

Số: ~~689~~/BXD-VP

Hà Nội, ngày ~~05~~ tháng ~~4~~ năm 2019

V/v trả lời văn bản số 72/SXD-QLQH
về một số nội dung vướng mắc trong
thực hiện nhiệm vụ thuộc lĩnh vực
QLNN ngành Xây dựng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 72/SXD-QLQH ngày 15/01/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai về một số nội dung vướng mắc trong thực hiện nhiệm vụ thuộc lĩnh vực QLNN ngành Xây dựng trên địa bàn Tỉnh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

1. Kiến nghị về cấp giấy phép xây dựng công trình:

Theo quy định tại Điểm K Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 thì "*Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt...*" thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, các công trình xây dựng công nghiệp như nhà máy điện mặt trời, điện gió, xi măng..., khi xây dựng tại nông thôn thuộc khu vực nêu trên phải phù hợp với quy hoạch ngành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kiến nghị về phối hợp với các cơ quan liên quan trong công tác chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở:

Việc hướng dẫn công tác chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở thuộc thẩm quyền của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai có văn bản xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường về lĩnh vực này.

3. Kiến nghị về phân loại quy mô, trình tự thực hiện các dự án phát triển đô thị, dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Gia Lai

a) Về trình tự thực hiện các dự án phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở (điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở 2014).

Tại Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 đã quy định: Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện

quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo Luật Đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.

Theo quy định tại Điều 1 Luật Đầu tư 2014 thì luật này đã quy định về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam; theo quy định tại khoản 4, 5, 6 Điều 9 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở.

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/02/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị cũng có quy định về trình tự, thủ tục chấp thuận đầu tư dự án đầu tư phát triển đô thị. Tuy nhiên, căn cứ theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 56 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 thì trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn; trường hợp do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản ban hành sau.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Luật Đầu tư 2014, đối với trường hợp có sự khác nhau giữa Luật Đầu tư và luật khác về trình tự, thủ tục đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư (trừ trình tự, thủ tục đầu tư kinh doanh theo quy định tại Luật Chứng khoán, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Kinh doanh bảo hiểm và Luật Dầu khí).

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên thì chỉ những dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) đã có đất ở (dự án không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP. Đối với các dự án khác, nếu được đầu tư từ nguồn vốn đầu tư công thì thực hiện trình tự thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư công, nếu được đầu tư từ các nguồn vốn khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

b) Về phân loại quy mô dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị):

Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 và các quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở nêu trên thì việc phân loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng khu đô thị) phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công nếu dự án được đầu tư từ nguồn vốn đầu tư công; theo Luật Đầu tư nếu dự án được đầu tư từ nguồn vốn khác; trường hợp đã có đất ở (không phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) thì mới phân loại dự án theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 9 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP.

4. Kiến nghị về xử lý công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp

- Khoản 4 Điều 5 Thông tư 03/2018/TT-BXD quy định: "Trường hợp điều



chính thiết kế xây dựng mà không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng thì không coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép được cấp theo quy định tại khoản 2, 4 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP".

Như vậy, trường hợp xây dựng công trình có diện tích xây dựng nhỏ hơn giấy phép được cấp mà không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng thì không coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép.

- Đối với hành vi xây dựng sai giấy phép đã kết thúc còn thời hiệu xử phạt thì cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo quy định tại Điểm d, khoản 11, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP.

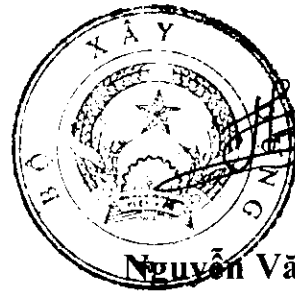
- Đối với hành vi xây dựng sai giấy phép, đã kết thúc, hết thời hiệu xử phạt thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định tại Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng về các kiến nghị của Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai tại văn bản 72/SXD-QLQH ngày 15/01/2019 đề Sở Xây dựng Tỉnh thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Các Cục: HĐXD, QLN;
- Thanh tra Bộ;
- Lưu: VT, HĐXD, PC (02).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh

