QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CHUNG CƯ MINI TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN

HOÀNG TRUNG HIẾU
Khoa Luật, Học viện Thanh thiếu niên Việt Nam
PHẠM TRÂM ANH
ĐÀM MINH SƠN
Trường Đại học Luật Hà Nội

Nhận bài ngày 28/02/2025. Sửa chữa xong 7/3/2025. Duyệt đăng 8/3/2025.

Abstract

This article clarifies the identification of mini apartments, examines legal regulations related to the management and utilization of mini apartments, and explores the practical management and usage of mini apartments in major cities in Vietnam. Based on these findings, it offers recommendations to improve the legal framework on this issue.

Keywords: *Management, utilization, housing, mini apartments.*

1. Đặt vấn đề

Chung cư mini (CCMN) ngày càng phổ biến trong đời sống xã hội, đặc biệt là ở các đô thị lớn, với mật độ dân cư cao, giá bất động sản biến động theo chiều hướng gia tăng, loại hình nhà ở này xuất hiện như một giải pháp hữu hiệu để giải quyết những vấn đề cấp bách còn tồn tại. Bởi CCMN hầu hết được xây dựng trên đất xen kẹt, nằm trong các ngõ hẻm khu vực đông dân cư, do đó, CCMN tồn tại những bất cập như việc gây áp lực lên hạ tầng kỹ thuật xã hội, làm tăng mật độ dân cư, không đảm bảo các quy chuẩn về an toàn phòng chống cháy nổ, thiếu tiện ích cần thiết cho cư dân…[1] Sự phát triển nhanh chóng của CCMN đặt ra những khó khăn, thách thức đối với cơ quan quản lý trong quá trình quản lý và sử dụng. Trước tiên, phải khẳng định rằng, CCMN không phải là một loại hình nhà ở mới mà vẫn được xếp vào loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều căn hộ [2]. Trong khi pháp luật Việt Nam chưa đưa ra định nghĩa, căn cứ và khái niệm rõ ràng quy định về thuật ngữ CCMN. Vì vậy, việc xây dựng khái niệm thế nào là CCMN, từ đó có những quy định cụ thể để điều chỉnh việc quản lý và sử dụng loại nhà ở này là một vấn đề có ý nghĩa quan trọng trong đời sống xã hội.

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Quy định của pháp luật Việt Nam liên quan đến quản lý và sử dụng chung cư mini

Hiện nay, vẫn chưa có quy định về khái niệm của loại hình này nhưng có thể hiểu đơn giản CCMN là những căn hộ có diện tích nhỏ, thường dưới 50m^2, có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ theo kiểu khép kín (phòng ở, khu bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm riêng) được thiết kế để phục vụ nhu cầu nhà ở của người dân ở các đô thị lớn [3]. Về cơ bản, CCMN là một dạng nhà ở, căn cứ vào khoản 1 Điều 2 Luật Nhà ở 2023 quy định: "*Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân. Nhà ở được sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp*" [4]. Tuy nhiên, trong thực tế đời sống xã hội, CCMN là một dạng nhà ở có diện tích nhỏ hơn so với mô hình

(*) Bài viết được phản biện bởi TS. Trần Nguyễn Thị Tâm Đan, bộ môn Luật Dân sự và Tố tụng dân sự, Trường Đại học Tài Nguyên và Môi trường Hà Nội
Email: hoangtrunghieu0407@gmail.com.

các nhà ở thông thường do luật định. Tên gọi của loại nhà ở này, thuật ngữ "mini" thể hiện dạng nhà ở nhỏ, thông thường có diện tích từ 20-50 m^2. Tuy nhiên, thuật ngữ "chung cư" đã phần nào thể hiện đặc điểm xây dựng, cấu tạo thiết kế của dạng nhà ở này tương tự khái niệm nhà chung cư được quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Nhà ở 2023: "*Nhà chung cư là nhà ở 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 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*" [4]. CCMN cũng được xây dựng có nhiều điểm tương đồng với loại hình chung cư truyền thống. Mặc dù có quy mô nhỏ hơn so với các căn hộ chung cư truyền thống nhưng CCMN vẫn được xây dựng trong các tòa nhà, chia thành các căn hộ riêng biệt, có đầy đủ tiện nghi cơ bản phục vụ cho sinh hoạt của cuộc sống gồm phòng khách, phòng ngủ, nhà bếp, nhà vệ sinh. Tuy là mô hình thu nhỏ của chung cư truyền thống nhưng một số tòa nhà CCMN vẫn có những tiện ích, dịch vụ tiện lợi như chung cư truyền thống. Song căn hộ CCMN thường xảy ra vấn đề pháp lý liên quan đến chứng minh quyền sở hữu của chủ sở hữu với tài sản CCMN do chưa được pháp luật định nghĩa và đưa vào các quy định, đây là khó khăn lớn trong quá trình bảo vệ quyền của người có quyền sở hữu, sử dụng CCMN. Bên cạnh đó, CCMN cũng có thể được coi là một dạng nhà ở thương mại, bởi CCMN được các tổ chức hoặc các nhân xây dựng với mục đích mua, bán, cho thuê, kinh doanh nhằm đáp ứng, cung cấp giải pháp nhà ở giá rẻ cho những người có thu nhập thấp hoặc trung bình, những người có nhu cầu nhà nhỏ gọn, tiện lợi, phù hợp với chi phí. Dựa vào những điều kiện thực tiễn, đặc điểm về loại hình, nhóm tác giả đưa ra một khái niệm về CCMN: *"CCMN là một công trình xây dựng nhà ở với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt, nhà ở thu nhỏ, chi phí thấp được xây dựng kết câu tương tự các căn hộ liền kề, diện tích sử dụng khoảng 20-50 m^2, căn hộ CCMN có thể sử dụng thực hiện các nghĩa vụ tương tự quy định về bất động sản đăng kí quyền sở hữu".* Cách hiểu này phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, đồng thời phân biệt được dạng nhà ở này so với chung cư truyền thống.

Vì vậy, để hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở, Nhà nước đã có những chính sách tạo điều kiện phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, qua đó để đáp ứng và phù hợp với nhu cầu cũng như là khả năng tài chính của người dân. Điều này được thể hiện trong những văn bản pháp luật được Nhà nước ban hành, cụ thể hóa trong văn bản hiện hành điều chỉnh trực tiếp vấn đề này là Luật Nhà ở 2023. Vấn đề quản lý và sử dụng nhà ở được Nhà nước đặc biệt chú trọng, do vấn đề này có thể ảnh hưởng đến những chính sách phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của đất nước. Luật Nhà ở 2023 đã tạo điều kiện phát triển đa dạng các loại mô hình nhà ở khác nhau, phù hợp với định hướng phát triển quốc gia về quy hoạch đô thị tại các quận trung tâm của thành phố. Tại quy định của Luật Nhà ở 2014 chưa có quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng, căn hộ hộ của cá nhân để bán cho thuê, tuy nhiên Luật Nhà ở 2023 đã quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 57: *"Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ"* [4]. Đây là một căn cứ pháp lý quan trọng hỗ trợ các chủ đầu tư trong quá trình đầu tư, phát triển nhà ở nhiều tầng với mục đích thương mại, đáp ứng các yêu cầu theo quy định pháp luật.

Luật Nhà ở 2023 cũng cụ thể hóa chính sách quản lý nhà ở tại khoản 1 Điều 4: "*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của cá nhân, gia đình, hỗ trợ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà ở; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công (sau đây gọi chung là vốn đầu tư công) để cho thuê, cho thuê mua*" [4]. Quy định đã cho thấy được chính sách phát triển nhà ở hiện nay nhằm quản lý và phát triển nhà ở một cách bền vững, có hiệu quả, đồng thời có những biện pháp bảo vệ quyền lợi của người dân và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển một cách ổn định, công bằng. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư vào việc xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp, Nhà nước sẽ hỗ trợ thông qua các chính sách ưu đãi về thuế, đất đai, tín dụng và các cơ chế hỗ trợ khác. Việc cụ thể hóa trong sử dụng nhà ở còn được pháp luật quy định

nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân, bảo vệ an toàn về môi trường sống, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở. Đầu tiên, để đảm bảo tối đa hóa khả năng sử dụng nhà ở cần có sự đảm bảo về quyền sử dụng nhà ở của người dân, điều này được quy định cụ thể tại Điều 6 Luật Nhà ở 2023: *"Cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, thuê, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật"* [4], việc đảm bảo về quyền sử dụng sẽ là cơ sở vững chắc trong việc sử dụng, khai thác nhà ở một cách có hiệu quả, khi đó nhà ở sẽ được sử dụng với nhiều mục đích, công năng khác nhau để phù hợp với nhu cầu, cuộc sống sinh hoạt hàng ngày. Tiếp đó, Luật Nhà ở 2023 cũng quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ, đặc điểm của các loại nhà ở, phù hợp với mục đích, công năng sử dụng theo quy định của pháp luật tại khoản 8 Điều 5:*"Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan"* [4]. Đối với việc quản lý và sử dụng CCMN cũng cần tuân thủ các quy định liên quan đến vấn đề về quyền quản lý, quyền sở hữu, quyền sử dụng và đảm bảo các biện pháp an toàn theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các chủ thể phải tuân thủ chặt chẽ các quy trình quản lý, sử dụng CCMN, đồng thời duy trì các biện pháp bảo vệ, phòng hộ, an toàn vệ sinh môi trường, các CCMN cũng cần đảm bảo an toàn trong việc nâng cấp, bảo trì cơ sở hạ tầng. Việc cụ thể hóa trong sử dụng nhà ở còn được pháp luật quy định rõ nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân, bảo vệ an toàn về môi trường sống, đồng thời thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở đặc biệt để đảm bảo quyền sử dụng nhà ở của người dân còn quy định rõ về quyền và nghĩa vụ cũng như cách sử dụng của từng loại nhà ở.

Trên thực tế CCMN là mô hình thu nhỏ của các căn hộ chung cư truyền thống được thiết kế, xây dựng với diện tích sử dụng nhỏ hơn và chủ yếu do các cá nhân, hộ gia đình tự phát xây dựng. CCMN có sự khác biệt với nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hiện nay là chủ đầu tư xây dựng và chủ sở hữu nhà ở, do yếu tố khách quan và đặc điểm tự phát của tòa nhà CCMN nên các căn hộ CCMN là cá nhân, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu về chất lượng đầu tư xây dựng công trình, vật liệu xây dựng, chất lượng giám sát thi công, chưa đảm bảo yếu tố an ninh, an toàn trong vận hành, sử dụng nhà ở nhiều tầng. CCMN tiềm ẩn rủi ro về an ninh, an toàn toàn, khó khăn trong hoạt động quản lý và sử dụng, mô hình căn hộ CCMN còn gây sức ép lên hệ thống hạ tầng đô thị tại các thành phố lớn. Ngày 15/9/2023, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn 4157/BXD-QLN về việc tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở. Công văn đã đặt ra các vấn đề sai phạm của chủ đầu tư CCMN, tính cấp thiết trong hoạt động quản lý, rà soát các công trình nhà ở nhiều căn hộ có kết cấu phức tạp, chưa đạt chuẩn theo quy định, sự buông lỏng của các lực lượng chức năng trong hoạt động kiểm tra, giám sát, thi công công trình xây dựng gây ra hậu quả nghiêm trọng. Các tòa nhà CCMN phát triển nhanh chóng gây áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị, gây quá tải hệ thống giao thông tại các quận trung tâm, quy hoạch đô thị mang tính cục bộ, thiếu nguồn cung các dịch vụ thiết yếu như nước sạch, điện, ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống của các hộ dân sinh sống. Tại Việt Nam hiện nay, pháp luật chưa có quy định cụ thể về chủ đầu tư, đối tượng mua bán căn hộ CCMN, tạo ra nhiều khó khăn trong công tác quản lý của cơ quan có thẩm quyền.

2.2. Thực tiễn quản lý và sử dụng chung cư mini ở Việt Nam hiện nay

Các tòa nhà CCMN tại thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh có kết cấu xây dựng 5-7 tầng, tuy nhiên phần lớn các chủ đầu tư tận dụng diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân sở hữu, không đảm bảo khoảng cách an toàn tiềm ẩn rủi ro về an ninh, an toàn trong quá trình sử dụng. Tại các quận trung tâm có quỹ đất hạn chế, lối vào tòa nhà CCMN chỉ vừa đủ 1 đến 2 xe máy tránh nhau, gây nên khó khăn khi các lực lượng cứu hộ cứu nạn tiếp cận khắc phục sự cố. Từ năm 2022 đến nay, hàng loạt các vụ việc hỏa hoạn, mất an ninh an toàn tại các căn hộ CCMN liên tiếp xảy ra, đây là hồi

chuông cảnh báo về lỗ hổng pháp lý trong hoạt động quản lý và sử dụng CCMN tại Việt Nam. Trong 6 tháng đầu năm 2023, liên tiếp các vụ cháy, nổ, chập điện tại các tòa CCMN diễn ra trên địa bàn Thành phố Hà Nội như vụ cháy CCMN tại ngõ 426 đường Láng, ngõ 132 Cầu Giấy [5], nguyên nhân chủ yếu do chất lượng công trình xây dựng kém chất lượng, các vật liệu dễ cháy nổ để sai quy định, các tòa chung cư không được trạng bị đầy đủ thiết bị phòng, chống cháy nổ khi xảy ra sự cố. Các vụ cháy trong khoảng thời gian này không có thiệt hại về người nên chưa nhận được sự quan tâm ở mức cao từ dư luận xã hội nên gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của các hộ gia đình, ảnh hưởng đến tâm lý và chất lượng đời sống dân cư.

Tuy nhiên, vào tháng 9/2023, xảy ra vụ cháy CCMN tại Khương Hạ (Thanh Xuân, Hà Nội) gây hậu quả nghiêm trọng về người và tài sản, theo thống kê có 56 người tử vong, 44 người bị thương, nhiều tài sản bị thiêu rụi và hư hỏng nặng sau vụ cháy. CCMN này xây dựng từ đầu năm 2015, thiết kế gồm 45 căn hộ, mỗi tầng 3 đến 5 căn hộ có diện tích 35 đến 50m^2 nhưng chủ đầu tư đã xây dựng trái phép 3 tầng và 12 phòng, giảm diện tích thoát hiểm hành làng và không trang bị các thiết bị phòng chống cháy nổ theo Nghị định của Chính phủ số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy *"Có hệ thống giao thông, nguồn nước phục vụ chữa cháy, giải pháp chống cháy lan, phương tiện phòng cháy chữa cháy bảo đảm số lượng và chất lượng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kĩ thuật về phòng cháy chữa cháy hoặc theo quy định của Bộ Công an"* về đảm bảo trang thiết bị phòng cháy, chữa cháy [6]. Chủ đầu tư CCMN xây dựng sai cấp phép xây dựng dẫn đến những hệ lụy nghiêm trọng cho người sử dụng, cùng với đó là sự thiếu trách nhiệm của người có thẩm quyền quản lý, cơ quan chức năng có thẩm quyền trong quá trình quản lý xây dựng, sử dụng CCMN. Các cơ quan quản lý đã phát hiện sai phạm trong quá trình xây dựng CCMN nhưng không xử lý gây hậu quả nghiêm trọng, gây mất an toàn công cộng và tâm lý hoang mang trong dư luận.

Cùng với khó khăn trong hoạt động quản lý, cấp phép xây dựng CCMN là những rắc rối trong mối quan hệ giữa chủ đầu tư - chủ sở hữu nhà CCMN, chủ sở hữu tòa nhà CCMN - chủ sở hữu căn hộ chung cư dẫn đến việc trốn tránh trách nhiệm khi xảy ra sự cố. Sau quá trình điều tra nguyên nhân hỏa hoạn, thống kê thiệt hại và truy cứu trách nhiệm đối với các cá nhân có trách nhiệm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Cáo trạng truy tố 08 bị can liên quan đến vụ cháy nhà CCMN ở tại số nhà 37, ngách 29/70, phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội đêm 12/9/2023, làm 56 người chết và 44 người bị thương, trong đó có chủ đầu tư căn hộ CCMN truy tố về tội "*Vi phạm quy định về phòng cháy, chữa cháy*" [7], sai phạm của chủ đầu tư đã gây nên hậu quả nghiêm trọng về tính mạng và tài sản của các hộ dân cư sinh sống tại tòa nhà CCMN. Sau vụ cháy CCMN ở Khương Hạ làm 56 người chết, Hà Nội ra chỉ thị tổng kiểm tra, rà soát 100% CCMN, nhà trọ, cơ sở kinh doanh, tăng cường công tác phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ [8]. Nhìn nhận một cách khách quan, CCMN là một loại nhà ở tự phát, thiếu sự kiểm soát chặt chẽ của cơ quan chức năng dẫn đến hiện trạng người dân tận dụng những kẽ hở của hành lang pháp lý về căn hộ nhiều tầng, nhanh chóng xây dựng các tòa CCMN tự phát kém chất lượng, không đảm bảo yêu cầu về an ninh, an toàn nhà ở. Cùng với sự lỏng lẻo trong chế tài xử phạt của pháp luật là sự thiếu trách nhiệm trong quá trình thực thi công vụ của cơ quan chức năng có thẩm quyền, lực lượng thanh tra xây dựng, cán bộ các cấp khi phát hiện sai phạm không giải quyết triệt để vấn đề, dẫn đến sai phạm vẫn tiếp tục tái diễn, công trình vẫn được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tiềm ẩn rủi ro và nguy cơ cho người sử dụng. Các vụ việc cháy nổ tại các căn hộ CCMN phản ánh hoạt động giáo dục pháp luật tại Việt Nam hiện nay còn nhiều hạn chế, người dân chưa có đủ kiến thức pháp luật trong quá trình sử dụng, vận hành CCMN. Theo quy định của pháp luật về tài sản, có thể hiểu CCMN chưa được công nhận là bất động sản độc lập mà phải gắn với nhà, công trình xây dựng. Các hợp đồng thuê CCMN hiện nay tồn tại dưới dạng hợp đồng có đối tượng là nhà trọ, tuy nhiên quan điểm về CCMN và nhà trọ truyền thống cũng có nhiều điểm khác biệt, yêu cầu về chất lượng công trình và tính an toàn của công trình CCMN chặt chẽ và khắt khe hơn mô hình nhà trọ truyền thống. Do tính chất của các bản

hợp đồng có đối tượng là nhà trọ, khi xảy ra thiệt hại về tính mạng và tài sản, bên bị hại khó chứng minh quyền và lợi ích hợp pháp đối với đối tượng tài sản của hợp đồng.

2.3. Một số kiến nghị

Dưới góc nhìn của nhóm tác giả, trong đó có nhóm sinh viên đã và đang sử dụng CCMN, đây là mô hình nhà ở đáp ứng nhu cầu sinh hoạt trong không gian hẹp, tiện lợi, giá thành phù hợp với các đối tượng có mức thu nhập trung bình - thấp. Luật Nhà ở 2023 với nhiều điểm mới về loại hình nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ do các cá nhân xây dựng để bán, cho thuê (CCMN), đáng chú ý là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với từng căn hộ trong CCMN (sổ hồng) đang nhận được sự quan tâm của dư luận [9]. Trước yêu cầu cấp thiết về xây dựng hành lang pháp lý trong quá trình quản lý và sử dụng CCMN tại Việt Nam hiện nay, nhóm tác giả đưa ra một số kiến nghị nhằm xây dựng, hoàn thiện hệ thống quy định về quản lý và sử dụng CCMN qua đó góp phần giải quyết các vấn đề pháp lý còn tồn tại.

2.3.1. Hoạt động cấp phép xây dựng các tòa nhà nhiều tầng, nhiều căn hộ hiện nay còn nhiều bất cập và hạn chế, chưa có quy định rõ ràng về đối tượng được cấp phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, giám sát hoạt động xây dựng, hoạt động đấu thầu công trình xây dựng. Mục đích xây dựng của chủ đầu tư - chủ sở hữu tòa nhà CCMN nhằm mục đích thương mại, kinh doanh căn hộ CCMN, do đó, cần quy định đối tượng được tham gia đầu tư, xây dựng căn hộ CCMN là pháp nhân theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Dân sự 2015. Pháp nhân là chủ đầu tư, tham gia xây dựng CCMN cần chịu trách nhiệm đối với các nghĩa vụ trong quá trình xây dựng, vận hành CCMN. Quy định pháp nhân là chủ đầu tư công trình xây dựng CCMN là biện pháp nâng cao chất lượng công trình xây dựng, dễ dàng tiếp cận các quy định Luật Kinh doanh bất động sản 2023, đảm bảo nguyên tắc kinh doanh bất động sản. CCMN được cấp phép hoạt động quy định chịu trách nhiệm liên đới giữa chủ đầu tư và chủ sở hữu CCMN đối với chất lượng công trình xây dựng, chất lượng bảo trì thiết bị, chất lượng bảo trì vận hành công trình xây dựng, bảo dưỡng, thay thế các hạng mục công trình xây dựng, các thiết bị điện tử.

2.3.2. Phát triển quyền sở hữu đối với chủ sở hữu căn hộ CCMN gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với tài sản là CCMN. CCMN được cấp phép xây dựng theo trình tự, thủ tục Luật Xây dựng 2014, chủ sở hữu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đối với CCMN xây dựng đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng công trình, có diện tích sử dụng từ 20-50m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp trong thời hạn 50 năm kể từ ngày được cấp phép hoạt động. CCMN phát triển phục vụ nhu cầu của một nhóm đối tượng có thu nhập thấp, người lao động, sinh viên… Việc giới hạn đối tượng được quyền mua, mua thuê, thuê CCMN góp phần làm giảm sự gia tăng nhanh, định hướng đối tượng sử dụng của các toà nhà CCMN tại các quận trung tâm thành phố. Quy định chủ thể của hợp đồng thuê, mua CCMN là hộ gia đình có 3-4 người có tổng thu nhập dưới 15.000.000đ/tháng, người lao động có thu nhập dưới 5.000.000đ/tháng, đối tượng là sinh viên có hộ khẩu khác tỉnh/thành phố nơi sử dụng dịch vụ nhà ở CCMN. Việc giới hạn đối tượng có quyền mua, thuê, sử dụng CCMN nhằm giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng đô thị tại các khu đông dân cư, hạn chế sự gia tăng nhanh chóng của mô hình nhà ở giá rẻ, thắt chặt hoạt động quản lý và sử dụng CCMN tại Việt Nam hiện nay.

2.3.3. Hoàn thiện pháp luật bảo vệ quyền của người sở hữu, người sử dụng CCMN dựa trên các quy định của Điều 8 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về căn cứ xác lập quyền dân sự. Chủ sở hữu - người sử dụng CCMN được chứng minh quyền sở hữu hợp pháp thông qua hợp đồng mua bán, tặng cho hay nhận thừa kế với đối tượng là CCMN. Mọi chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp đều có quyền sử dụng tài sản phù hợp với mục đích cá nhân, thực hiện hoạt động thương mại đối với tài sản thuộc sở hữu. Khi xảy ra sự cố có nguyên nhân do chất lượng xây dựng, chất lượng bảo trì, bảo dưỡng… chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ CCMN có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của chủ đầu tư, chủ sở hữu tòa nhà CCMN trong hoạt động xây dựng, quản lý và sử dụng. Trong trường hợp chủ đầu tư

đã chuyển nhượng vốn, dự án đầu tư sang cho bên thứ ba, chủ sở hữu - người sử dụng căn hộ CCMN có quyền yêu cầu các bên liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo mức độ thiệt hại do hành vi vi phạm pháp luật. Bên cạnh đó, cần có những quy định về mức độ xử phạt đối với các công trình CCMN xây dựng không có giấy phép, không tuân thủ quy định pháp luật hiện hành, ban hành chế tài xử phạt một cách nghiêm khắc, răn đe tuân thủ các quy định về sử dụng chung cư, tránh việc sử dụng sai mục đích.

3. Kết luận

Dựa trên những nghiên cứu pháp luật về nhà ở theo quy định hiện nay, nhóm tác giả đã xây dựng các khái niệm căn bản về quản lý và sử dụng CCMN, tạo lập cơ sở phát triển và xây dựng cơ sở lý luận về CCMN. Thực trạng hoạt động quản lý và sử dụng CCMN còn nhiều bất cập dẫn đến những sự cố nghiêm trọng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cúa các chủ thể, có thể kể đến như tính mạng, sức khỏe và tài sản của người sử dụng. Vì vậy nhóm tác giả đã đưa ra các kiến nghị như: 1) Quy định rõ ràng về đối tượng được cấp phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, giám sát hoạt động xây dựng, hoạt động đấu thầu công trình xây dựng; 2) Phát triển quyền sở hữu đối với chủ sở hữu căn hộ CCMN gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt; 3) Hoàn thiện pháp luật bảo vệ quyền của người sở hữu, người sử dụng CCMN dựa trên các quy định của Điều 8 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về căn cứ xác lập quyền dân sự. Những kiến nghị của nhóm tác giả sẽ góp phần hoàn thiện các quy định pháp luật điều chỉnh việc quản lý và sử dụng CCMN, giải quyết khó khăn về pháp lý nhằm nâng cao chất lượng quản lý và sử dụng CCMN tại Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

[1] Minh Anh (2023), *Chấp nhận rủi ro mua chung cư mini để có được "chốn ở"*, nguồn: https://tapchitaichinh.vn/chap-nhan-rui-ro-mua-chung-cu-mini-de-co-duoc-chon-o.html, ngày 19/09/2023.

[2] Nguyễn Thị Ngọc Anh (2023), *Chung cư mini và các vấn đề pháp lý*, Tạp chí Tòa án nhân dân, tháng 9.

[3] Nguyễn Thanh Hà (2023), *Thu thuế đối với chung cư mini: Vấn đề còn bỏ ngỏ*, Tạp chí Luật sư Việt Nam, tháng 10.

[4] Quốc hội (2023), *Luật Nhà ở*, Luật số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023.

[5] Lộc Liên (2023), *Loạt vụ cháy chung cư mini ở Hà Nội và những "lỗ hổng" của loại hình nhà ở này*, nguồn: https://tienphong.vn, ngày 13/09/2023.

[6] Chính phủ (2020), *Nghị định số 136/2020/NĐ-CP, ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.*

[7] Nguyễn Thị Vân Hồng (2024), *Truy tố 08 bị can trong vụ cháy "Chung cư mini" làm 56 người chết ở Hà Nội*, nguồn: https://vkshanoi.gov.vn/chi-tiet-tin/truy-to-08-bi-can-trong-vu-chay-chung-cu-mini-lam-56-nguoi-chet-o-ha-noi-22946.html, ngày 12/12/2024.

[8] Quốc Thắng (2023), *Lối thoát cho chung cư mini*, Tạp chí Lao động và Công đoàn, tháng 9.

[9] Ngọc Châm (2024), *Chung cư mini chính thức được cấp sổ hồng*, Tạp chí Công thương, tháng 8.