THỜI HẠN BẢO VỆ BMNN
Từ ngày 14 tháng 8 năm 2024 đến ngày 29 tháng 8 năm 2024

SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
THANH TRA SỞ
Số: 1374/KL-TTr

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

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2024

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc thanh tra hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Quyết định số 38/QĐ-TTr ngày 29/02/2024 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về việc thanh tra hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra từ ngày 18/3/2024 tại UBND các huyện Trảng Bom, Nhơn Trạch và thành phố Biên Hòa.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 14/BC-ĐTT ngày 29/5/2024 của Trưởng đoàn thanh tra hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Chánh Thanh tra Sở Xây dựng Đồng Nai kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Đặc điểm, tình hình.

Đồng Nai là một tỉnh thuộc Miền Đông Nam Bộ với số dân khoảng 3 triệu người, diện tích tự nhiên 589.775 ha, chiếm khoảng 1,79% diện tích cả nước; có 11 đơn vị hành chính, gồm 09 huyện và 02 thành phố, trong đó thành phố Biên Hoà là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hoá xã hội của tỉnh; Tỉnh có 39 Khu công nghiệp (loại bỏ quy hoạch khu công nghiệp Biên Hòa 1), 36 Cụm Công nghiệp; Đến nay đã có 32 Khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất 10.270 ha trong đó có 31/32 Khu công nghiệp đã hoạt động với tổng số lao động trong các khu công nghiệp có nhu cầu nhà ở hiện nay khoảng 410.000 người; trong đó lao động ngoại tỉnh khoảng 321.000 người.

Đồng Nai tiếp giáp với 05 tỉnh, thành phố: Phía Bắc giáp tỉnh Lâm Đồng, Bình Phước; Phía Nam và Tây Nam giáp thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Phía Tây giáp tỉnh Bình Dương; Phía Đông giáp tỉnh Bình Thuận. Hệ thống giao thông thuận lợi với nhiều tuyến đường huyết mạch quốc gia đi qua như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20, Quốc lộ 51, đường sắt Bắc - Nam... tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế - xã hội.

Hiện nay trên địa bàn tỉnh có khoảng trên 20.000 cơ sở cho thuê nhà trọ tập trung với hơn 150.000 phòng, đáp ứng trên 450.000 chỗ ở cho công nhân, người lao động. Do giá thuê thấp, phù hợp với thu nhập của công nhân nên thu hút được nhiều người thuê mặc dù phòng không đáp ứng tiêu chuẩn, không trang bị đủ các phương tiện phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường không đảm

bảo...., về cơ bản các chủ nhà trọ cũng đã chấp hành nghiêm việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo quy định, nên đã hạn chế việc phát sinh các tệ nạn xã hội, không gây phức tạp tình hình an ninh trật tự.

2. Các văn chỉ đạo của UBND tỉnh triển khai nội dung Công điện số 991/CĐ-TTg ngày 22/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẽ có nhiều tầng, nhiều căn hộ, đảm bảo an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe, tính mạng của Nhân dân.

- Ngày 27/10/2023, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 11363/UBND-THNC về việc tham mưu triên khai Công điện số 991/CĐ-TTg ngày 22/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ, theo nội dung chỉ đạo giao Công an tỉnh chủ trì tham mưu UBND tỉnh triển khai thực hiện;

- Ngày 06/10/2023, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 10437/UBND-KTN về việc tăng cường thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở. Theo đó, giao các Sở Xây dựng, Công an tỉnh và các huyện, thành phố tiếp tục thực hiện các nội dung nêu trong Văn bản số 2397/BXD-QLN ngày 10/6/2020 của Bộ Xây dựng về việc tăng cường thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng, kiểm soát trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở;

- Ngày 01/11/2023, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 11567/UBND-KTN về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ, bảo đảm an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe tính mạng của Nhân dân trên địa bàn tỉnh; Văn bản số 2036/UBND-KTN ngày 01/3/2024 về việc báo cáo kết quả thanh tra toàn diện đối với hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh. Tại Văn bản số 11567/UBND-KTN, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố cùng các đơn vị liên quan tổ chức thanh tra toàn diện đối với hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ theo đề cương hướng dẫn kèm theo văn bản số 4860/BXD-TTr ngày 26/10/2023 của Bộ Xây dựng.

3. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý trật tự xây dựng về nhà ở, giai đoạn từ năm 2019 đến ngày 30/9/2023.

3.1. Đối thành phố Biên Hòa:

Thời quan qua, trên cơ sở chỉ đạo của cấp thẩm quyền, UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành nhiều Văn bản chỉ đạo tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố. Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố đã có những chuyển biến tích cực, ý thức chấp hành pháp luật của nhân dân đã được nâng lên như việc người dân quan tâm đến việc lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy

phép xây dựng, xây dựng đảm bảo theo quy hoạch và giấy phép xây dựng được cấp tăng theo từng năm.

Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật là một trong những nhiệm vụ trọng tâm nhằm góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng nhằm tuyên truyền sâu rộng trong nhân dân nắm và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung này, UBND thành phố Biên Hòa đã chỉ đạo phòng Văn hóa - Thông tin, các phòng ban chuyên môn và UBND các phường, xã tiếp tục triển khai thực hiện.

Các văn bản chỉ đạo UBND thành phố Biên Hòa đã triển khai đến UBND các phường, xã[1]

3.2. Đối với huyện Nhơn Trạch:

Thời quan qua, trên cơ sở chỉ đạo của cấp thẩm quyền UBND huyện đã ban hành nhiều Văn bản chỉ đạo tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện[2].

Công tác quản lý quy hoạch xây dựng, trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn huyện đã có những chuyển biến tích cực, ý thức chấp hành pháp luật của

---

[1] **Gồm:**
- Chỉ thị số 01/CT-UBND ngày 11/01/2021 của UBND thành phố Biên Hòa về việc "chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý nhà nước về xây dựng, đất đai, trật tự đô thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa".
- Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 12/7/2022 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa về việc ban hành chế phối hợp thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai trên địa bàn thành phố Biên Hòa.
- Văn bản số 15822/UBND-KTN ngày 10/10/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về việc UBND tỉnh chỉ đạo tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh;
- Văn bản số 17614/UBND-KTN ngày 08/11/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về việc tăng cường công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ đảm bảo an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe tính mạng của người dân trên địa bàn;
- Kế hoạch số 332/KH-PQLĐT ngày 02/02/2024 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hoà về việc Kiểm tra công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng, quản lý trật tự đô thị (lòng lề đường, vỉa hè) của UBND 30 phường, xã trên địa bàn thành phố Biên Hòa năm 2024.
- Văn bản số 187/PQLĐT-XD ngày 18/01/2024 của Phòng Quản lý đô thị về việc triển khai thực hiện Chỉ thị số 24/CT-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý xây dựng trên địa bàn tỉnh.

[2] Gồm:
- Chỉ thị số 50-CT/HU ngày 17/1/2023 của Huyện ủy về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý Đô thị trên địa bàn huyện (Thay thế Chỉ thị số 56-CT/HU ngày 12/7/2019);
- Quyết định 3961/QĐ-UBND ngày 22/10/2021 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc ban hành quy chế phối hợp trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện (Thay thế Chỉ thị số 07/CT-UBND ngày 05/7/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch và Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 11/01/2019 của UBND huyện Nhơn Trạch) và các Văn bản hiện hành còn hiệu lực hiện hành.
- Văn bản số 439/UBND-CN ngày 17/01/2023 của UBND huyện về việc tăng cường công tác kiểm tra, giám sát quản lý trật tự xây dựng, công khai giấy phép xây dựng;
- Văn bản số 7831/UBND-CN ngày 02/10/2023 về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai trên địa bàn huyện;
- Văn bản số 8836/UBND-CN ngày 02/11/2023 về việc tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn huyện;
- Văn bản số 9198/UBND-ĐT ngày 13/11/2023 về việc tăng cường công tác quản lý lập quy hoạch, quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng.
- Kế hoạch số 25/KH-UBND ngày 23/1/2024 của UBND huyện về việc kiểm tra công tác quản lý trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng, hậu kiểm tra giấy phép xây dựng năm 2024.
- Văn bản số 82/UBND-CN ngày 03/1/2024 về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện.

nhân dân đã được nâng lên như việc người dân quan tâm đến việc lập hồ sơ đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, xây dựng đảm bảo theo quy hoạch và giấy phép xây dựng được cấp tăng theo từng năm.

Bên cạnh đó, công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật là một trong những nhiệm vụ trọng tâm nhằm góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, quy hoạch xây dựng nhằm tuyên truyền sâu rộng trong nhân dân nắm và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Nội dung này, UBND huyện đã chỉ đạo phòng Văn hóa - Thể thao huyện, UBND các xã và thị trấn Hiệp Phước tiếp tục triển khai thực hiện tại Văn bản số 3121/UBND-CN ngày 04/5/2023.

3.3. Đối với huyện Trảng Bom:

Các văn bản chỉ đạo UBND huyện Trảng Bom đã triển khai đến UBND các xã, thị trấn[3].

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Kết quả triển khai thực hiện các chỉ đạo của UBND tỉnh, hướng dẫn, phân cấp quản lý về cấp phép xây dựng, quản lý trậy tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

---

[3] Gồm:
- Văn bản số 462/QLĐT ngày 02/11/2023 về việc triển khai văn bản của Sở Xây dựng về việc tăng cường công tác PCCC
- Báo cáo số 521/BC-QLĐT ngày 22/11/2023 về việc rà soát, thống kê các loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ 02 tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ 02 căn hộ trở lên).
- Văn bản số 16784/UBND-NC ngày 21/12/2023 về việc triển khai thực hiện Văn bản số 13688/UBND-THNC ngày 18/12/2023 của UBND tỉnh
- Văn bản số 15561/UBND-THKT ngày 27/11/2023 về việc triển khai văn bản số 4380/SXD-QLXD ngày 14/11/2023 của Sở Xây dựng.
- Văn bản số 17183/UBND-THKT ngày 27/12/2023 về việc triển khai văn bản số 14101/UBND-KTN ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh.
- Văn bản số 15967/UBND-NC ngày 05/12/2023 về việc triển khai văn bản số 12663/UBND-THNC ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh.
- Văn bản số 16534/UBND-QLĐT ngày 18/12/2023 về việc tăng cường công tác PCCC trên địa bàn.
- Văn bản số 78/UBND-QLĐT ngày 03/01/2024 về việc kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm của các loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ 02 tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ 02 căn hộ trở lên) trên địa bàn.
- Văn bản số 660/UBND-THKT ngày 12/01/2024 về việc Triển khai văn bản số 11/BC-UBND ngày 08/01/2024 của UBND tỉnh
- Văn bản số 15/QLĐT ngày 10/01/2024 về việc triển khai Văn bản số 5223/SXD-QLXD ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng
- Văn bản số 565/UBND-THKT ngày 11/01/2024 về việc triển khai Văn bản số 5223/SXD-QLXD ngày 29/12/2023 của Sở Xây dựng.
- Văn bản số 45/QLĐT ngày 02/2/2024 về việc nhắc thực hiện việc kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm của các loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ 02 tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ 02 căn hộ trở lên) trên địa bàn (nhắc lần 1)
- Văn bản số 2638/UBND-NC ngày 29/2/2024 về việc tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo công tác PCCC&CNCH trên địa bàn huyện.
- Văn bản số 1907/UBND-NC ngày 05/02/2024 về việc triển khai Văn bản số 1313/UBND-THNC ngày 02/02/2024 của UBND tỉnh.2. Việc chấp hành pháp luật về công tác quản lý trật tự xây dựng đối với loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ.
- Văn bản số 3176/UBND-NC ngày 11/03/2024 về việc tham mưu thực hiện Quyết định số 203/QĐ-TTg ngày 28/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch hạ tầng PC&CC thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050.
- Văn bản số 84/QLĐT ngày 12/3/2024 về việc chuẩn bị hồ sơ phục vụ đoàn thanh tra hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 11567/UBND-KTN ngày 01/11/2023; văn bản số 10437/UBND-KTN ngày 06/10/2023 về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ, bảo đảm an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe tính mạng của Nhân dân trên địa bàn tỉnh; Sở Xây dựng đã ban hành các văn bản số 4246/SXD-TTr ngày 06/11/2023, số 4549/SXD-TTr ngày 21/11/2023, số 4658/SXD-TTr ngày 29/11/2023 đề nghị UBND các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa khẩn trương thực hiện báo cáo theo đề cương hướng dẫn kèm theo văn bản số 4860/BXD-TTr ngày 26/10/2023 của Bộ Xây dựng gửi về Sở Xây dựng để tổ chức thanh tra toàn diện đối với hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn toàn tỉnh.

Sau khi tổng hợp nội dung báo cáo của các địa phương tại các văn bản: (số 1003/BC-UBND ngày 27/11/2023 của UBND huyện Trảng Bom, số 1116/BC-UBND ngày 27/11/2023 và số 192/BC-UBND ngày 15/3/2024 của UBND huyện Nhơn Trạch, số 970/BC-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Long Thành, số 1928/BC-UBND ngày 28/11/2023 của UBND huyện Thống Nhất, số 564/BC-UBND ngày 01/12/2023 của UBND huyện Cẩm Mỹ, số 577/BC-UBND ngày 02/12/2023 của UBND huyện Tân Phú, số 826/BC-UBND ngày 13/12/2023 của UBND huyện Xuân Lộc, số 2263/BC-UBND ngày 14/12/2023 của UBND thành phố Long Khánh, số 633/BC-UBND ngày 15/12/2023 của UBND huyện Định Quán, số 2196/BC-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Vĩnh Cửu, số 751/UBND-KTN ngày 12/01/2024 của UBND thành phố Biên Hòa); Sở Xây dựng xét thấy chỉ có 03 địa phương (gồm: UBND các huyện Trảng Bom, huyện Nhơn Trạch và thành phố Biên Hòa) có các tiêu chí chọn đối tượng thanh tra theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

2. Tổng hợp việc cấp giấy phép xây dựng (GPXD) của các cơ quan chức năng trực thuộc UBND tỉnh có thẩm quyền cấp phép theo quy định của pháp luật.

2.1. Kết quả rà soát các đối với loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên) trong giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/9/2023.

a) Thống kê GPXD đối với loại hình nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên) trong giai đoạn từ 01/01/2019 đến 30/9/2023 *(theo Phụ lục 01 đính kèm)* và số lượng nhà ở riêng lẻ được miễn GPXD theo quy định *(theo Phụ lục 02 đính kèm)*.

b) Đánh giá việc ban hành và công khai quy trình cấp GPXD, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục cấp GPXD của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

UBND các huyện, thành phố đã công khai bộ thủ tục hành chính về cấp giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan, đơn vị, trên trang thông tin điện tử và được thông báo rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng để người dân, doanh nghiệp biết và thực hiện; đồng thời cử cán bộ trực các ngày làm việc trong tuần tại Trung tâm hành chính công và bộ phận một cửa để tiếp nhận hồ sơ và hướng dẫn người dân, doanh nghiệp đến làm thủ tục theo quy định.

3. Kết quả kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về xây dựng, quản lý trật tự xây dựng nhà ở của UBND các huyện, thành phố và các tổ chức cá nhân có liên quan đối với loại hình nhà ở có nhiều tầng, nhiều căn hộ (có từ hai tầng trở lên và mỗi tầng được thiết kế, xây dựng có từ hai căn hộ trở lên) trong giai đoạn từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/9/2023).

4

3.1. Đối với địa bàn thành phố Biên Hòa.

a) Các công trình xây dựng tại phường Thống Nhất:

Công trình xây dựng nhà ở của ông Huỳnh Đức Cường và bà Huỳnh Thị Thu Tâm; vị trí xây dựng:

- Công trình Nhà 1 (tại thửa đất số 297 tờ bản đồ số 46 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 80,00 m2 đất ở): Được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 2537/GPXD ngày 20/12/2019 với diện tích xây dựng là 80m2; Tổng diện tích sàn xây dựng là 388,8m2; 05 tầng; cao 18,3m.

- Công trình Nhà 2 (tại thửa đất số 298 tờ bản đồ số 46 phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 80,00 m2 đất ở): Được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 2538/GPXD ngày 20/12/2019 với diện tích xây dựng là 80m2; Tổng diện tích sàn xây dựng là 388,8m2; 05 tầng; cao 18,3m.

* Hiện trạng công trình như sau:

- Công trình xây dựng Nhà 1 và Nhà 2 có quy mô, diện tích, chiều cao, số tầng phù hợp theo giấy phép được cấp, Chủ đầu tư có phân chia thành 14 phòng (có điều kiện sinh hoạt riêng biệt) với mục đích cho thuê trọ.

- Công trình nhà ở gia đình (nhà 1 và nhà 2 liền kề nhau) cấp cho ông Huỳnh Đức Cường và bà Trần Thị Thu Tâm (phường Thống Nhất) có diện tích xây dựng 02 nhà khoảng 160m2, số tầng: 05, chiều cao công trình: 18,3 m, tổng khối tích công trình khoảng 2.928m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP. Quy mô, tính chất sử dụng hiện tại của công trình là nhà trọ (căn hộ cho thuê) thuộc danh mục cơ sở do Cơ quan Công an quản lý (Công an thành phố Biên Hòa) quy định tại phụ lục III Nghị định số 136/2020/NĐ-CP.

- Công trình đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng.

b) Công trình xây dựng tại phường Quyết Thắng:

- Công trình xây dựng nhà ở của ông Trương Tấn Phát (tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số 07 phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 565,10m2 trong đó có 280,60m2 đất ở): Được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 1293/GPXD ngày 21/6/2019 với diện tích xây dựng là 180m2; Tổng diện tích sàn xây dựng là 572,92m2; 03 tầng (01 trệt + 02 lầu + 01 Tum thang); cao 15,0m

- Công trình đã được nghiệm thu và cấp sở hữu công trình.

- Sau đó, công trình này được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo số 1345/GPXD ngày 11/9/2023:

+ Diện tích sàn xây dựng mới tại tầng 4 là 165,58m2 .

+ Tổng diện tích sàn xây dựng sau cải tạo: 738,5m2.

+ Số tầng: 04 tầng (01 trệt + 03 lầu).

+ Tổng chiều cao công trình: 16,15m

- Chủ đầu tư chưa lập thủ tục chứng nhận sở hữu công trình bổ sung.

* Hiện trạng công trình như sau:

- Công trình xây dựng nhà ở theo giấy phép được cấp, có ngăn phòng để làm nhà nghỉ cho thuê.

- Chủ đầu tư có xây dựng công trình phát sinh (không có giấy phép xây dựng) liền kề phía sau công trình có GPXD, với diện tích khoản (8 x 9) m2, một tầng có gác lửng, xây dựng trên phần đất có mục đích sử dụng là cây lâu năm theo GCNQSDĐ số DĐ 952640 ngày 14/5/2022.

- Toàn bộ công trình đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng; hiện đang sử dụng với mục đích là nhà nghỉ cho thuê.

- Công trình nhà ở gia đình cấp cho ông Trương Tấn Phát (phường Quyết Thắng) có diện tích xây dựng khoảng 180m2, số tầng: 04, chiều cao công trình: 16,15 m, tổng khối tích công trình khoảng 2.900m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định tại phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP. Quy mô, tính chất sử dụng hiện tại của công trình là nhà nghỉ thuộc danh mục cơ sở do Cơ quan Công an quản lý (Công an thành phố Biên Hòa) quy định tại phụ lục III Nghị định số 136/2020/NĐ-CP.

- Công trình chưa bị xử lý vi phạm về xây dựng, đất đai theo quy định.

c) Công trình xây dựng nhà ở (nhà 1 và nhà 2 liền kề nhau) của bà Lê Thị Lự, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa.

- Công trình Nhà 1 (tại thửa đất số 79 tờ bản đồ số 30 phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 490,7 m2, trong đó có 200,0 m2 đất ở): Được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 843/GPXD ngày

15/4/2022 với diện tích xây dựng là 174,4m2; Tổng diện tích sàn xây dựng là 1.332,8m2; 06 tầng + tầng hầm; cao 23,15m.

- Công trình Nhà 2 (tại thửa đất số 80 tờ bản đồ số 30 phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 234,9 m2, trong đó có 200,0 m2 đất ở): Được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 841/GPXD ngày 15/4/2022 với diện tích xây dựng là 140,5m2; Tổng diện tích sàn xây dựng là 1.064,0m2; 06 tầng + tầng hầm; cao 23,15m.

* Hiện trạng 02 công trình xây dựng liền kề nhau như sau:

- Công trình xây dựng Nhà ở 1 và Nhà ở 2 có một số thay đổi so với giấy phép được cấp cụ thể như sau:

+ Ban công trước và sau bố trí thành phòng;

+ Mặt đứng trước có kiến trúc thay đổi so với giấy phép;

+ Thang thoát hiểm phía sau Nhà ở 1 phát sinh không có trong giấy phép;

+ Bố trí lại vị trí thang máy (vị trí thay đổi so với giấy phép);

+ Các phòng bên trong phân chia lại thành căn hộ (Chủ đầu tư báo cáo là 60 căn);

+ Tầng thượng sử dụng một phần làm bể bơi (Nhà ở 1) và một phần làm phòng (Nhà ở 2).

+ Ngoài ra trên thửa đất số 79 tờ bản đồ số 30 phường Tân Hiệp, chủ nhà có xây dựng phát sinh 01 công trình (khoảng 30m2) làm quán café (khung thép, mái tole, 01 tầng) thuộc phần đất ở, quy hoạch làm đường giao thông.

- Công trình nhà ở đã xây dựng hoàn thành và được cấp sở hữu công trình GCNQSDĐ, QSHN và TSKGLVĐ số DM 760889 ngày 30/12/2023.

- Công trình sau khi xây dựng hoàn thiện đã được Công ty Cổ phần dịch vụ Bcons thuê và chuyển công năng thành "Văn phòng, căn hộ dịch vụ và khách sạn", đã được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 47/TD-PCCC ngày 13/3/2024 với quy mô: Khối nhà chính có diện tích 314,9m2; số tầng: 01 tầng hầm + 07 tầng nổi được xây dựng trên khu đất có diện tích 719,7m2.

- Công trình Văn phòng, căn hộ dịch vụ và khách sạn phải được Cơ quan Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Đồng Nai kiểm tra nghiệm thu và cấp văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy trước khi đưa công trình vào sử dụng theo quy định. Đồng thời, văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy là một trong những căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xem xét, kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định để đưa công trình vào sử dụng.

- Công trình chưa bị xử lý vi phạm về xây dựng theo quy định.

d) Công trình xây dựng nhà ở của ông Trần Công Đầm phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa:

+ Thửa đất số 535 tờ bản đồ số 71 phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, diện tích thửa đất là 142,5 m2 đất ở;

- Giấy phép xây dựng:

+ Công trình Nhà ở được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 1782/GPXD ngày 19/7/2023;

+ Giấy phép xây dựng được UBND thành phố Biên Hòa điều chỉnh ngày 05/9/2023, với nội dung: tăng số tầng thành 05 tầng so với GPXD, tăng chiều cao thành 19,5m, tăng diện tích sàn xây dựng thành 573,16 m2.

* Hiện trạng công trình như sau:

- Tại thời điểm kiểm tra, công trình đóng cửa, do đó Đoàn kiểm tra không vào bên trong công trình được. Qua quan sát bên ngoài thể hiện công trình nhà ở của ông Trần Công Đầm đã cơ bản hoàn thiện phần thô, có phân chia lại các phòng bên trong (chủ đầu tư báo cáo có 14 phòng) với mục đích cho thuê nhà nghỉ, công trình chưa đưa vào sử dụng.

- Căn cứ các tiêu chí của đoàn thanh tra, công trình nhà ở riêng lẻ nêu trên không thuộc đối tượng thanh tra.

3.2. Đối với địa bàn huyện Nhơn Trạch.

a) Việc chấp hành các quy định pháp luật về xây dựng:

- Công trình xây dựng nhà ở của bà Nguyễn Hương Giang; vị trí xây dựng: thửa đất số 351 tờ bản đồ số 37 xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, diện tích thửa đất là 1.373 m2 trong đó có 1.305,7m2 đất ở.

- Công trình được UBND huyện Nhơn Trạch cấp Giấy phép xây dựng số 529/GPXD ngày 30/11/2018, được điều chỉnh lần 01 ngày 27/4/2021, điều chỉnh lần 02 ngày 27/01/2022, số liệu cụ thể sau khi được điều chỉnh GPXD:

+ Nhà 1: Diện tích xây dựng là 201,1m2; tổng diện tích sàn xây dựng là 843,4m2; số tầng là 04 tầng (01 trệt + 03 lầu); cao 17,8m.

+ Nhà 2: Diện tích xây dựng là 350,9m2; tổng diện tích sàn xây dựng là 1.624m2; số tầng là 04 tầng (01 trệt + 01 lửng + 02 lầu); cao 14,2m.

Hai nhà (Nhà 1 và Nhà 2) có tổng diện tích xây dựng là 552m2; tổng diện tích sàn xây dựng là 2.467,4m2.

Hiện trạng công trình như sau:

- Công trình xây dựng nhà ở (nhà 1 và nhà 2): Sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng; chủ đầu tư tự ý xây dựng phát sinh phần không phép liên kết với

nhà ở 1 và nhà ở 2 thành liền khối, phần công trình này không có giấy phép xây dựng theo quy định.

- Công trình đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng; hiện đang sử dụng với mục đích cho thuê trọ.

- Theo báo cáo của UBND huyện tại Văn bản số 231/BC-UBND ngày 25/3/2024: đối với phần phát sinh không phép đã được UBND huyện đã chỉ đạo xử lý tại văn bản số 2230/UBND-CN ngày 22/3/2024 về việc xử lý công trình vi phạm của bà Nguyễn Hương Giang tại xã Long Thọ.

b) Việc chấp hành các quy định pháp luật về an toàn điện:

Công trình đường dây 22kV và trạm biến áp 160kVA cấp điện cho bà Nguyễn Hương Giang tại ấp 4, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Nhơn Trạch thoả thuận mặt bằng thi công xây dựng tại Văn bản số 4803/UBND-CN ngày 22/6/2023 với mục đích sử dụng điện được thoả thuận là cấp điện phát triển nhà ở công nhân và Điện lực Nhơn Trạch thực hiện thỏa thuận đấu nối số 30/TTĐN-ĐLNT, công trình được đóng điện nghiệm thu 28/9/2023. Việc cấp điện của Cơ quan điện lực trên cơ sở ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch.

Đối với phần xây dựng không phép, chủ đầu tư tự đấu nối điện để sử dụng.

c) Việc chấp hành các quy định pháp luật về PCCC

Đối với công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ (dạng nhà trọ), trong đó Nhà 1 có diện tích xây dựng 201,1 m2, số tầng: 04 (chiều cao 17,8 m), tổng diện tích sàn 843,4 m2; Nhà B có diện tích xây dựng 350,9 m2, số tầng: 01 trệt + 01 lửng + 02 lầu (chiều cao 14,2 m), tổng diện tích sàn xây dưng của 02 nhà là 1.624 m2 do Bà Nguyễn Hương Giang làm chủ đầu tư đã được UBND huyện Nhơn Trạch cấp giấy phép xây dựng số 529/GPXP ngày 30/11/2018 và thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng (lần 1) ngày 27/4/2021 và (lần 2) ngày 27/01/2022 tại thửa đất số 351 thuộc tờ bản đồ địa chính số 37, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (diện tích đất ở nông thôn 1.305,7 m2, đất trồng cây lâu năm 67,3 m2). Đối với hạng mục công trình được cấp UBND huyện cấp GPXD không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định.

Tuy nhiên, qua kiểm tra hiện trạng thực tế ghi nhận của đoàn thanh tra nêu trên, khối tích công trình thực tế vượt quá so với diện tích được cấp phép xây dựng do UBND huyện Nhơn Trạch cấp trước đó (khối tích công trình lớn hơn 5.000 m3 so với khối tích hạng mục công trình ban đầu đã được cấp phép) và công trình thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình chưa bị xử lý vi phạm về xây dựng theo quy định.

3.3. Đối với địa bàn huyện Trảng Bom

3.3.1. Đối với các công trình xây dựng trên địa bàn xã Hố Nai 3

a) Công trình tại thửa đất số 89 tờ bản đồ 57 ấp Thanh Hóa, xã Hố Nai 3 của ông Bùi Văn Đức và bà Lương Thị Hà:

- Công trình do ông Ông Bùi Văn Đức, sinh năm 1979 (hiện ngụ tại ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) xây dựng tại thửa đất số 89 tờ bản đồ số 57 xã Hố Nai 3 (theo bản đồ địa chính cũ thuộc một phần thửa đất số 32 tờ 43 diện tích 320,8m2 có mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất) hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Tại thời điểm kiểm tra ghi nhận công trình gồm 01 nhà ở của hộ gia đình kết hợp cho thuê trọ, với kết cấu 02 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 600m2, bố trí 27 phòng trọ.

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình xây dựng chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

- Ngày 04/01/2024, đoàn kiểm tra theo Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND xã Hố Nai 3 đã tiến hành kiểm tra công tác an toàn về PCCC đối với cơ sở (Kèm theo Biên bản kiểm tra).

b) Công trình tại thửa đất số 268 tờ bản đồ 59 ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3 của ông Bùi Văn Đức và bà Lương Thị Hà:

- Thửa đất số 268 tờ bản đồ số 59 diện tích 323,9m2 mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m2, Đất trồng cây lâu năm 23,9m2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD070032 cấp ngày 30/12/2016 đứng tên ông Bùi Văn Đức và bà Lương Thị Hà.

- Hiện trạng công trình nhà trọ đã xây dựng với kết cấu 02 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 400m2, bố trí 21 phòng trọ.

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình thuộc thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

- Ngày 04/01/2024, đoàn kiểm tra theo Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND xã Hố Nai 3 đã tiến hành kiểm tra công tác an toàn về PCCC đối với cơ sở (Kèm theo Biên bản kiểm tra).

c) Công trình tại thửa đất số 354 tờ bản đồ 54 ấp Thái Hòa của ông Hoàng Duy Khánh:

- Thửa đất số 354 tờ bản đồ số 54 diện tích 472,5m2 mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 300m2, Đất trồng cây lâu năm 172,5m2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 459573 cấp ngày 08/12/2020 đứng tên ông Hoàng Duy Khánh. Hiện trạng, đã xây dựng công trình nhà ở và 01 dãy trọ gồm 10 phòng; kết cấu 02 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 160m2. UBND xã Hố Nai 3 báo cáo công trình nhà ở và dãy trọ được xây dựng trên phần diện tích đất ở (300m2).

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Ngày 09/01/2024, đoàn kiểm tra theo Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND xã Hố Nai 3 đã tiến hành kiểm tra công tác an toàn về PCCC đối với cơ sở (Kèm theo Biên bản kiểm tra).

d) Công trình tại thửa đất số 362 tờ bản đồ 54 ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3 của ông Nguyễn Ngọc Quỳnh và bà Nguyễn Thị Hồng Linh:

- Thửa đất số 362 tờ bản đồ 54 ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy CNQSDĐ số CQ 801643 ngày 18/01/2019 có diện tích 123,4m2 đất ở nông thôn. Hiện trạng, gồm nhà ở kết hợp cho thuê trọ, với kết cấu 02 tầng, diện tích xây dựng khoảng 220 m2, bố trí 06 phòng trọ.

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình thuộc thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

đ) Công trình tại thửa đất số 53,54 tờ bản đồ 55 ấp Thái Hòa, xã Hố Nai 3 của ông Vũ Công Luận:

- Thửa đất số 53 tờ bản đồ 55 có diện tích 128,2 m2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 54 tờ bản đồ 55 có diện tích 126,5 m2 đất trồng cây lâu năm (02 thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Hiện trạng, công trình xây dựng với kết cấu 02 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 508m2, bố trí 16 phòng trọ.

- Công trình được ông Đoàn Văn Quốc xây dựng vào năm 2018, sau đó đến năm 2021 chuyển nhượng lại cho ông Vũ Công Luận và bà Phạm Thị Đào sử dụng.

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình xây dựng chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

- Ngày 04/01/2024, đoàn kiểm tra theo Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND xã Hố Nai 3 đã tiến hành kiểm tra công tác an toàn về PCCC đối với cơ sở (Kèm theo Biên bản kiểm tra).

e) Công trình tại thửa đất số 402, 403 tờ bản đồ 31 ấp Lộ Đức, xã Hố Nai 3 của bà Hoàng Thị Kim Liên:

- Thửa đất số 402 tờ bản đồ 31 có diện tích sử dụng đất là 227,2m2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 403 tờ bản đồ 31 có diện tích sử dụng đất là 256,4m2 đất trồng cây lâu năm (được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CA 753828 ngày 02/07/2015, BV 108793 ngày 27/10/2016). Hiện trạng, công trình xây dựng trên hai thửa đất 402 và 403 có kết cấu 03 tầng, diện tích sàn xây dựng khoảng 1.200m2, bố trí 63 phòng trọ.

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Công trình được bà Hoàng Thị Kim Liên xây dựng vào năm 2016, chưa được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

- Ngày 10/01/2024, đoàn kiểm tra theo Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2024 của UBND xã Hố Nai 3 đã tiến hành kiểm tra công tác an toàn về PCCC đối với cơ sở (Kèm theo Biên bản kiểm tra).

3.3.2. Đối với các công trình xây dựng trên địa bàn xã Sông Trầu:

Đối với trường hợp nhà ở của ông Nguyễn Văn Bình tại thửa đất số 956, 957 tờ bản đồ số 46, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom; cụ thể như sau:

- Thửa đất số 956 tờ bản đồ số 46 xã Sông Trầu có diện tích sử dụng đất là 363,9m2 (Trong đó mục đích sử dụng đất 100 m2 đất ở tại nông thôn và 263,9m2 đất trồng cây lâu năm). Hiện trạng, công trình xây dựng gồm: 01 nhà ở riêng lẻ của chủ hộ (kết cấu 03 tầng) và 01 dãy phòng cho thuê trọ (kết cấu 02

tầng); tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 340m2, bố trí 26 phòng trọ (công trình xây dựng có một phần thuộc đất ở, một phần thuộc đất trồng cây lâu năm).

- Thửa đất số 957 tờ bản đồ số 46 xã Sông Trầu có diện tích sử dụng đất là 400,7m2 (Trong đó mục đích sử dụng đất 100 m2 đất ở tại nông thôn và 300,7m2 đất trồng cây lâu năm). Hiện trạng, công trình xây dựng gồm: 01 ki ốt phía trước (kết cấu 01 tầng) và 01 dãy phòng cho thuê trọ (kết cấu 02 tầng); diện tích xây dựng khoảng 312m2, bố trí 32 phòng trọ (công trình xây dựng có một phần thuộc đất ở, một phần thuộc đất trồng cây lâu năm).

- Công trình xây dựng với tính chất sử dụng nhà trọ có khối tích dưới 5.000 m3 không thuộc diện thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy quy định tại Điều 13, Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

- Kết quả xử lý vi phạm: Đến thời điểm kiểm tra hiện trạng, công trình vi phạm xây dựng không đúng mục mục đích sử dụng đất chưa được cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính theo quy định.

III. Kết luận về những nội dung đã tiến hành thanh tra

1. Nhận xét, đánh giá

1.1. Những ưu điểm, kết quả đạt được:

- Trong những năm qua, công tác quản lý nhà nước về xây dựng nói chung và công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh đã được UBND tỉnh quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo UBND các huyện, thành phố thường xuyên thanh tra, kiểm tra để kịp thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm và đã đạt được những kết quả góp phần tích cực trong việc chỉnh trang đô thị, đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

- Công tác tuyên truyền, phổ biến các văn bản hướng dẫn quy định về xây dựng, trật tự xây dựng được làm thường xuyên, liên tục, qua đó nâng cao nhận thức của người dân, doanh nghiệp về hoạt động xây dựng, đảm bảo trật tự xây dựng.

- Ý thức chấp hành kỷ luật, kỷ cương trong lĩnh vực đất đai, trật tự đô thị của người dân có chuyển biến rõ nét, việc chấp hành xây dựng đúng quy định của người dân từng bước đi vào nề nếp, số lượng giấy phép xây dựngtrênđịa bàn các huyện, thành phố năm sau đều cao hơn năm trước và số lượng các vụ việc vi phạm trật tự xây dựng giảm dần hằng năm.

1.2. Thực trạng về nhà ở riêng lẻ chuyển đổi công năng:

- Các công trình xây dựng có biến tướng, chuyển đổi công năng thời gian vừa qua, phần lớn xin giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, sau khi hoàn thành công trình, hoàn thành các thủ tục hoàn công công trình, người dân tự cải tạo, chuyển đổi công năng từ nhà ở riêng lẻ thành nhà trọ, nhà ở cho công nhân thuê.

Phần lớn việc cải tạo do người dân tự ngăn phòng, ngăn vách bên trong nhà (sau khi nhà đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng) gây khó khăn trong việc phát hiện, xử lý vi phạm và các công trình này hầu như ít vi phạm về quy mô số tầng xây dựng mà chỉ làm tăng số phòng, chuyển đổi công năng sử dụng hoặc tăng diện tích xây dựng tại các vị trí ô thông tầng, khoảng lùi sau, sân thượng ...

- UBND các huyện và thành phố đang gặp khó khăn trong việc áp dụng các quy định pháp luật để xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi liên quan đến loại hình nhà ở biến tướng, chuyển đổi công năng nêu trên. Vẫn có ý kiến, quan điểm khác nhau trong quá trình xử lý: có địa phương xử lý ngay hành vi vi phạm không phép, có địa phương cho chủ đầu tư tự tháo dỡ phần vi phạm, có địa phương cho chủ đầu tư lập thủ tục chuyển đổi công năng chỉ đảm bảo theo quy định về PCCC và tự đưa vào sử dụng.

- Đối với các trường hợp ngoài thời kỳ thanh tra, ngoài tiêu chí của Đoàn thanh tra. Hiện nay, các khu nhà trọ đang hoạt động được xây dựng trước 01/01/2019, dưới 02 tầng rất lớn. Tuy nhiên hiện nay UBND tỉnh đã quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 21/3/2023 ban hành Quy định tiêu chuẩn tối thiểu về cơ sở vật chất của nhà ở cho người lao động thuê để ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đối với trường hợp cấp mới. Những trường hợp đang tồn tại từ trước thì chưa xử lý dứt điểm, do đó vẫn còn tìm ẩn nhiều rủi ro cho người thuê trọ trên địa bàn tỉnh.

2. Kết luận những nội dung tiến hành thanh tra

2.1. Đối với công trình trên địa bàn thành phố Biên Hòa:

- Đối với công trình xây dựng phát sinh của ông Trương Tấn Phát (kích thước 8m x 9m; một tầng có gắc lửng) tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa. Xây dựng liền kề phía sau công trình có GPXD, xây dựng trên phần đất có mục đích sử dụng là cây lâu năm theo GCNQSDĐ số DĐ 952640 ngày 14/5/2022, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021), Khoản 11 Điều 16 của Nghị định số 16/2022/ND-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Công trình xây dựng nhà ở của bà Lê Thị Lự, phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa sai nội dung giấy phép số 841/GPXD ngày 15/4/2022 và số 843/GPXD ngày 15/4/2022 vi phạm khoản 4, khoản 11 Điều 12 Luật Xây dựng 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021), điểm a khoản 6 Điều 16 của Nghị định số 16/2022/ND-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Đối với công trình được cấp phép xây dựng được kiểm tra tại mục số 3.1 phần II nêu trên, sử dụng không đúng với mục đích, công năng sử dụng vi phạm khoản 11 Điều 12 Luật Xây dựng 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021).

Các vi phạm nêu trên chưa bị xử lý theo quy định pháp luật về xây dựng, đất đai.

** Các vi phạm nêu trên trách nhiệm chính thuộc về các chủ đầu tư.*

** Trách nhiệm quản lý Nhà nước về xây dựng, đất đai thuộc về chủ tịch UBND các phường Quyết Thắng, Tân Hiệp, Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan được giao nhiệm vụ quản lý quy định tại khoản 5 Điều 15 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ[4] và Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.*

2.2. Đối với công trình trên địa bàn huyện Nhơn Trạch

Công trình xây dựng nhà ở của bà Nguyễn Hương Giang tại xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, được kiểm tra tại mục số 3.2 nêu trên, việc sử dụng không đúng với mục đích, công năng sử dụng vi phạm khoản 11 Điều 12 Luật Xây dựng 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021).

Đối với phần công trình phát sinh xây dựng không phép được kiểm tra tại mục số 3.2 phần II nêu trên, vi phạm tại khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021); khoản 7 Điều 16 của Nghị định số 16/2022/ND-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

Các vi phạm nêu trên chưa bị xử lý theo quy định pháp luật về xây dựng.

** Các vi phạm nêu trên trách nhiệm chính thuộc về các chủ đầu tư.*

** Trách nhiệm quản lý Nhà nước về xây dựng thuộc về chủ tịch UBND xã Long Thọ, Chủ tịch UBND huyện Nhơn Trạch, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan được giao nhiệm vụ quản lý quy định tại khoản 5 Điều 15 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ và Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.*

2.3. Đối với những công trình vi phạm trên địa bàn huyện Trảng Bom

Đối với các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp được kiểm tra tại mục 3.3 phần II nêu trên thuộc địa bàn xã Hố Nai 3, xã Sông Trầu vi phạm quy định pháp luật về đất đai, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

Các vi phạm nêu trên chưa bị xử lý theo quy định pháp luật về đất đai.

** Các vi phạm nêu trên trách nhiệm chính thuộc về các chủ đầu tư.*

---

[4] 5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã:
a) Chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp, ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;
b) Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

** Trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai thuộc về chủ tịch UBND xã Hố Nai 3, xã Sông Trầu, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan được giao nhiệm vụ quản lý quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.*

IV. Kiến nghị biện pháp xử lý

Qua kết quả thanh tra; Thanh tra Sở Xây dựng yêu cầu ~~UBND huyện~~ UBND huyện Nhơn Trạch, Trảng Bom và TP. Biên Hòa và các tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện một số nội dung sau:

1. Xử lý hành chính

a) Đối với UBND thành phố Biên Hòa:

- Đề nghị chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa chỉ đạo các cơ quan, đơn vị kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính đối với các chủ đầu công trình vi phạm nêu tại mục 2.1 phần III và các vi phạm khác có liên quan.

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các sai phạm nêu tại mục 2.1 phần III, được giao quản lý nhưng không kịp thời phát hiện để xử lý theo quy định.

b) Đối với UBND huyện Nhơn Trạch

- Đề nghị chủ tịch UBND Nhơn Trạch chỉ đạo các cơ quan, đơn vị kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính đối với các chủ đầu công trình vi phạm nêu tại mục 2.2 phần III và các vi phạm khác có liên quan.

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các sai phạm nêu tại mục 2.2 phần III, được giao quản lý nhưng không kịp thời phát hiện để xử lý theo quy định.

c) Đối với UBND huyện Trảng Bom

- Đề nghị chủ tịch UBND huyện Trảng Bom chỉ đạo các cơ quan, đơn vị kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính đối với các chủ đầu công trình vi phạm nêu tại mục 2.3 phần III và các vi phạm khác có liên quan.

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các sai phạm nêu tại mục 2.3 phần III, được giao quản lý nhưng không kịp thời phát hiện để xử lý theo quy định.

d) Công khai Kết luận thanh tra

- Đề nghị UBND các huyện Nhơn Trạch, Trảng Bom và TP. Biên Hòa niêm yết Kết luận thanh tra tại trụ sở làm việc của các đơn vị trong thời gian ít nhất là 15 ngày liên tục theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật thanh tra.

- Đề nghị UBND các huyện Nhơn Trạch, Trảng Bom và TP. Biên Hòa căn cứ Kết luận thanh tra này tiến hành xử lý đối với các tồn tại, thiếu sót của tổ chức, cá nhân có liên quan. Đồng thời theo dõi, chỉ đạo đôn đốc các đơn vị tổ chức thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 52 Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật thanh tra.

2. Kiến nghị xử lý đối với trường hợp đang sử dụng chuyển đổi công năng:

- Căn cứ khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 (Sửa đổi, bổ sung năm 2021), căn cứ theo quy định tại mục 1.1.13 của Quy chuẩn 06:2021/BXD, trường hợp các công trình nhà ở riêng lẻ chuyển đổi công năng thành các loại hình khác như nhà ở riêng lẻ kết hợp kinh doanh, nhà trọ, nhà nghỉ... tùy theo quy mô, bắt buộc phải có hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động hoặc hệ thống báo cháy tự động và được cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt thiết kế.

- Căn cứ các quy định về phòng cháy chữa cháy cho công trình, công trình nhà ở riêng lẻ chuyển đổi công năng thành các dạng công trình thuộc nhóm F1.2 - Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ; ký túc xá, nhà ở tập thể … và các cơ sở lưu trú khác có đặc điểm sử dụng tương tự), phải thực hiện các yêu cầu về phòng cháy. *(Đính kèm Phụ lục A)*

Từ những nội dung nêu trên, những công trình đã cải tạo từ nhà ở riêng để cho thuê đang hiện hữu hiện nay trên địa bàn tỉnh rất khó khăn trong việc xác định và xử lý toàn bộ công trình với hành vi vi phạm không phép hoặc sai phép. Căn cứ tình hình thực tiễn nhằm giảm thiểu tác động đến đời sống người dân có nhu cầu thuê trọ. Đoàn thanh tra đề xuất xử lý nhóm công trình đang hiện hữu trên địa bàn tỉnh theo hai nhóm hành vi: *Một là vi phạm về trật tự xây dựng và Hai là vi phạm về phòng cháy chữa cháy, đất đai, môi trường*. Trên cở sở đó, Đoàn thanh tra kiến nghị UBND các huyện, thành phố chỉ đạo các đơn vị thực hiện, cụ thể như sau:

- Rà soát các khu nhà trọ, căn hộ cho thuê đang hoạt động (trừ những trường hợp đã được thanh tra), chỉ cho phép các công trình đã được cơ quan Quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy xác nhận đủ điều kiện mới được tiếp tục hoạt động cho thuê, theo tinh thần, chính sách hỗ trợ và quản lý đối với nhà trọ do tổ chức hoặc cá nhân xây dựng cho công nhân, người lao động thuê để ở trên toàn địa bàn tỉnh, nhưng phải đảm bảo các tiêu chí như đã kiến nghị tại *Phụ lục A*.

- Rà soát, phân loại, phân nhóm các công trình nhà ở riêng lẻ biến tướng thành nhà ở nhiều căn hộ, cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ có mật độ cao, nhà ở kết hợp sản xuất kinh doanh có nguy cơ cháy nổ cao thành các nhóm công trình vi phạm về trật tự xây dựng, đất đai - môi trường và vi phạm về phòng cháy chữa cháy.

- Chỉ đạo các đơn vị có liên quan, rà soát, kiên quyết xử lý nghiêm nhóm các công trình, bộ phận công trình xây dựng không phép (xây không đúng số tầng, cơi nới, cải tạo, lấp các ô thông tầng, tăng diện tích, lấn khoảng lùi…), đảm bảo thực hiện nghiêm công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh;

- Chủ trì, phối hợp Công an Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ tỉnh tăng cường hoạt động kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định về trật tự xây dựng đối với các công trình chuyển đổi công năng có nguy cơ cháy nổ cao, cơ sở tập trung đông người như nhà ở nhiều căn hộ, cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao, nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh có nguy cơ cháy, nổ cao, nhằm phát hiện những tồn tại, vi phạm về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Kịp thời hướng dẫn, kiến nghị thực hiện các biện pháp khắc phục đảm bảo an toàn hoặc tạm đình chỉ, đình chỉ hoạt động theo quy định của pháp luật với trường hợp vi phạm nghiêm trọng về phòng cháy, chữa cháy.

- Kiến nghị Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh chỉ đạo UBND các huyện, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức rà soát, kiểm tra, xử lý các nội dung kiến nghị nêu trên của Đoàn thanh tra.

3. Đối với Đoàn thanh tra

Giao Trưởng đoàn thanh tra tổ chức công bố, công khai kết luận thanh tra. Kết luận được công khai sau khi công bố.

Giao cán bộ phụ trách xử lý sau thanh tra theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra của các cơ quan, đơn vị, tổng hợp báo cáo Chánh thanh tra theo quy định.

Trên đây Kết luận thanh tra hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị UBND huyện Trảng Bom, UBND huyện Nhơn Trạch và UBND thành phố Biên Hòa khẩn trương tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:
- Ban GĐ Sở (b/c) ;
- UBND huyện Trảng Bom, Nhơn Trạch và UBND thành phố Biên Hòa;
- Thành viên Đoàn thanh tra;
- Giám sát ĐTT ;
- Thanh tra Sở ;
- Lưu: ĐTT.Tùng

CHÁNH THANH TRA

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
THANH TRA VIỆT NAM
THANH TRA SỞ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Phạm Hoàng Ân