

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – tự do – Hạnh phúc**

Số: **153** /BXD-QLN

V/v trả lời kiến nghị của cử tri tỉnh  
Kiên Giang gửi đến kỳ họp thứ 8  
Quốc hội khóa XIII.

Hà Nội, ngày **28** tháng **01** năm 2015

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

Kính gửi:

**CÔNG VĂN ĐẾN**

Giữ ..... ngày ..... 2015

Kính chuyển: ... **V: III** .....

- Ủy Ban thường vụ Quốc hội
- Ban Dân nguyện - Ủy Ban thường vụ Quốc hội
- Trưởng Đoàn Đại biểu tỉnh Kiên Giang

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Kiên Giang gửi tới kỳ họp thứ 8 Quốc hội khóa XIII do Ban Dân nguyện - Ủy Ban thường vụ Quốc hội chuyển đến (tại Văn bản số 463/BDN ngày 13/11/2014). Nội dung kiến nghị:

*“Cử tri cho rằng, thực tế hiện nay có rất nhiều tổ chức và cá nhân thực hiện chuyển đổi công năng sử dụng các công trình theo nhu cầu kinh doanh (chuyển từ nhà ở sang cửa hàng, nhà hàng, nhà nghỉ,...) trong khu vực được quy hoạch là khu dân cư. Tuy nhiên, trong thời gian qua cơ quan quản lý Nhà nước vẫn chưa ban hành văn bản hướng dẫn và có hình thức chế tài đối với các hành vi nêu trên. Đề nghị các Bộ, ngành liên quan sớm ban hành văn bản hướng dẫn để tổ chức thực hiện”.*

Bộ Xây dựng xin được trả lời như sau:

Pháp luật về xây dựng, đầu tư, kinh doanh bất động sản và nhà ở hiện hành đã có các quy định cụ thể và chi tiết về việc đầu tư xây dựng, sử dụng công trình xây dựng, nhà ở; trong đó đã quy định việc xây dựng và khai thác sử dụng công trình xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy hoạch, mục tiêu của dự án được duyệt; không cho phép các tổ chức, cá nhân được sử dụng công trình xây dựng trái mục đích sử dụng, hoặc sử dụng công trình xây dựng vào các mục đích bị cấm theo quy định pháp luật. Đối với các hoạt động, ngành nghề kinh doanh có điều kiện thì các tổ chức, cá nhân khi sử dụng công trình xây dựng phục vụ các hoạt động này phải đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật thì mới được phép hoạt động.

Trường hợp tổ chức, cá nhân muốn chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng của công trình xây dựng thì phải thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt việc chuyển đổi. Trình tự thủ tục, điều kiện thực hiện chuyển đổi công năng sử dụng công trình xây dựng đã được quy định cụ thể trong hệ thống các văn bản pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, đất đai để làm cơ sở cho các tổ chức, cá nhân áp dụng.

Đối với việc xử lý các hành vi sử dụng công trình xây dựng và nhà ở sai mục đích của tổ chức, cá nhân đã được quy định cụ thể các chế tài phạt vi phạm

đối với từng hành vi vi phạm tùy theo mức độ và tính chất được quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở. Cụ thể, tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 55 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP quy định mức xử phạt từ 50 triệu đồng đến 120 triệu đồng và buộc chấm dứt hành vi vi phạm về quản lý, sử dụng nhà chung cư và biệt thự đối với từng hành vi: sử dụng sai mục đích; kinh doanh một số ngành nghề có điều kiện, bị hạn chế hoặc bị cấm; tự ý coi nới, lấn chiếm hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc sở hữu chung; đục phá, thay đổi kết cấu chịu lực của nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc bên ngoài; phân chia, chuyển đổi mục đích phần sở hữu chung trái quy định; tự ý phá dỡ hoặc cải tạo làm thay đổi quy hoạch, kiểu dáng kiến trúc bên ngoài của biệt thự nhóm 2 theo quy định; tự ý phá dỡ cải tạo làm thay đổi quy hoạch, kiểu dáng, kiến trúc, hình ảnh nguyên trạng đối với biệt thự nhóm 1 theo quy định; lấn chiếm nhà ở trái quy định; coi nới, sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà không được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà nước.

Bên cạnh các chế tài quy định trong Nghị định số 121/2013/NĐ-CP thì các quy định của pháp luật về đất đai cũng có các quy định về xử lý vi phạm đối với các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai. Cụ thể, tại Điều 9 của Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định mức phạt vi phạm cao nhất đến 100 triệu đồng kèm theo quy định bắt buộc khôi phục nguyên trạng, buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp thu được đối với *“hành vi tự ý chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”*.

Tuy nhiên trong thực tế hiện nay, việc sử dụng nhà ở, công trình xây dựng vào các mục đích khác có liên quan đến nhiều quy định khác nhau như: quy định thuộc lĩnh vực Văn hóa, Thể thao và Du lịch (cấp giấy phép hoạt động khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh karaoke, quán bar, internet...), về cấp giấy chứng nhận kinh doanh theo pháp luật về doanh nghiệp... Trong khi đó, pháp luật có liên quan quy định về việc cấp phép hành nghề kinh doanh lại không đưa ra các tiêu chí về địa điểm kinh doanh hoặc điều kiện kinh doanh gắn với mục đích sử dụng nhà ở như địa điểm kinh doanh phải không thuộc diện bị pháp luật về nhà ở cấm kinh doanh. Do đó đã dẫn đến thực tế là có nhiều trường hợp khi cấp giấy đăng kinh doanh làm văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì người được cấp giấy đã lấy nhà ở làm địa điểm hoặc trụ sở hoạt động kinh doanh; thực trạng này vừa gây bức xúc trong dư luận, vừa làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân tại các khu dân cư, thậm chí ảnh hưởng không tốt đến tâm lý, sinh hoạt của người dân, đặc biệt là khi sử dụng nhà ở tại các khu dân cư vào các mục đích kinh doanh các ngành nghề nhạy cảm.

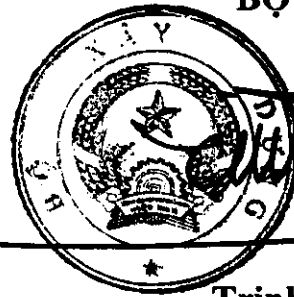
Để xử lý những tồn tại này, Luật Nhà ở năm 2014 vừa được Quốc hội khóa XIII thông qua ngày 25/11/2014 đã quy định cụ thể các hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà ở, quy định các điều kiện cần thiết khi sử dụng nhà ở vào các mục đích khác liên quan đến môi trường, bảo đảm an ninh, trật tự, phòng cháy chữa cháy..., đồng thời trong các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành Luật sẽ có hướng dẫn cụ thể đối với từng loại nhà ở, từng nhóm ngành nghề bị nghiêm cấm, điều kiện sử dụng nhà ở vào mục đích khác, cơ chế phối hợp liên ngành trong cấp phép kinh doanh mà có sử dụng nhà ở làm trụ sở hoặc nơi kinh doanh... để các địa phương có cơ sở thực hiện.

Bộ Xây dựng xin chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri tỉnh Kiên Giang trong thời gian qua và mong tiếp tục nhận được ý kiến đóng góp của cử tri trong thời gian tới./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như trên;
- Bộ trưởng, chủ nhiệm VPCP (để b/c);
- Chủ nhiệm VPQH (để b/c)
- Lưu VP, QL(2).

**BỘ TRƯỞNG**



**Trịnh Đình Dũng**