

Số: 41/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 06 tháng 01 năm 2022

V/v trả lời văn bản số  
4384/SXD-TTXXD ngày  
11/11/2021 của Sở Xây dựng  
tỉnh Long An

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Long An

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4384/SXD-TTXXD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Long An đề nghị cho ý kiến về xác định loại công trình nhà ở và mật độ xây dựng, trình tự thủ tục đầu tư xây dựng loại công trình nhà ở riêng lẻ và việc xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

### **1. Về xác định loại công trình nhà ở**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thì: “*Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên **thửa đất ở riêng biệt** thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập*”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai thì: “*Thửa đất là phần diện tích đất **được giới hạn bởi ranh giới** xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ*”.

Theo quy định tại mục 1.4.10 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD quy định “*Lô đất bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác*”.

Đối chiếu với các quy định nêu trên và trường hợp nêu trong văn bản số 4384/SXD-TTXXD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Long An thì công trình này được xác định là công trình nhà ở riêng lẻ.

### **2. Về việc xác định loại nhà ở**

Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Luật Nhà ở 2014 thì: *nhà ở thương mại là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường*.

Do vậy, nếu hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng công trình nhà ở như nêu trong văn bản số 4384/SXD-TTXXD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh

Long An để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường thì các nhà ở này được xác định là nhà ở thương mại.

### **3. Về mật độ xây dựng**

Việc đánh giá sự phù hợp về mật độ xây dựng của công trình theo quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD cần phải được kiểm tra, rà soát về thời điểm phê duyệt quy hoạch khu đất, quy định về quản lý, quy định chuyển tiếp trong QCVN 01:2021/BXD.

Trường hợp lô đất xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực phát triển mới tại đô thị thì mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng công trình phải thực hiện theo quy định tại bảng 2.8 của Quy chuẩn QCVN01:2021/BXD; trường hợp lô đất xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực nông thôn thì các chức năng cơ bản trong lô đất phải đảm bảo phù hợp với quy định tại mục 2.16.5.2 của Quy chuẩn QCVN01:2021/BXD.

### **4. Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng**

Pháp luật về nhà ở không quy định về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ mà chỉ quy định về thủ tục đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Tại khoản 10 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 và khoản 18 Điều 3 của Luật Xây dựng 2014 đã có quy định về việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân. Do vậy, đề nghị Sở Xây dựng Long An đối chiếu trường hợp cụ thể tại văn bản số 4384/SXD-TTXD với quy định của pháp luật xây dựng để thực hiện.

### **5. Về việc xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ**

Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ không quy định xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng không phép, sai phép đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ tại nông thôn (trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa) để phù hợp với Luật Xây dựng 2014.

Đối với công trình thuộc diện miễn phép xây dựng nhưng khi xây dựng sai quy hoạch; sai thiết kế xây dựng được thẩm định, phê duyệt thì người có thẩm quyền xem xét, xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 6 và điểm a khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 4384/SXD-TT XD ngày 11/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Long An. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Long An nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu: VT, QL.N.

**TL. BỘ TRƯỞNG**  
**KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ**  
**VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**  
**PHÓ CỤC TRƯỞNG**

(đã ký)

**Nguyễn Mạnh Khởi**