

BÁO CÁO

Tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Thực hiện Văn bản số 790/BXD-TTr ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Bộ Xây dựng về việc rà soát, tổng kết quá trình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ (viết tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP).

Sau khi xem xét Văn bản số 1117/SXD-TTr ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Sở Xây dựng Đồng Nai, UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng về tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

I. Nội dung đánh giá kết quả thực hiện

1. Công tác tuyên truyền, phổ biến Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đến các tổ chức cá nhân

Sau khi Nghị định số 16/2022/NĐ-CP được ban hành, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản¹ chỉ đạo, triển khai tới các Sở, ngành, cơ quan đơn vị liên quan; đồng thời, chỉ đạo Sở Xây dựng triển khai tới toàn thể các cơ quan, đơn vị, tổ chức, các nhân trên địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng Đồng Nai đã thực hiện triển khai, hướng dẫn đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân bằng văn bản² và đăng tải bài viết trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Bên cạnh việc triển khai bằng các văn bản, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản 9533/UBND-KTN ngày 13 tháng 9 năm 2022 thống nhất chủ trương tổ chức Hội nghị triển khai Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, Sở Xây dựng đã phối hợp với Phân viện cán bộ quản lý xây dựng và đô thị miền Nam - Bộ Xây dựng tổ chức thành công Hội nghị triển khai Nghị định số 16/2022/NĐ-CP với thành Phần tham dự 210 đối tượng là cán bộ, công chức phụ trách lĩnh vực xây dựng. Theo đó, Hội nghị đã triển khai, hướng dẫn, giải đáp khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, xử lý vi phạm về xây dựng cho toàn bộ cán bộ, công chức tham gia Hội nghị.

Hàng năm, Sở Xây dựng Đồng Nai, UBND các huyện, thành phố đã xây dựng kế hoạch triển khai, tuyên truyền pháp luật về xử lý vi phạm hành chính

¹ Văn bản số 1929/UBND-KTN ngày 25/02/2022 về việc triển khai Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

² Văn bản số 616/SXD-TTr ngày 14/3/2022 về việc triển khai thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ.

qua đó tuyên truyền, phổ biến một số nội dung vi phạm quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP xảy ra phổ biến trên địa bàn để nâng cao ý thức chấp hành của các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động về xây dựng trên địa bàn tỉnh.

2. Đánh giá việc áp dụng thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP với các nội dung:

2.1. Chế tài xử phạt nêu trong Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

Cơ bản đầy đủ các chế tài xử phạt những chủ thể tham gia hoạt động xây dựng nếu vi phạm. Hành vi vi phạm đều được nhận diện rõ tại các Điều, khoản trong Nghị định để áp với mức phạt tương xứng và nhiều biện pháp buộc khắc phục hậu quả mang tính răn đe, chống tái phạm trong lĩnh vực xây dựng.

Tuy nhiên, còn một số nội dung vướng mắc về biện pháp khắc phục hậu quả (*chi tiết tại nêu tại điểm d khoản 2.2 Mục 2 Văn bản này*)

2.2. Những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm trong Nghị định số 16/2022/NĐ-CP và tại Điều 16 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

a) Về xác định hành vi vi phạm

- Tại điểm a khoản 3, điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định còn chưa cụ thể dẫn đến việc xác định vi phạm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai còn gặp nhiều khó khăn. Thực tế tại địa phương một số chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại thực hiện giao dịch với khách bằng nhiều hình thức như: Hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng nguyên tắc mua bán (*có chứa đựng nội dung như hợp đồng mua bán nhà ở, đất nền, góp vốn*); hợp đồng đặt cọc giữ chỗ, tư vấn giữ chỗ, hứa mua - hứa bán, đăng ký giữ chỗ,... việc xác định cụ thể hành vi phạm gặp nhiều khó khăn do có nhiều ý kiến khác nhau liên quan đến các giao dịch như trên theo quy định của pháp luật về dân sự (*các hợp đồng không theo quy định về Luật Kinh doanh bất động sản*); đồng thời, việc cơ quan có thẩm quyền xử phạt căn cứ, hồ sơ tài liệu để xác định chủ đầu tư huy động vốn nhằm mục đích phát triển nhà ở thương mại cũng gặp nhiều khó khăn; hầu hết các chủ đầu tư báo cáo không sử dụng tiền giao dịch với khách hàng vào mục đích phát triển nhà ở thương mại; do đó, cơ quan có thẩm quyền không có cơ sở để xử lý.

- Tại khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định về xử phạt đối với hành vi xây dựng coi nói, **lấn chiếm diện tích**, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung, **có điểm chung, khó phân biệt** với quy định tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ quy định xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai - **hành vi lấn, chiếm đất**.

- Tại khoản 11 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định: “*Đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*”. Tuy nhiên, trên thực tế có một số hành vi xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất nhưng không có quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (*ví dụ:*

Theo quy định công trình trang trại phải được xây dựng trên đất nông nghiệp khác nhưng chủ đầu tư xây dựng trên đất trồng cây hàng năm. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai không có quy định xử phạt về hành vi sử dụng đất sai mục đích như nêu trên).

b) Về mức xử phạt: Không có.

c) Về các biện pháp xử phạt bổ sung: Cần bổ sung biện pháp ngăn chặn (tạm giữ tang vật, phương tiện thực hiện vi phạm hành chính) đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 6, 7 Điều 16 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP để tăng tính răn đe và ngăn chặn kịp thời việc đối tượng vi phạm tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm.

d) Các biện pháp khắc phục hậu quả

- Còn một số hành vi chưa quy định biện pháp khắc phục hậu quả (khoản 2 Điều 8; khoản 1, 3 Điều 15; điểm đ khoản 4 Điều 17; điểm a khoản 1 Điều 18,...) hoặc có trường hợp chỉ quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng; đối với công trình đã xây dựng hoàn thành thì chưa có quy định (điểm a khoản 4 Điều 7, khoản 4 Điều 8, khoản 2 Điều 10, khoản 5 Điều 26,...).

- Một số biện pháp khắc phục hậu quả theo hướng yêu cầu đối tượng vi phạm hoàn tất các thủ tục (điểm a, b Điều 12; điểm a, d, o, p khoản 6 Điều 58); tuy nhiên, trường hợp quá thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà đối tượng vi phạm chưa thực hiện xong quyết định thì không có quy định hướng dẫn thực hiện cưỡng buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đó.

- Điểm o khoản 6 Điều 58 quy định biện pháp khắc phục hậu quả: “Buộc dừng bàn giao nhà, công trình xây dựng, hoàn thành việc xây dựng hoặc buộc hoàn thành nghiệm thu hoặc có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 4 Điều này”. Tuy nhiên, đối với các trường hợp đã được bàn giao nhà thì chưa quy định xử lý như thế nào.

đ) Các nội dung khác

- Khó khăn đối với cơ quan chuyên môn về xây dựng trong việc thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ. Đồng thời, hiện nay, chưa có Nghị định, Thông tư hướng dẫn, quy định cụ thể về trình tự tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm kể từ khi ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả dẫn đến khó khăn trong công tác tổ chức thực hiện cưỡng chế. Việc thu hồi, hoàn trả chi phí tạm ứng để thực hiện tổ chức cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm đối với trường hợp đối tượng bị cưỡng chế không tự nguyện hoàn trả hoặc hoàn trả chưa đủ chi phí cưỡng chế thì người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế ra quyết định cưỡng chế bằng các biện pháp quy định tại điểm a, b, c khoản 2 Điều 86 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) cũng gặp

nhiều khó khăn như đối tượng không có tài sản, tài khoản tín dụng đồng thời cũng không có thu nhập (*lương*) cố định.

2.3. Việc áp dụng Điều 81 về trình tự thực hiện quy định tại khoản 4, 6, 7 và 8 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

a) Tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP chỉ quy định trình tự thủ tục thực hiện thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng đối với công trình đang thi công xây dựng; không quy định biện pháp xử lý đối với trường hợp không đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng, điều chỉnh thiết kế xây dựng đối với công trình đang thi công xây dựng.

Qua rà soát, ghi nhận quy định về thời gian **trong vòng 90 ngày (đối với công trình, dự án)** phải xuất trình giấy phép xây dựng được cấp hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định là chưa phù hợp thực tế.

b) Tại khoản 5 Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định: “*Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.*” Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm.

2.4. Về các nội dung chuyển tiếp quy định tại Điều 84 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

a) Tại khoản 5 quy định đối tượng vi phạm lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng sau khi hoàn thành các nghĩa vụ nộp lại số lợi bất hợp pháp, kiểm định chất lượng công trình là không cần thiết do căn cứ khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 (*sửa đổi, bổ sung năm 2020*) thì giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình; trong khi đó các công trình vi phạm này đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng.

b) Điều 84 chưa quy định trình tự thủ tục xử lý đối với các công trình xây dựng hoàn thành thời điểm từ ngày 04 tháng 01 năm 2008 trở về trước.

2.5. Về xác định thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính: Đảm bảo, phù hợp với pháp Luật Xử lý vi phạm hành chính.

2.6. Các nội dung khác thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP: Không.

II. Đề xuất, kiến nghị sửa đổi, bổ sung các nội dung Nghị định số 16/2022/NĐ-CP trên cơ sở các nội dung đã nêu tại Phần I.

Từ những nội dung nêu trên, UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, báo cáo Chính phủ xem xét, sửa đổi một số nội dung của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP như sau:

1. Về hành vi vi phạm

- Đối với khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, hướng dẫn cụ thể việc xác định và xử phạt vi phạm hành chính đối với dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm nhiều công trình, hạng mục công trình (ví dụ: Dự án gồm công trình, hạng mục công trình: Đường giao thông; Trạm xử lý nước thải; 03 Trạm biến áp; hệ thống cấp nước, thoát nước thì xử phạt theo mỗi công trình, hạng mục công trình vi phạm hay xử phạt chung đối với dự án. Hoặc trường hợp hạng mục công trình vi phạm là các block nhà ở liên kế tại dự án phát triển nhà ở thì xử phạt theo mỗi block nhà ở liên kế; mỗi căn nhà ở liên kế hay xử phạt chung hạng mục nhà ở liên kế).

- Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ nhất điểm a khoản 2.2 Mục 2 Phần I Báo cáo: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, hướng dẫn cụ thể việc xác định vi phạm quy định tại điểm a khoản 3, điểm d khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đối với các trường hợp chủ đầu tư dự án thực hiện giao dịch với khách bằng các hợp đồng: Hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng nguyên tắc mua bán (có chứa đựng nội dung như hợp đồng mua bán nhà ở, đất nền, góp vốn); hợp đồng đặt cọc giữ chỗ, tư vấn giữ chỗ, hứa mua - hứa bán, đăng ký giữ chỗ.... Quy định cụ thể trường hợp nào thì xử lý theo pháp luật về dân sự (các loại hợp đồng không theo quy định về Luật Kinh doanh bất động sản, Nhà ở).

- Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ hai điểm a khoản 2.2 Mục 2 Phần I Báo cáo: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi bổ cụm từ “lấn chiếm diện tích” tại khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP để đảm bảo một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần (đã quy định hành vi lấn, chiếm đất tại Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 quy định xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai).

- Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ ba điểm a khoản 2.2 Mục 2 Phần I của Báo cáo: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 quy định xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai.

2. Về hình thức phạt bổ sung (điểm c khoản 2.2 Mục 2 Phần I Báo cáo): UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, bổ sung biện pháp ngăn chặn (tạm giữ tang vật, phương tiện thực hiện vi phạm hành chính) đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 6, 7 Điều 16 của Nghị định.

3. Về biện pháp khắc phục hậu quả

a) Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ nhất điểm d khoản 2.2 Mục 2 Phần I Báo cáo: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, bổ sung quy định các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi chưa được quy định tại Nghị định.

b) Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ hai điểm d khoản 2.2 Mục 2 Phần I Báo cáo: UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, bổ sung, quy định hướng dẫn thực hiện cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc

phục hậu quả đối với một số biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a, b Điều 12; điểm a, d, o, p khoản 6 Điều 58.

c) *Đối với nội dung tại gạch đầu dòng thứ hai điểm d khoản 2.2 Mục 2 Phần I của Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung biện pháp xử lý, khắc phục hậu quả đối với các trường hợp đã được bàn giao nhà tại điểm o khoản 6 Điều 58 của Nghị định.

4. Việc áp dụng Điều 81 về trình tự thực hiện quy định tại khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

a) *Đối với nội dung tại điểm a khoản 2.3 Mục 2 Phần I Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả đối với đối tượng hợp không đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công.

b) *Đối với nội dung tại khoản 1 Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, bổ sung đối với “*công trình khác*”. Hiện tại, chỉ quy định 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ.

c) *Đối với nội dung tại điểm b khoản 2.3 Mục 2 Phần I Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung quy định về thời gian thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP theo hướng giao người có thẩm quyền xử phạt căn cứ tính chất công trình, dự án vi phạm và các hồ sơ liên quan quyết định thời gian thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả phù hợp.

d) *Đối với nội dung tại điểm c khoản 2.3 Mục 2 Phần I Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung quy định về trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền phải tổ chức thực hiện cưỡng chế.

5. Về các nội dung chuyển tiếp quy định tại Điều 84 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

a) *Đối với nội dung tại điểm a khoản 2.4 Mục 2 Phần I của Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung quy định theo hướng: Sau khi tổ chức, cá nhân vi phạm thực hiện nghĩa vụ nộp phạt, kiểm định chất lượng công trình thì cơ quan có thẩm quyền quản lý về xây dựng có văn bản xác nhận về quy hoạch - kiến trúc, chất lượng an toàn đối với công trình vi phạm.

Sau đó được liên hệ cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp giấy chứng nhận Sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo quy định.

b) *Đối với nội dung tại điểm a khoản 2.4 Mục 2 Phần I Báo cáo:* UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, sửa đổi, bổ sung quy định trình tự thủ tục xử lý đối với các công trình xây dựng hoàn thành thời điểm từ ngày 04 tháng 01 năm 2008 trở về trước.

6. Một số kiến nghị khác

UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét:

a) Bổ sung quy định cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có thể xem xét gia hạn thời hạn khắc phục hậu quả (do các yếu tố khách quan, bất khả kháng, ... mà chủ đầu tư không thể thực hiện được các thủ tục liên quan để kịp thời khắc phục hậu quả).

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 của Nghị định nhằm giải thích cụ thể hơn về cách xác định công trình, hạng mục công trình thuộc dự án để làm căn cứ xử lý vi phạm hành chính đúng, đủ hành vi không bỏ sót công trình vi phạm.

c) Đề nghị Bộ Công Thương xem xét, hướng dẫn biện pháp xử lý đối với chủ đầu tư dự án trong trường hợp cấp điện sinh hoạt cho các hộ gia đình vào ở khi chưa đủ điều kiện bàn giao nhà theo quy định.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND tỉnh Đồng Nai kính báo cáo Bộ Xây dựng xem xét, tổng hợp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Thanh tra Bộ Xây dựng;
 - Sở Xây dựng;
 - UBND các huyện, thành phố;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTN, Tan.
- <D:\2024\UBTVBC XD\>



Q. CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức