

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **4157** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **15** tháng 9 năm 2023

V/v: 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.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 12/9/2023 khoảng 23h 22 phút tại số nhà 37, ngách 29/70 phố Khương Hạ (phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội) được xây dựng năm 2015, cao 9 tầng có diện tích khoảng 200m² với 45 phòng với khoảng 150 người sinh sống đã xảy ra vụ cháy gây hậu quả đặc biệt nghiêm trọng làm nhiều người thương vong, cũng như gây thiệt hại rất lớn về tài sản của người dân. Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Lưu Quang đã thay mặt Chính phủ trực tiếp xuống hiện trường gửi lời thăm hỏi, chia buồn sâu sắc đến thân nhân, gia đình người bị nạn đồng thời đã có công điện số 796/CD-TTg ngày 13/9/2023 gửi Bộ trưởng Bộ Công an, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, trong đó yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phối hợp chặt chẽ với Bộ Công an chỉ đạo các lực lượng chức năng tập trung khắc phục hậu quả, khẩn trương điều tra nguyên nhân vụ cháy, làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan, xử lý nghiêm các vi phạm theo quy định của pháp luật.

Liên quan đến loại hình nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở (thường gọi là chung cư mini), pháp luật về nhà ở đã có quy định: nhà ở riêng lẻ 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 tối thiểu 30m² trở lên và việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở này phải tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

Luật Xây dựng 2014 đã quy định công trình xây dựng trong đó có nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị phải được các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở trung ương, địa phương quản lý, kiểm soát chặt chẽ thông qua hoạt động cấp Giấy phép xây dựng, Quản lý chất lượng xây dựng tùy theo quy mô, cấp công trình. Công trình nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện như: (1) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất; (2) Bảo đảm an toàn cho công trình; (3) Đáp ứng yêu cầu về môi trường, phòng

chống cháy nổ, bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật; (4) Có thiết kế tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn, đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong quá trình sử dụng... Hiện nay, theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ thì việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân phải tuân thủ các quy định như: (i) Nếu xây dựng nhà ở không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình; (ii) Nếu xây dựng nhà ở dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại (i), việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện; (iii) Nếu xây dựng nhà ở từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

Theo quy định tại mục 1.1.13 của Quy chuẩn 06:2021/BXD thì nhà ở riêng lẻ cho hộ gia đình có chiều cao từ 6 tầng trở xuống hoặc có không quá 1 tầng hầm, không bắt buộc áp dụng quy chuẩn này mà thực hiện theo hướng dẫn riêng, phù hợp cho từng đối tượng nhà và khu dân cư. Trường hợp chuyển đổi công năng sang các mục đích khác phải tuân thủ theo quy định của quy chuẩn này và phải được cơ quan Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ có thẩm quyền thẩm duyệt như đối với các công trình thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy.

Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 121/NĐ-CP ngày 10/10/2013, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 và nay là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng, trong đó có quy định cụ thể các hành vi vi phạm: xây dựng không phép, thi công sai với nội dung Giấy phép xây dựng được cấp, xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, vi phạm chỉ giới xây dựng, coi nói, lấn chiếm diện tích... và có các chế tài xử phạt tương ứng các hành vi vi phạm. Cùng với việc xử phạt, trong các Nghị định này còn bổ sung các chế tài nghiêm khắc như: tước quyền sử dụng Giấy phép xây dựng, buộc khôi phục tình trạng ban đầu; dừng thi công công trình xây dựng; tháo dỡ công trình, phần công trình sai phạm...

Như vậy, pháp luật về xây dựng, nhà ở đã tạo hành lang pháp lý để điều chỉnh đầy đủ các hoạt động có liên quan trong lĩnh vực xây dựng công trình nói chung, xây dựng nhà ở riêng lẻ nói riêng trong đó có loại hình nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều hộ ở tại khu vực đô thị từ việc cấp Giấy phép xây dựng, bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, thi công, quản lý chất lượng,... cũng như việc xử lý các hành vi vi phạm có liên quan.

Tuy nhiên, trong thời gian vừa qua ở một số địa phương tại khu vực đô thị hoặc các khu dân cư gần các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế... xuất hiện tình trạng lợi dụng sự buông lỏng quản lý của các cơ quan chức năng nên các hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở hoặc xây dựng nhà ngăn phòng cho thuê để ở không tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, phòng cháy chữa cháy như: xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng không phép, sai phép, xây dựng nhà ở không đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy, tự ý thiết kế nâng tầng bố trí nhà ở thành nhiều căn hộ nhằm mục đích cho thuê, mua bán, chuyển nhượng... dẫn đến nhiều hệ lụy như: gia tăng mật độ dân số, gây quá tải về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hạ tầng giao thông, không bảo đảm vệ sinh môi trường làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự của địa phương, phá vỡ quy hoạch, xảy ra các tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua và người bán do không cấp được Giấy chứng nhận quyền sở hữu... đặc biệt là vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy dẫn đến nguy cơ cháy nổ cao trong cộng đồng dân cư mà điển hình là vụ cháy tại số nhà 37, ngách 29/70 phố Khương Hạ (phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội) vừa qua gây thiệt hại rất nghiêm trọng về người và tài sản.

Để bảo vệ tính mạng, tài sản của người dân, góp phần bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội tại các khu dân cư, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương khẩn trương thực hiện các công việc sau đây:

1. Tiếp tục thực hiện các nội dung nêu trong văn bản số 2937/BXD-QLN ngày 18/6/2020 của Bộ Xây dựng.


2. Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở đã hoàn thành thì phải khẩn trương rà soát toàn bộ các công trình này để phát hiện các vi phạm về trật tự xây dựng đặc biệt là vi phạm về phòng cháy, chữa cháy; có giải pháp ngăn cách khu vực để xe với khu vực ở và có lối thoát nạn riêng; đầu tư trang thiết bị về phòng cháy, chữa cháy phù hợp; bố trí người có sức khỏe, kinh nghiệm để quản lý vận hành tòa nhà, đồng thời xử lý nghiêm các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Đối với các công trình nêu trên khi xây dựng mới thì các cơ quan có thẩm quyền của địa phương phải kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy, quản lý việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng, quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

4. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra để phát hiện và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, phòng cháy, chữa cháy của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc thì đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương chỉ đạo triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Sở XD các tỉnh, TP trực thuộc TW (để t/hiện);
- Lưu: VT, QLN (2b);

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh