

Số: /SXD-VP

Bình Định, ngày tháng năm 2023

V/v giải quyết, trả lời các ý kiến
của cán bộ, công chức cấp xã

Kính gửi: Sở Nội vụ

Thực hiện Công văn số 2237/UBND-NC ngày 13/4/2023 của UBND tỉnh về việc giải quyết, trả lời các ý kiến của cán bộ, công chức cấp xã;

Qua nghiên cứu các câu hỏi liên quan đến chuyên đề của Sở Xây dựng, đối chiếu các quy định của pháp luật, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

Câu 1. Đề nghị có những hướng dẫn cụ thể hơn trong việc quản lý xây dựng ở cấp xã (đối với khu vực chưa có quy định cụ thể khi cấp phép xây dựng cho nhà ở riêng lẻ, hộ cá nhân).

Trả lời:

Đối với khu vực chưa có quy định cụ thể khi cấp phép xây dựng cho nhà ở riêng lẻ, hộ cá nhân thì việc quản lý trật tự xây dựng ở cấp xã cần thực hiện các nội dung: (1) Kiểm tra việc xây dựng với quy hoạch xây dựng; (2) Kiểm tra việc xây dựng theo hạn mức đất ở được cấp; (3) Kiểm tra việc xây dựng theo chỉ giới xây dựng, hành lang an toàn giao thông,...

Câu 2. Các thị trấn nên cho thành lập tổ quản lý trật tự đô thị. Hiện nay khó khăn trong việc xử lý trật tự đô thị là thiếu phương tiện thực hiện nhiệm vụ.

Trả lời:

Việc xây dựng mô hình thành lập Tổ quản lý trật tự đô thị (biên chế, phương tiện, cơ sở vật chất,...) để tổ chức thực hiện tuần tra, kiểm soát, phát hiện các trường hợp lấn chiếm lòng đường, vỉa hè thì UBND huyện có trách nhiệm rà soát, đề xuất biên chế báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Câu 3. Việc cấp xã làm chủ đầu tư tự thẩm định Báo cáo kinh tế kỹ thuật theo Quyết định số 66/QĐ-UBND vượt khả năng chuyên môn của cấp xã, nên giao cho cơ quan chuyên môn của cấp huyện.

Trả lời:

Việc UBND cấp xã làm chủ đầu tư tự thẩm định Báo cáo kinh tế kỹ thuật theo Quyết định số 66/2021/QĐ-UBND khi dự án, công trình này có cấp quyết định đầu tư là UBND cấp xã (theo quy định tại khoản 3 Điều 5). Quy định này là phù hợp với các quy định tại khoản 13 Điều 1 của Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020. Vì vậy, không thể giao cho cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp huyện thực hiện thẩm định. UBND cấp xã được mời tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định hoặc lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra các nội dung cần thiết làm cơ sở cho việc thẩm định.

Câu 4. Công tác kiểm tra chất lượng nhà ở riêng lẻ hoàn toàn mới đối với cấp xã, đề nghị có kế hoạch tập huấn chuyên sâu lĩnh vực này.

Trả lời:

Nội dung kiểm tra chất lượng nhà ở riêng lẻ được quy định cụ thể tại Điều 9 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 và tại Điều 9 Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ.

Các quy định này cũng đã được báo cáo viên trình bày, hướng dẫn thực hiện tại các lớp bồi dưỡng cán bộ, công chức cấp xã. Đề nghị UBND cấp xã căn cứ các quy định nêu trên để thực hiện.

Câu 5. Hướng dẫn cụ thể về công tác thẩm định đối với các dự án do cấp xã làm chủ đầu tư; hướng dẫn xử lý đối với xây dựng nhà liền kề bị lún nứt.

Trả lời:

5.1. Về công tác thẩm định đối với các dự án do cấp xã làm chủ đầu tư

- Trường hợp cấp quyết định đầu tư là UBND cấp huyện, chủ đầu tư là UBND cấp xã (khoản 2 Điều 5 Quyết định số 66/2021/QĐ-UBND): UBND cấp xã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng cấp huyện thực hiện thẩm định các nội dung quy định tại khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

- Trường hợp cấp quyết định đầu tư là UBND cấp xã (khoản 3 Điều 5 Quyết định số 66/2021/QĐ-UBND): UBND cấp xã tự tổ chức thẩm định các nội dung quy định tại khoản 14 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020, cụ thể:

+ UBND cấp xã thành lập riêng bộ phận quản lý cho công trình; Thành lập tổ thẩm định;

+ Lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực để thẩm tra các nội dung cần thiết làm cơ sở cho việc thẩm định;

+ Căn cứ kết quả thẩm tra, bộ phận quản lý công trình trình cho tổ thẩm định để thực hiện thẩm định;

+ Tổ thẩm định tổng hợp kết quả thẩm định và trình Chủ tịch UBND cấp xã phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

5.2. Về xử lý đối với xây dựng nhà liền kề bị lún nứt

- Các căn cứ pháp lý: (1) Bộ Luật Dân sự năm 2015; (2) Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; (3) Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-

CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ; (4) Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Liên quan tới vấn đề đảm bảo chất lượng công trình đang thi công và sự an toàn cho công trình xây dựng lân cận, Bộ Luật Dân sự có quy định như sau:

“Điều 174. Nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng

Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh.”

Bên cạnh đó, khoản 1 Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP cũng nhấn mạnh rằng, hoạt động quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh. Mặc dù, các quy định trên không nêu chi tiết về việc phải đảm bảo an toàn cho các công trình liền kề, lân cận như thế nào, nhưng từ nội dung điều luật kết hợp với các quy định xử phạt trường hợp vi phạm quy định xây dựng thi công xây dựng tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, các hành vi gây mất an toàn cho công trình lân cận có thể kể tới như: gây nứt, lún, hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật; công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác.

Do vậy, trước khi tiến hành xây dựng công trình, chủ nhà cần nắm bắt đầy đủ các quy định pháp luật, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu công trình lân cận, nhất là các công trình liền kề; tiến hành xác minh, cam kết về hiện trạng các công trình để có cơ sở giải quyết các tranh chấp trong quá trình xây dựng. Trong khi xây dựng, nếu việc xây dựng của mình gây ảnh hưởng tới hàng xóm, cần xem xét khắc phục hoặc tạm dừng công trình để giải quyết vấn đề gây ảnh hưởng. Xây dựng nhà trên diện tích sử dụng đất của mình là quyền nhưng khi thực hiện quyền này, chủ nhà cũng phải tuân thủ các quy định pháp luật để tránh phương hại tới quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể khác.

- Căn cứ bồi thường theo quy định của Bộ Luật Dân sự khi xây nhà làm ảnh hưởng tới công trình liền kề:

+ Căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường: Theo quy định tại Điều 584 Bộ Luật Dân sự.

+ Nguyên tắc bồi thường thiệt hại: Theo quy định tại Điều 585 Bộ Luật Dân sự.

Câu 6. Cần bồi dưỡng thêm về quá trình giải quyết xã khác lấn chiếm, xâm phạm địa bàn quản lý. UBND xã Ân Sơn kiến nghị giải quyết cho xã về hộ dân xã Ân Tín còn xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp của UBND xã Ân Sơn quản lý. UBND xã phối hợp với xã Ân Tín nhiều lần nhưng cho tới nay vẫn không giải quyết được.

Trả lời:

Việc giải quyết lấn chiếm, xâm phạm địa bàn quản lý (địa giới hành chính) thuộc trách nhiệm của UBND huyện Hoài Ân. Việc xử lý các hành vi xây dựng nhà trái phép trên đất nông nghiệp thì xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

Câu 7. Lĩnh vực xây dựng rất rộng nhưng thời gian trình bày của báo cáo viên chưa đáp ứng những vấn đề có liên quan; tài liệu chưa được cô đọng ý trọng tâm, chưa đáp ứng những vấn đề của lĩnh vực.

Trả lời:

Sở Xây dựng xin tiếp thu và cố gắng hoàn thiện hơn nữa về mặt nội dung trong quá trình soạn thảo tài liệu tập huấn trong thời gian đến. Ngoài ra, do thời lượng chương trình tập huấn có hạn nên chắc chắn sẽ không thỏa mãn hết các thắc mắc của cán bộ, công chức cấp xã trong việc giải đáp từ các cơ quan quản lý chuyên ngành. Do đó, có thể gửi câu hỏi qua Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo địa chỉ <http://sxd.binhdinhh.gov.vn> mục HỎI ĐÁP – GÓP Ý để được xem xét giải quyết.

Câu 8. Tạo điều kiện cho địa phương có ý kiến trao đổi những vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai nhiệm vụ ở cơ sở, từ đó giải đáp thắc mắc và xoáy sâu những vấn đề liên quan, sau đó nhấn mạnh những vấn đề cần thiết; nội dung còn lại tự tìm hiểu tài liệu.

Trả lời:

Sở Xây dựng xin tiếp thu và bổ sung thời lượng dành cho trao đổi những vướng mắc, khó khăn trong quá trình triển khai nhiệm vụ ở cơ sở trong chương trình tập huấn trong thời gian đến.

Câu 9. Hướng dẫn cho cán bộ, công chức trong vấn đề xử lý vi phạm hành chính.

Trả lời:

Trong tài liệu tập huấn Sở Nội vụ cung cấp cho các đợt đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức cấp xã đã có nội dung tài liệu hướng dẫn trình tự, thủ tục xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP kèm theo Sổ tay hướng dẫn xử lý vi phạm trật tự xây dựng. Đề nghị tải nội dung tài liệu theo hướng dẫn của Sở Nội vụ đã cung cấp và tham khảo thực hiện.

Câu 10. Cần mở nhiều lớp bồi dưỡng về kỹ năng tiếp nhận, giải quyết các nội dung liên quan đến lĩnh vực tranh chấp, lấn chiếm đất đai, cất nhà trái phép tại địa phương cấp xã để cán bộ, công chức cấp xã có nhiều giải pháp quản lý đất đai, tài nguyên, môi trường tại địa bàn được tốt hơn.

Trả lời:

Việc tập huấn các chuyên đề liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng; chuyên đề một số vấn đề về quản lý tài nguyên và môi trường đã được UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 299/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 về Kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ, công chức cấp xã và người hoạt động không chuyên trách ở cấp

xã, ở thôn, khu phố giai đoạn 2023 – 2025. Trong quá trình soạn thảo tài liệu tập huấn trong thời gian đến, Sở Xây dựng sẽ tiếp thu và bổ sung nội dung này vào chương trình tập huấn hàng năm trong phạm vi lĩnh vực của Ngành.

Câu 11. UBND cấp xã không đủ năng lực quản lý dự án, phải thuê đơn vị quản lý dự án thì thời điểm thuê quản lý dự án là khi nào? (sau khi phê duyệt chủ trương hay sau khi phê duyệt báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật). Theo Quyết định phân cấp của UBND tỉnh, UBND xã thuê tư vấn thẩm tra các công trình nguồn vốn của xã. Vậy, tổ thẩm định ấp xã có đủ pháp nhân để sử dụng dấu thẩm định hồ sơ thiết kế hay không?

Trả lời:

- Về thời điểm được thuê đơn vị quản lý dự án: Sau khi phê duyệt chủ trương đầu tư, để chuẩn bị triển khai dự án thì cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư (*trong trường hợp đã xác định được chủ đầu tư*) tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí chuẩn bị dự án (*điều 10 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP*). Vì vậy, nếu chủ đầu tư là UBND cấp xã lựa chọn hình thức QLDA là thuê tư vấn QLDA; UBND cấp xã thấy cần thiết thuê tư vấn QLDA để giúp chủ đầu tư quản lý dự án ngay từ bước chuẩn bị dự án thì trong dự toán chi phí chuẩn bị dự án phải có chi phí thuê tư vấn QLDA để thẩm định, phê duyệt để làm cơ sở thực hiện thuê tư vấn QLDA theo quy định (*chi phí thuê tư vấn QLDA sẽ được rà soát, cập nhật lại cho chính xác ở bước thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật*). Nếu chủ đầu tư muốn thuê tư vấn QLDA để giúp chủ đầu tư quản lý dự án ở bước thực hiện dự án thì chủ đầu tư thuê tư vấn QLDA sau khi Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đã được thẩm định, phê duyệt.

- Về sử dụng dấu thẩm định: Trường hợp cấp quyết định đầu tư là UBND cấp xã thì Tổ thẩm định do UBND cấp xã thành lập được sử dụng con dấu thẩm định để đóng dấu vào hồ sơ thiết kế trong Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đã được thẩm định theo mẫu quy định tại Mẫu số 08 Phụ lục I Nghị định 15/2021/NĐ-CP.

Sở Xây dựng phản hồi các nội dung ý kiến của cán bộ, công chức cấp xã để Sở Nội vụ được biết, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh;
- UBND các huyện, TX, TP;
- Lãnh đạo Sở;
- Các PCM thuộc Sở;
- Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, VP.

GIÁM ĐỐC

Trần Viết Bảo