

BỘ XÂY DỰNG**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2316/BXD-TTr

Hà Nội, ngày 22 tháng 9 năm 2014

V/v hướng dẫn một số nội dung
của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP
và Thông tư số 02/2014/TT-BXD

Kính gửi: Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được Công văn số 3636/SXD-TT ngày 28/4/2014 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hướng dẫn một số quy định của Thông tư số 02/2014/TT-BXD ngày 12/02/2014 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở (viết tắt là Thông tư số 02/2014/TT-BXD, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP). Về các nội dung nêu trong Công văn, Bộ Xây dựng có ý kiến cụ thể như sau:

1. Về việc áp dụng quy định tại Khoản 2, Điều 6 Thông tư số 02/2014/TT-BXD

Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 6 Thông tư số 02/2014/TT-BXD:

“2. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không coi là hành vi xây dựng sai phép:

a) Thay đổi thiết kế bên trong mà không ảnh hưởng đến việc phòng cháy chữa cháy; môi trường; công năng sử dụng; kết cấu chịu lực chính hoặc kiến trúc mặt ngoài công trình;

b) Giảm số tầng so với giấy phép xây dựng đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được phê duyệt.”

Việc lắp ô thông thoáng hoặc tăng diện tích cầu thang (thuộc thiết kế bên trong công trình xây dựng là nhà ở riêng lẻ) mà không gây ảnh hưởng đến các yếu tố quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 6 thì không coi là hành vi xây dựng sai phép.

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ có diện tích xây dựng nhỏ hơn diện tích xây dựng ghi trong giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp (giảm chiều rộng, chiều dài các tầng) không thuộc một trong hai trường hợp được quy định tại Khoản 2, Điều 6.

2. Về việc áp dụng quy định tại Điều 8 Thông tư số 02/2014/TT-BXD

2.1. Căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 8 Thông tư số 02/2014/TT-BXD như sau:

“1. Khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP chỉ được áp dụng đối với trường hợp khi người có thẩm quyền phát hiện hành vi vi phạm hành chính thì hành vi này đã kết thúc, công trình xây dựng đã được hoàn thành, đưa vào sử dụng.”

Như vậy, chỉ áp dụng Khoản 9, Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP đối với hành vi phải thỏa mãn tất cả các điều kiện: hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc, công trình xây dựng đã được hoàn thành, đưa vào sử dụng.

Về thời điểm xác định hành vi vi phạm được phép áp dụng quy định này, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP chưa quy định cụ thể. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang soạn thảo, trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Khoản 9, Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP theo hướng quy định này chỉ áp dụng đối với hành vi vi phạm đã kết thúc, công trình xây dựng đã được hoàn thành, đưa vào sử dụng trước ngày Nghị định số 121/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành.

2.2. Căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 8 Thông tư số 02/2014/TT-BXD:

“2. Giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt được xác định như sau:

a) Đối với công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình, lập dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình xây dựng khác trừ nhà ở riêng lẻ:

- Trường hợp xây dựng công trình nhằm mục đích kinh doanh được tính bằng số m² sàn xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m² theo hợp đồng đã ký.

- Trường hợp xây dựng công trình không nhằm mục đích kinh doanh được tính bằng số m² sàn xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m² theo dự toán được duyệt.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ được tính bằng số m^2 xây dựng vi phạm nhân với giá tiền $1m^2$ xây dựng tại thời điểm vi phạm cộng với số m^2 đất xây dựng vi phạm nhân với giá tiền $1m^2$ đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm, trong đó giá trị đất được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tầng 1(hoặc tầng trệt) tính bằng 100% giá tiền $1m^2$ đất tại vị trí đó nhân với số m^2 đất xây dựng vi phạm.

- Từ tầng 2 trở lên tính bằng 50% giá tiền $1m^2$ đất tại tầng 1 nhân với số m^2 đất xây dựng vi phạm.”

“Hợp đồng đã ký” theo quy định này là hợp đồng mà chủ đầu tư ký kết với tổ chức, cá nhân khác nhằm mục đích kinh doanh như hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê... trường hợp chủ đầu tư xây dựng trụ sở làm việc của mình thì không xác định là công trình nhằm mục đích kinh doanh.

“Dự toán được duyệt” là dự tính toàn bộ những chi phí để xây dựng giá thành $1m^2$ xây dựng mà đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Việc xác định giá trị số lợi bất hợp pháp đối với diện tích đất xây dựng vi phạm như trường hợp nêu trong Công văn số 3636/SXD-TT của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 8. Trường hợp này không phải Nhà nước thu tiền sử dụng đất lần 2 đối với cùng một diện tích đất, mà là một biện pháp xử lý vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân có diện tích đất xây dựng vi phạm quy định của pháp luật.

Mặc dù vậy, khi Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung Khoản 9, Điều 13 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, căn cứ thực trạng tình hình kinh tế - xã hội, Bộ Xây dựng sẽ xem xét, đánh giá và cân nhắc đưa ra mức xử lý phù hợp khi sửa đổi, bổ sung Thông tư số 02/2014/TT-BXD theo Nghị định sửa đổi.

3. Về việc áp dụng Khoản 9, Điều 13, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP

Căn cứ quy định tại Khoản 9, Điều 13 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP: “Hành vi quy định tại Khoản 3, Khoản 5, Khoản 6 và Điểm b Khoản 7 Điều này mà không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp thì ngoài việc bị xử phạt vi phạm hành chính, còn bị buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được bằng 40% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép đối với công trình là nhà ở riêng lẻ và bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt hoặc sai quy hoạch

xây dựng hoặc thiết kế đô thị được duyệt đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng hoặc công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình. Sau khi chủ đầu tư hoàn thành việc nộp phạt thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng.”

Như vậy, chủ đầu tư sau khi thực hiện đầy đủ việc nộp phạt hành chính và nộp số lợi bất hợp pháp theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt thì được làm thủ tục xin cấp hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng, cơ quan cấp phép xây dựng có trách nhiệm cấp hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Tuy nhiên, để thuận lợi cho người dân cũng như cơ quan quản lý khi triển khai áp dụng quy định này, Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung Khoản 9, Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP quy định về việc cấp và điều chỉnh giấy phép theo hướng như sau: Sau khi chủ đầu tư hoàn thành việc nộp phạt hành chính và nộp lại số lợi bất hợp pháp, cơ quan có thẩm quyền xem xét, cho phép công trình được tồn tại và cấp giấy chứng nhận sở hữu theo quy định.

4. Về thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp theo quy định tại Khoản 9, Điều 13, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP

Căn cứ quy định tại Điều 63, Điều 68 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện đều có thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp. Trường hợp vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền xử phạt của nhiều người thì áp dụng quy định tại Khoản 3, Điều 60 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP để xử lý. Quy trình áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP và các quy định tại Điều 10, Điều 11 của Thông tư số 02/2014/TT-BXD.

5. Về việc áp dụng quy định tại Khoản 3, Điều 27, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 27, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP: “Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với một trong những hành vi sau đây sau khi công trình đã bị lập biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng”, nhà thầu thi công xây dựng chỉ bị xử phạt hành chính đối với những hành vi vi phạm quy định tại Khoản này mà xảy ra sau khi công trình xây dựng đã bị người có thẩm quyền xử phạt lập biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng.

Trên đây là những ý kiến cụ thể của Bộ Xây dựng về những vướng mắc liên quan đến việc thực hiện Nghị định số 121/2013/NĐ-CP và Thông tư số 02/2014/TT-BXD. Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo, đôn đốc Thanh tra Sở tiếp tục triển khai thực hiện Nghị định số 121/2013/NĐ-CP và Thông tư số 02/2014/TT-BXD để ổn định tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TTr.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Bùi Phạm Khánh