không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, theo quy định tại Khoản 4 Điều 52 Luật Xây dựng (được sửa đổi tại Khoản 10 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng có hiệu lực ngày 01/01/2021).

(8) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở **nhằm mục đích kinh doanh (để bán, cho thuê...)**, thì phải lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản (2.a) Điều 17 Luật Nhà ở (được sửa đổi tại Điều 2 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực ngày 01/01/2021).

**4/- Kiến nghị:**

Để kiểm soát tình trạng phát triển tự phát chung cư mini làm phá vỡ quy hoạch, gia tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị và không đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, Hiệp hội thống nhất với Văn bản chỉ đạo của Bộ Xây dựng, đề nghị các địa phương phối hợp với ngành chức năng tăng cường phổ biến, tuyên truyền quy định của pháp luật và **tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn, đặc biệt là các công trình nhà ở riêng lẻ kiểu “chung cư mini”, có nhiều tầng, nhiều căn hộ, có vi phạm các quy định pháp luật, như xây dựng không phép, sai phép, lấn chiếm không gian, hoặc không đúng với quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền**

phê duyệt, hoặc xây dựng nhà ở không bảo đảm chất lượng... đi đôi với tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước đối với loại nhà này.

Hiệp hội **kiến nghị** sửa đổi, bổ sung **Khoản 2 Điều 46 Luật Nhà ở 2014**, theo hướng quy định các trường hợp xây dựng nhà riêng lẻ theo kiểu nhà “**chung cư mini**” **nhằm mục đích kinh doanh, thì phải lập dự án đầu tư**, theo quy định của pháp luật, như sau:

*“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 hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ **không nhằm mục đích kinh doanh**, phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị; thì không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.*

*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, cải tạo nhà ở **nhằm mục đích kinh doanh** (để bán, cho thuê...), thì phải lập dự án đầu tư xây dựng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận”.*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

**Lê Hoàng Châu**  
ĐTĐD: 090 381 1069  
Email: lehoangchau68@gmail.com