

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 14180/UBND-KTN
V/v triển khai thực hiện Văn bản số
5901/BXD-VP ngày 20 tháng 12 năm
2023 của Bộ Xây dựng về việc trả lời
kiến nghị của tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày 27 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: Giám đốc Sở Xây dựng.

Thực hiện Văn bản số 5901/BXD-VP ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc trả lời kiến nghị của tỉnh Đồng Nai (*file điện tử đính kèm*), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản nêu trên, triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định; đồng thời, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý những nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 20 tháng 01 năm 2024./.**

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Ban Quản lý các Khu công nghiệp;
 - UBND các huyện, thành phố;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, THNC, KTNS, KTN, Tan.
- <D:\2023\BXD\>

**Q. CHỦ TỊCH**

Võ Tấn Đức



Bộ Xây dựng
20-12-2023
17:13:19 +07:00

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: ~~5901~~ /BXD-VP
V/v trả lời kiến nghị
của tỉnh Đồng Nai

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2023

Kính gửi: UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 24/10/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã chủ trì Đoàn công tác liên ngành (gồm các Bộ: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn) làm việc định kỳ theo hình thức trực tuyến với Ủy ban nhân dân các tỉnh: Đồng Nai, Bình Dương và Tiền Giang để tiếp tục theo dõi nắm bắt tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư công, xây dựng hạ tầng và xuất nhập khẩu trên địa bàn các tỉnh; kiểm đếm việc xử lý kiến nghị của các địa phương và tiếp nhận, xử lý các kiến nghị mới phát sinh.

Trên cơ sở kiến nghị của UBND tỉnh Đồng Nai tại Báo cáo số 311/BC-UBND ngày 24/10/2023 và ý kiến tại cuộc họp, Bộ Xây dựng giải đáp hướng dẫn như sau:

1. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Tại Điều 41 Nghị định số 15/2023/NĐ-CP ngày 03/3/2021 được sửa đổi tại khoản 12 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP quy định: “Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác có liên quan hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng”. **Kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn thêm nội dung:** “văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng” có phải là “quy hoạch tổng mặt bằng rút gọn” như quy định tại Nghị định này hay không? Hay chỉ là một văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng (thể hiện các chỉ tiêu quy hoạch tại khu đất) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không cần bản vẽ kèm theo? Thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được quy định như thế nào? Việc thực hiện này có phải là thủ tục hành chính?

Về các nội dung này, **Bộ Xây dựng trả lời như sau:**

Quy định về “văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng” tại điểm b khoản 2 Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP là để quy định chi tiết khoản 1 Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014 đối với trường hợp công trình xây dựng ở khu vực ngoài đô thị và không có quy hoạch xây dựng. Theo đó, đây là quy định cho các trường hợp loại công trình cần xây dựng nhưng không có bất cứ quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành nào xác định thì cần có ý kiến “chấp thuận” của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/huyện) và các cơ quan quản lý về loại công trình theo chuyên ngành (Ví dụ: Tài nguyên, Đất đai, Nông nghiệp, Môi trường, Công nghiệp,...). Theo đó:

- Về hình thức chấp thuận: văn bản của các cơ quan chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng của công trình.

- Về thẩm quyền chấp thuận: có thể có nhiều cơ quan chấp thuận, tùy theo loại hình công trình như nêu ở trên.

- Về thủ tục hành chính: pháp luật về xây dựng không có quy định về trình tự, thủ tục và hồ sơ yêu cầu thực hiện việc chấp thuận này, do đó, đây không phải là thủ tục hành chính.

Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng không được coi là Quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng).

2. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Tại điểm h khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng được sửa đổi tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14: “h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. **Kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn:** các lô đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc các dự án tái định cư, các dự án chỉ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoặc các khu vực thuộc dự án nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân sau khi chủ đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật (đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) có thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định nêu trên..

Bộ Xây dựng có ý kiến như sau: Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì đối tượng để được miễn phép xây dựng là “Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở...”. Do đó, các trường hợp người dân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ tại dự án tái định cư, dự án chỉ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoặc khu vực thuộc dự án nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân sau khi chủ đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, dự án “phân lô bán nền” không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định này.

3. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Trên thực tế, nhiều trường hợp chủ đầu tư đã cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ nhưng trong quá trình xây dựng thì chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất cho các tổ chức/cá nhân khác (ví dụ: cha mẹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con cái) nhưng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng thì không có quy định việc điều chỉnh giấy phép khi thay đổi tên chủ đầu tư, dẫn đến khó khăn trong quá trình thực hiện các thủ tục tiếp theo như điều chỉnh giấy phép xây dựng; cấp sở hữu công trình, nhà ở.

Bộ Xây dựng có ý kiến như sau: Theo quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014, trong quá trình xây dựng, chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung về thiết kế thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Việc điều chỉnh giấy phép xây dựng đã được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014. Theo đó, không có quy định về trường hợp điều chỉnh giấy phép xây dựng khi thay đổi chủ đầu tư.

Về vướng mắc liên quan đến cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình, nhà ở: theo quy định tại khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 “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”. Như vậy, theo pháp luật về xây dựng thì mục đích của giấy phép xây dựng chỉ để chủ đầu tư tổ chức xây dựng công trình. Do đó, đối với các vướng mắc này, Bộ Xây dựng xin ghi nhận ý kiến và sẽ đề xuất với Bộ Tài nguyên và Môi trường trong quá trình hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về nội dung tính kiến nghị: Về điều kiện đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác sử dụng tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP bổ sung một số nội dung tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, cụ thể:

“d) Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường hoặc đã thực hiện đăng ký môi trường đối với trường hợp thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường và thực hiện các quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan (nếu có)”.

Theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường hiện nay đối với một dự án đầu tư xây dựng gồm có các loại thủ tục môi trường trước khi thực hiện dự án: lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường. Tuy nhiên, theo quy định nêu trên thì điều kiện đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác sử dụng chưa có quy định đối với trường hợp dự án yêu cầu lập báo cáo đánh giá tác động môi trường. Nếu áp dụng quy định như nêu trên, bắt buộc các dự án đầu tư xây dựng có quy mô đánh giá tác động môi trường phải thực hiện thêm thủ tục cấp giấy phép môi trường (sau khi hoàn thành việc xây dựng) để làm cơ sở vận hành công trình xử lý chất thải. Trên thực tế, khi chưa có kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng thì cơ quan chuyên môn về môi trường không có cơ sở đánh giá việc xây dựng công trình đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng làm cơ sở cấp giấy phép môi trường để vận hành công trình.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Việc kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ; trong đó, nội dung kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình quy định tại điểm b khoản 4 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 6 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) bao gồm việc kiểm tra các điều kiện nghiệm thu hoàn thành công trình của chủ đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP). Theo đó, một trong những điều kiện để tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình là kiểm tra việc tuân thủ các quy định bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình, không bao gồm việc kiểm tra các điều kiện đưa công trình vào khai thác, sử dụng (phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường).

Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) quy định về điều kiện để

đưa công trình vào khai thác, sử dụng, trong đó bao gồm các quy định về kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng, cấp giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường và tuân thủ các quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan. Do vậy, việc kiểm tra công tác nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng và các thủ tục về môi trường có thể thực hiện đồng thời, chủ đầu tư cần đảm bảo việc hoàn tất các thủ tục này và các nội dung khác theo quy định trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

5. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Tại Điều 1 và Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ chỉ quy định việc lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch chi tiết rút gọn đối với các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị và khu chức năng. Tuy nhiên, đối với các khu vực còn lại (khu vực chỉ có quy hoạch chung xã) thì việc quản lý quy hoạch thực hiện như thế nào đối với các khu vực không phải khu chức năng nhưng có tính chất sản xuất công nghiệp (cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề,...), sản xuất nông nghiệp (trang trại chăn nuôi, trang trại trồng nấm,...) và các lô đất có quy mô nhỏ có tính chất sản xuất như trên.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 quy định khu chức năng gồm: Khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao. Còn khoản 3 Điều 25 Luật Xây dựng năm 2014 quy định quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

Điểm b khoản 2 Điều 29 Luật Xây dựng năm 2014 quy định quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho điểm dân cư nông thôn. Tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý phát triển cụm công nghiệp quy định: “Nội dung, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp thực hiện theo quy định hiện hành về xây dựng. Quy hoạch chi tiết xây dựng làm căn cứ lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp”.

Do đó, đề nghị UBND tỉnh căn cứ quy định pháp luật nêu trên để tổ chức lập, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng đúng quy định pháp luật.

6. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Qua gần 30 năm xây dựng và phát triển khu công nghiệp, tỉnh Đồng Nai có 31/33 KCN đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 hoặc tỷ lệ 1/500 theo quy định Nghị định số 91-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; thời gian qua, một số khu công nghiệp được điều chỉnh quy hoạch, theo đó chỉnh tên thành quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, tuy nhiên phê duyệt lần đầu cho quy hoạch khu công nghiệp do Bộ Xây dựng hoặc UBND tỉnh vẫn là quy hoạch chi tiết. Do vậy, kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét, hướng dẫn không thực hiện lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn đối với các dự án trong khu công nghiệp với quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha, do nội dung này phát sinh sau này và các dự án công nghiệp quy mô dưới 10 ha qua theo dõi thường xuyên cải tạo, xây dựng phát sinh công trình để cập nhật dây chuyền công nghệ, trường hợp phải lập quy hoạch 1/500

sẽ liên tục phải điều chỉnh quy hoạch 1/500 theo trình tự thủ tục quy định trước khi lập hồ sơ xây dựng, phát sinh rất nhiều thời gian và thủ tục đối với doanh nghiệp.

Kiến nghị chỉ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với các dự án trong khu công nghiệp có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên đối với các dự án đầu tư vào khu công nghiệp có phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ đến nay (không áp dụng hồi tố lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án đầu tư trong KCN đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, 1/2000 theo quy định Nghị định số 91-CP ngày 17/8/1994 và Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đối với các dự án trong khu công nghiệp đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, 1/2000 theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng, việc lập dự án đầu tư xây dựng và làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai nghiên cứu thực hiện chuyển tiếp theo quy định tại điểm c và điểm k khoản 8 Điều 16 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Đồng thời, trong thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, báo cáo cấp có thẩm quyền để hoàn thiện các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng để hướng tới đơn giản thủ tục, đáp ứng yêu cầu phát triển trong thực tiễn của các địa phương.

7. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Kiến nghị trường hợp cần thiết thực hiện việc lấy ý kiến cá nhân và cộng đồng dân cư đối với dự án trong khu công nghiệp khi thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, áp dụng khi cần thiết đối với các khu công nghiệp có triển khai xây dựng công trình công cộng, tiện ích phục vụ người lao động được đầu tư trong khu đất dịch vụ của khu công nghiệp; do hiện nay trong các khu công nghiệp Đồng Nai chưa có cá nhân và cộng đồng dân cư sinh sống. (kèm theo Văn bản số 3360/KCNĐN-QHXD ngày 22/8/2023 của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Tại khoản 1 Điều 22 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định “Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng”.

Điểm e khoản 2 Điều 28 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định việc xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch là một trong các nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng.

Do đó, trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch, cơ quan tổ chức lập quy hoạch phải rà soát, xác định rõ các chủ thể có liên quan đến khu vực lập quy hoạch để thực hiện lấy ý kiến trong quá trình lập đồ án..

8. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có nhiều loại công trình có chức năng khác nhau (theo quy hoạch chi tiết, chủ

trương đầu tư, quyết định phê duyệt có các loại công trình: nhà ở riêng lẻ bao gồm: nhà biệt thự, nhà liên kế; nhà chung cư; thương mại dịch vụ; giáo dục; hạ tầng kỹ thuật...) nhưng chủ đầu tư có cùng một hành vi vi phạm. Tuy nhiên hiện nay chưa có hướng dẫn cụ thể đối với việc xử lý theo loại công trình/công trình/hạng mục công trình vi phạm nên địa phương còn lúng túng trong việc xử phạt (ví dụ: đối với loại dự án xây dựng nhà ở thương mại như nêu trên thì việc xử phạt đối với công trình nhà ở sẽ xử phạt theo một loại công trình là nhà ở theo dự án đầu tư, hay phải thực hiện xử phạt theo công trình có kết cấu độc lập như là từng dãy nhà liên kế hoặc từng căn nhà biệt thự riêng lẻ).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Ngày 28/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng quy định xử phạt theo hành vi vi phạm trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của ngành Xây dựng. Theo đó, một số hành vi vi phạm về trật tự xây dựng đã quy định tại Điều 16 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP (xây dựng không phép, sai phép, sai quy hoạch, sai thiết kế trong trường hợp được miễn phép...) xử phạt theo quy mô công trình gồm: (1) nhà ở riêng lẻ, (2) công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng; (3) công trình khác.

Đối với dự án đầu tư xây dựng, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì 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. Việc xác định công trình, hạng mục công trình căn cứ trên hồ sơ của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và pháp luật có liên quan.

9. Về nội dung tình kiến nghị: Hiện nay trên địa bàn tỉnh có trường hợp chủ đầu tư dự án khu dân cư tổ chức thi công xây dựng công trình sử dụng làm nhà điều hành, làm việc của Ban quản lý dự án, khu giới thiệu, trưng bày sản phẩm kết hợp kho vật tư (trường hợp công trình tạm, phục vụ cho việc triển khai dự án). Tuy nhiên, vị trí xây dựng công trình này nằm trên các ô đất quy hoạch công trình hạ tầng xã hội như y tế, trường học và hợp đồng thi công chủ đầu tư ký với nhà thầu thì tên công trình là theo vị trí được quy hoạch. Tại thời điểm kiểm tra của cơ quan chức năng công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định, chủ đầu tư đang sử dụng làm nhà điều hành, làm việc của Ban quản lý dự án, khu giới thiệu, trưng bày sản phẩm kết hợp kho vật tư,... và báo cáo đây là công trình xây dựng tạm phục vụ cho việc triển khai dự án. Như vậy, việc xử lý công trình này được căn cứ theo thực tế công năng đang sử dụng hay căn cứ theo hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Kính đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn xử lý.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Theo nội dung tại văn bản của tỉnh Đồng Nai nêu: Chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng công trình sử dụng làm nhà điều hành, làm việc của Ban Quản lý, khu giới thiệu, trưng bày sản phẩm kết hợp với kho vật tư. Tuy nhiên, vị trí xây dựng công trình nằm trên các ô đất quy hoạch công trình hạ tầng xã hội như y tế, trường học

và hợp đồng thi công chủ đầu tư ký với nhà thầu thì tên công trình là theo vị trí được quy hoạch. Do đó, cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và các hồ sơ, tài liệu có liên quan để xác định và xử phạt theo quy định.

Đối với công trình tạm, tại Điều 131 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi tại khoản 49 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020) quy định:

“Điều 131. Xây dựng công trình tạm

1. Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng có thời hạn phục vụ các mục đích sau:

a) Thi công xây dựng công trình chính;

b) Sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác trong thời gian quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận về địa điểm, quy mô xây dựng công trình và thời gian tồn tại của công trình tạm.

3. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm. Trường hợp công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng, thiết kế xây dựng công trình phải được thẩm tra về điều kiện bảo đảm an toàn và gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương để theo dõi và kiểm tra theo quy định.

4. Công trình xây dựng tạm phải được phá dỡ khi đưa công trình chính của dự án đầu tư xây dựng vào khai thác sử dụng hoặc khi hết thời gian tồn tại của công trình. Chủ đầu tư được đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận việc tiếp tục khai thác sử dụng công trình xây dựng tạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều này nếu công trình phù hợp với quy hoạch; bảo đảm các yêu cầu về an toàn chịu lực, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật có liên quan”.

Tại điểm g khoản 3 Điều 20 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt bằng tiền đối với hành vi: “không tổ chức phá dỡ công trình tạm khi đưa công trình chính của dự án đầu tư xây dựng vào khai thác sử dụng hoặc khi hết thời gian tồn tại của công trình” và buộc phải phá dỡ công trình tạm theo quy định tại điểm m khoản 4 Điều 20 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai căn cứ quy định pháp luật, hồ sơ tài liệu có liên quan xác định và xử phạt trong từng trường hợp cụ thể.

10. Về nội dung tình kiến nghị: Đối với các hành vi vi phạm có quy định biện pháp khắc phục hậu quả, tuy nhiên, không quy định thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả; đồng thời, khó khăn trong việc xác định thời gian thực hiện khắc phục hậu quả hợp lý “theo hướng dẫn tại các biểu mẫu Quyết định xử phạt, Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, Quyết định cưỡng chế buộc thực

hiện biện pháp khắc phục hậu quả” của Nghị định số 188/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ như các biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc lựa chọn nhà thầu có năng lực, buộc thi công đúng theo Giấy phép xây dựng, thiết kế được duyệt, hợp đồng xây dựng, buộc giám sát thi công theo quy định, ... và một số biện pháp khắc phục hậu quả theo Điều 58, 59 của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 có biện pháp khắc phục hậu quả nhưng không có thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả (ví dụ như: hành vi huy động vốn không đúng quy định, kinh doanh bất động sản không đảm bảo điều kiện, bàn giao nhà khi chưa hoàn thành...).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ không quy định thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do mỗi hành vi vi phạm hành chính có tính chất, mức độ khác nhau nên thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả cũng khác nhau.

Khoản 1 Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định: “1. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính; trường hợp quyết định xử phạt vi phạm hành chính có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó”.

Do vậy, trong quá trình xử phạt, người có thẩm quyền căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính để xem xét, quyết định thời gian phù hợp để thực hiện từng biện pháp khắc phục hậu quả. Tổ chức, cá nhân bị xử phạt phải chấp hành thời hạn thi hành ghi trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

11. Về nội dung tình kiến nghị: Đối với quyết định cưỡng chế của Chánh Thanh tra Sở hoặc UBND cấp xã thì không có cơ quan chuyên môn cùng cấp để thẩm định phương án, chi phí tháo dỡ công trình vi phạm có quy mô lớn, phức tạp... đề nghị hướng dẫn thực hiện nội dung này.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 45 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính sửa đổi năm 2020 quy định: “Người ra quyết định cưỡng chế tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt của mình và của cấp dưới”.

Mặt khác, theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh “Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

đ) Giải quyết những vấn đề quan trọng, phức tạp, vướng mắc trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.”

Do vậy, nếu trong quá trình thực hiện cưỡng chế nếu có khó khăn, vướng mắc, Chánh Thanh tra Sở, UBND cấp xã căn cứ vào quy định pháp luật và Quy chế phối

hợp về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn (nếu có) xin ý kiến chỉ đạo của UBND cấp tỉnh để có giải pháp tháo gỡ kịp thời.

12. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Trong lĩnh vực xây dựng chưa có quy trình, kế hoạch tổ chức thực cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm, kiến nghị Bộ Xây dựng ban hành quy trình thực hiện hoặc có hướng dẫn nội dung này.

Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (chung cho tất cả các ngành, lĩnh vực) hiện nay được thực hiện theo Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ. Việc cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm cũng được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 166/NĐ-CP, theo đó, trình tự, thủ tục cơ bản như sau:

Cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 86, Điều 87, Điều 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung tại khoản 43, khoản 44, khoản 45 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020) và Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, cụ thể: về nguyên tắc áp dụng (Điều 3); gửi quyết định cưỡng chế đến cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế (Điều 5); trách nhiệm tổ chức thi hành Quyết định cưỡng chế (Điều 6); bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế (Điều 7); buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả (từ Điều 33 đến Điều 35); đảm bảo thi hành quyết định cưỡng chế (từ Điều 36 đến Điều 41).

Nội dung liên quan đến lập, thẩm tra, phê duyệt phương án, giải pháp phá dỡ công trình xây dựng, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân thực hiện theo quy định tại Điều 118 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 44 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020) và Điều 42 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

13. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Đối với thời hạn khắc phục hậu quả 90 ngày: khi công trình vi phạm trong lĩnh vực xây dựng đối hành vi không có giấy phép xây dựng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư đã chấp hành việc nộp phạt và đang trong thời gian thực hiện các thủ tục liên quan nhưng do các yếu tố khách quan phải kéo dài thời gian thực hiện (PCCC, môi trường, đất đai,...) dẫn đến quá thời gian thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả (cấp giấy phép xây dựng) thì cơ quan ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính có thể gia hạn thời gian việc khắc phục hậu quả không? Hoặc khi chủ đầu tư đã đáp ứng các điều kiện để khắc phục hậu quả nhưng đã quá thời hạn 90 ngày nêu trên thì bắt buộc phải tháo dỡ theo quy định rồi mới đủ cơ sở cấp giấy phép xây dựng dẫn đến việc gây lãng phí tài sản của chủ đầu tư và thiệt hại xã hội. Kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét, có hướng tháo gỡ đối với thời hạn khắc phục hậu quả tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Theo quy định tại khoản 16 Điều 16 và Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì các trường hợp xây dựng công trình không phép, sai phép, không đúng thiết kế được thẩm định phải thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều

chính giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì mới được phép hoàn thành thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định.

Đối với trường hợp xây dựng công trình không phép, trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi xây dựng công trình không phép phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Hết thời hạn 90 ngày, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình với người có thẩm quyền xử phạt giấy phép xây dựng được cấp thì bị áp dụng biện pháp buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo quy định.

Như vậy, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP không quy định về việc gia hạn thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả khi mà tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình được giấy phép xây dựng trong thời hạn 90 ngày.

14. Về nội dung tình kiến nghị: Việc xác định hành vi tái phạm trong lĩnh vực xây dựng quy định tại Nghị định 16/2022/NĐ-CP được hiểu là hành vi vi phạm trên cùng một công trình vi phạm đã bị xử lý vi phạm hay là việc vi phạm tại một công trình khác trên cùng một thửa đất hoặc cùng một dự án.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Khoản 1 Điều 1 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020 quy định: “5. Tái phạm là việc cá nhân, tổ chức đã bị ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng chưa hết thời hạn được coi là chưa bị xử phạt vi phạm hành chính mà lại thực hiện hành vi vi phạm hành chính đã bị xử phạt; cá nhân đã bị ra quyết định áp dụng biện pháp xử lý hành chính nhưng chưa hết thời hạn được coi là chưa bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính mà lại thực hiện hành vi thuộc đối tượng bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính đó.”. Khoản 13 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt theo hành vi vi phạm đã bị xử phạt hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 16 mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ các quy định nêu trên và hồ sơ, tài liệu, để xác định và xử phạt theo quy định.

15. Về nội dung tình kiến nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 16 Nghị định 06/2022/NĐ-CP: “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 thì có được quay lại xử lý trong lĩnh vực xây dựng hay không và nếu có thì xử lý theo hành vi nào? Trường hợp quay lại xử phạt vi phạm trong lĩnh vực về xây dựng thì xử phạt đối với hành vi nào nếu công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng (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 19/11/2019 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 nên UBND cấp huyện không có cơ sở xử phạt về đất đai).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đối với các trường hợp xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích sử dụng đất thì Nghị định số 16/2022/NĐ-CP dẫn chiếu sang xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Tại khoản 2, khoản 3 Điều 11 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định xử phạt đối với hành vi chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn và khu vực đô thị. Đối với trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng mà tổ chức cá nhân có hành vi xây dựng không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định thì sẽ bị xử phạt theo khoản 8 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu hồ sơ, tài liệu, đối chiếu và xử phạt (nếu có vi phạm).

16. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ có ưu đãi dành 20% diện tích đất ở hoặc 20% diện tích sàn của dự án nhà ở xã hội để kinh doanh thương mại; tiếp đến, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ đã bỏ ưu đãi 20% diện tích sàn nhà ở để kinh doanh thương mại. Ngày 20/6/2023, Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP tiếp tục bỏ ưu đãi dành 20% diện tích đất ở để kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội. Quy định mới của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nêu trên làm phát sinh các bất cập:

Thứ nhất, việc không bố trí quỹ đất xây dựng công trình thương mại, diện tích sàn kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội sẽ dẫn đến thiếu các cửa hàng kinh doanh, cung cấp tiện ích cho đời sống cư dân.

Thứ hai, nếu chỉ miễn tiền sử dụng đất cho diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội trong khi các diện tích kinh doanh thương mại phải nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất thì sẽ làm tăng chi phí đầu vào; dẫn đến tăng giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội và không đạt được mục đích cao nhất của chính sách là Nhà nước hỗ trợ người thu nhập thấp, nhóm đối tượng yếu thế có nhà ở giá rẻ.

Thứ ba, không có quy định chuyển tiếp đối với các dự án nhà ở xã hội đã có quy hoạch 1/500, đã có phương án triển khai dự án nhà ở xã hội (trong đó có phương án dành 20% diện tích đất ở để xây nhà ở thương mại, dành 20% diện tích sàn nhà ở để bán theo giá thương mại) gây khó khăn trong công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư do không có cơ sở xác định có hay không phần dành 20% diện tích đất ở để xây nhà ở thương mại hoặc 20% diện tích sàn nhà ở để bán theo giá thương mại để tính toán phương án sơ bộ năng lực kinh nghiệm dẫn đến việc lựa chọn nhà đầu tư gặp khó khăn trong quá trình triển khai.

Bộ Xây dựng trả lời như sau:

(1) Về xử lý bất cập trong Nghị định số 35/2023/NĐ-CP:

Trong Luật Nhà ở (sửa đổi) vừa được Quốc hội khóa XV thông qua đã có quy định chuyển tiếp như sau: Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định

phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của văn bản pháp luật mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Như vậy, các bất cập trong Nghị định số 35/2023/NĐ-CP đã được xử lý trong Luật Nhà ở (sửa đổi).

(2) Về việc bố trí quỹ đất xây dựng công trình kinh doanh thương mại, diện tích sàn kinh doanh thương mại:

Tại điểm d khoản 1 Điều 85 của Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định: Chủ đầu tư nhà ở xã hội được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;

(3) Về việc miễn tiền tiền sử dụng đất cho diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội:

Tại Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4. Về việc xử lý chuyển tiếp đối với các dự án nhà ở xã hội đã có quy hoạch 1/500, đã có phương án triển khai nhưng gặp khó khăn trong công tác đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư:

Theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 198 của Luật Nhà ở (sửa đổi) đã có quy định: Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà chưa có văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi

hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: *m*

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- SXD tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, VP_{TH} (01)

TL. BỘ TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG



Đậu Minh Thanh

Đậu Minh Thanh