

Số: 1401/BXD-TTr

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2022

Về việc hướng dẫn chuyên
môn xử lý vi phạm hành chính
về xây dựng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 606/SXD-TTr ngày 14/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai đề nghị hướng dẫn chuyên môn xử lý vi phạm hành chính về xây dựng.

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Vi phạm quy định trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

1.1. Về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh:

Theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 thì đối với nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện như: Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Đối với bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó (Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

Như vậy, trường hợp cơ quan có thẩm quyền chứng minh được doanh nghiệp đưa bất động sản vào kinh doanh không đảm bảo các điều kiện theo quy định thì xem xét xử phạt theo điểm a, khoản 3 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

1.2. Về huy động vốn:

Luật Nhà ở 2014 đã có các nội dung quy định cụ thể về tài chính cho phát triển nhà ở, gồm nguyên tắc huy động vốn và quy định cụ thể các loại vốn phát triển cho từng loại nhà ở tương ứng (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ...)

Đối với nhà ở thương mại, tại Điều 69 của Luật Nhà ở 2014 đã quy định cụ thể 04 loại vốn được phép huy động để phát triển loại nhà ở này, trong đó tại khoản 2 Điều 69 quy định: *Vốn huy động thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.*

Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc huy động vốn theo khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở phải đáp ứng các hình thức, điều kiện quy định; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn (khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP).

Như vậy, trường hợp cơ quan có thẩm quyền căn cứ, hồ sơ tài liệu, chứng minh tổ chức có hành vi huy động vốn không đúng quy định thì xem xét xử phạt theo điểm đ, khoản 4 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

Riêng đối với các trường hợp giao kết hợp đồng dưới các hình thức đặt cọc...mà không phải là nhằm mục đích huy động vốn để phát triển nhà ở thương mại thì thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Đối với quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định 16/2022/NĐ-CP “vi phạm hành chính nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm”

Theo thông tin do Sở Xây dựng Đồng Nai mô tả không xác định công trình, hạng mục công trình mà chỉ liệt kê vi phạm tại 01 kho chứa hàng, 02 xưởng sản xuất, 02 khu nhà ở cho công nhân...(dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất trong khu công nghiệp Biên Hòa); 60 căn nhà liền kề, 100 căn nhà biệt thự đơn lập.... (dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại). Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai căn cứ vào hồ sơ pháp lý phê duyệt của 02 dự án nêu trên để xác định cụ thể công trình, hạng mục công trình thuộc một dự án và xử lý vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng “*Tổ chức, cá nhân thực hiện cùng một hành vi vi phạm hành chính tại nhiều công trình, hạng mục công trình thuộc một dự án mà chưa bị xử phạt và chưa hết thời hiệu xử phạt hành chính, nay bị phát hiện thì bị coi là vi phạm hành chính nhiều lần. Vi phạm hành chính nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm*”.

3. Vi phạm quy định về trật tự xây dựng

3.1. Đối với hành vi vi phạm liên quan đến quy hoạch xây dựng

Cơ sở để đối chiếu, xử phạt đối với hành vi “*xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt*” theo quy định tại khoản 9 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP là quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Trường hợp tại thời điểm kiểm tra nếu công trình xây dựng vi phạm nhiều loại quy hoạch xây dựng khác nhau, người có thẩm quyền căn cứ, đối chiếu loại quy hoạch xây dựng có thể xác định đúng và đầy đủ vi phạm để xử lý triệt để vi phạm theo quy định.

3.2. Đối với hành vi quy định tại khoản 11 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP

Theo quy định tại khoản 11 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ “*Đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai*”. Do vậy, trường hợp người có thẩm quyền chứng minh được công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất sẽ xử lý theo nghị định xử phạt trong lĩnh vực đất đai theo nguyên tắc “*Một hành vi vi phạm hành chính chỉ xử phạt một lần*”.

4. Đối với quy định tại khoản 2 Điều 81 Nghị định 16/2022/NĐ-CP

Theo quy định tại khoản 2 Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ thì hết thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình được giấy phép xây dựng được cấp hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì người có thẩm quyền xử phạt ra văn bản thông báo yêu cầu tổ chức, cá nhân vi phạm tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm. Trường hợp, tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ thì bị cưỡng chế thi hành. Như vậy, trong trường hợp này tổ chức, cá nhân không được gia hạn thời gian xuất trình giấy phép xây dựng.

5. Về việc tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm

Theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định trách nhiệm của UBND tỉnh trong công tác quản lý trật tự xây dựng có thẩm quyền “*Ban hành các quy định về quản lý trật tự xây dựng, phân cấp, ủy quyền quản lý trật tự xây dựng cho UBND cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn*”. Do vậy, Sở Xây dựng có thể tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành các quy định về quản lý trật tự xây dựng, trong đó phân định rõ trách nhiệm của các cơ quan trong công tác quản lý trật tự xây dựng, đảm bảo hiệu quả trong quản lý.

Trong quá trình thực hiện cưỡng chế, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại điểm đ, khoản 4 Điều 56 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng “4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: đ) Giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn”.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, áp dụng theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Chánh Thanh tra (để b/c);
- Lưu: VT, TTr.

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

(đã ký)

Lê Văn Lãng