Người ký: Sở Xây dựng
Email: sxd@dongnai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Đồng Nai
Thời gian ký: 19.06.2018 10:29:38 +07:00

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

Số: 2691 /SXD-TTr

V/v: triển khai, hướng dẫn thực hiện Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày của Bộ Xây dựng.

VĂN BẢN ĐIỆN TỬ
KHÔNG GỬI
VĂN BẢN GIẤY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2018

Kính gửi:
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Biên Hòa;
- Các Sở, ban ngành trong tỉnh.

Căn cứ Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở có hiệu lực thi hành từ ngày 15/01/2018 và Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 5708/UBND-CNN ngày 05/6/2018 về việc triển khai thực hiện Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng triển khai đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan như sau:

1. Các Sở, Ban, Ngành và UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa tiếp tục thực hiện theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2241/UBND-CNN ngày 12/3/2018 về triển khai Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ và cập nhật nội dung Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng (http://www.moc.gov.vn/); đồng thời yêu cầu UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa phổ biến rộng rãi đến toàn thể cơ quan, tổ chức và cá nhân được biết, để thực hiện đúng theo quy định của pháp luật trong đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản nói riêng và lĩnh vực xây dựng nói chung.

2. Việc hướng dẫn cụ thể, chi tiết từng hành vi vi phạm được quy định trong Nghị định số 139/2017/NĐ-CP và Thông tư số 03/2018/TT-BXD, hiện nay Sở Xây dựng đang phối hợp các ngành liên quan để tổ chức lớp triển khai, tập huấn trong công tác xử lý hành chính cho cán bộ, công chức và viên chức làm công tác quản lý trật tự xây dựng tại địa phương trong tỉnh, dự kiến lớp Tập huấn sẽ được tổ chức trong **tháng 6/2018**.

Qua nghiên cứu Nghị định số 139/2017/NĐ-CP và Thông tư số 03/2018/TT-BXD, Sở Xây dựng phổ biến, lưu ý thêm một số điểm mới áp dụng trong quy định xử phạt, cụ thể như sau:

Số 38 đường Phan Chu Trinh, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Tel: (0251) 3846 283; Fax: (0251) 3847 795.

- Đối với quy định đối tượng vi phạm:

Tại Khoản 1, Điều 2 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP: Giải thích rõ thế nào là *Công trình khác: Công trình khác là công trình có quy mô không thuộc các trường hợp: Lập báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ.*

Tại điểm b, khoản 3, Điều 2 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP: Quy định cụ thể trường hợp *Hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài, cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài vi phạm được xác định như cá nhân vi phạm.*

- Đối với quy định hành vi vi phạm trong *đầu tư phát triển đô thị:* khoản 2, Điều 13 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP quy định bổ sung thêm 05 hành vi vi phạm, như sau: *Để chủ đầu tư thứ cấp thực hiện đầu tư xây dựng không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tiến độ dự án đã được phê duyệt; Thay đổi chủ đầu tư cấp 1; Điều chỉnh dự án; Không hoàn thành thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình; Không tổ chức khai thác cung cấp dịch vụ đô thị.*

- Đối với quy định các hành vi vi phạm trong *hợp đồng xây dựng:* Điều 18 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP hiện hành *quy định bổ sung thêm* 06 hành vi vi phạm: *Không có thỏa thuận liên danh; Hợp đồng xây dựng không sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt; Giá ký kết hợp đồng; Mức tạm ứng hợp; Thanh toán hợp đồng xây dựng; Quyết toán hoặc thanh lý hợp đồng xây dựng.*

- Nghị định số 139/2017/NĐ-CP không quy định phạt tiền đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn (cho phù hợp với quy định của Luật Xây dựng 2014), trừ các trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử văn hóa. Đồng thời, nâng gấp đôi mức phạt tiền đối với hành vi xây dựng không phép nhà ở riêng lẻ ở đô thị (mức phạt từ 20-30 triệu đồng).

- Đối với quy định thẩm quyền *lập biên bản vi phạm hành chính*: theo Điều 69 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP thì ngoài những người có thẩm quyền (*xử phạt, công chức, thanh tra viên*) như quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP thì Nghị định 139/2017/NĐ-CP *còn mở rộng đối tượng được lập biên bản vi phạm hành chính là viên chức thuộc UBND các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện các hành vi vi phạm* quy định trong Nghị định.

- Tại khoản 5, Điều 79 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP quy định: *Không áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp tính theo tỷ lệ giá trị phần xây dựng sai phép, không phép đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ.*

Đồng thời, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP hiện hành cũng *không quy định nộp phạt để hợp thức hóa công trình vi phạm* (như đã quy định tại khoản 9, Điều 13 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP trước đây); như vậy, kể từ thời điểm Nghị định số 139/2017/NĐ-CP có hiệu lực, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính mà các công trình vi phạm không xuất trình được giấy

phép điều chỉnh hoặc cấp mới theo quy định sẽ phải buộc tháo dỡ (quy định tại khoản 12 Điều 15 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP). *Việc bỏ quy định nộp phạt để được hợp thức hóa công trình sai phạm sẽ hạn chế được các hành vi sai phạm, tiêu cực trong công tác quản lý xây dựng.*

- Nghị định số 139/2017/NĐ-CP hiện hành *không quy định xử phạt hành vi xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng* (như đã quy định tại điểm a, khoản 7, Điều 13 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP). Việc không quy định hành vi này có thể dẫn đến khó khăn cho việc xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng, tuy nhiên đối với hành vi này phải xử lý theo quy định của Luật đất đai.

- Đối với các hành vi vi phạm trong kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở quy định tại Chương V của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP: hầu hết các *mức xử phạt bằng tiền tăng gấp đôi* so với Nghị định cũ; đồng thời quy định rõ thêm các hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản, huy động vốn và bán nhà ở hình thành trong tương lai….

- Đối với Thông tư 03/2018/TT-BXD: Thông tư này quy định chi tiết Điều 15 và Điều 79 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP, gồm có 7 Điều và 01 phụ lục kèm theo (gồm 04 biểu mẫu xử phạt vi phạm hành chính). Ngoài các Biểu mẫu Biên bản và quyết định xử phạt thông thường, Thông tư này còn ban hành thêm 02 biểu mẫu mới (số 03 về mẫu thông báo việc thực hiện biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm và số 04 về mẫu biên bản kiểm tra, ghi nhận sự phù hợp của hiện trạng công trình xây dựng với giấy phép được cấp hoặc điều chỉnh).

Sở Xây dựng thông tin để các cơ quan, tổ chức và cá nhân được biết, thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị các cơ quan, tổ chức và cá nhân gửi văn bản về Sở Xây dựng để được hướng dẫn và giải đáp thắc mắc./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Thanh tra tỉnh, Sở TN&MT (để p/hợp);
- Ban Giám đốc Sở;
- Chánh Văn phòng Sở (đăng lên website Sở);
- Chánh Thanh tra Sở;
- Lưu: VT. TTr. Hg

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Đỗ Thành Phương