

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **11664**/STNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2024

Về thực hiện theo Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.



Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện Kế hoạch số 3333/KH-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai các giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố; Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; thời gian vừa qua một số quận, huyện đã có chỉ đạo, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện kiểm tra hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng, phối hợp chuyển thông tin đề nghị xử lý nếu phát hiện vi phạm xây dựng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp.

Sở Tài nguyên xin báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Quy định pháp luật có liên quan

1.1 Quy định phối hợp quản lý trật tự xây dựng

Theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

- Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 xác định trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã; trách nhiệm kiểm tra, phát hiện những vi phạm trật tự xây dựng thuộc cán bộ, công chức, thanh tra viên được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng; tại điểm d khoản 1 Điều 6 quy định nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp huyện "*Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan áp dụng các biện pháp cần thiết để kịp thời ngăn chặn đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng, không để hành vi vi phạm tiếp diễn sau khi đã có biên bản vi phạm hành chính hoặc quyết định xử lý của cấp có thẩm quyền*";

- Điều 10 quy định trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức và các quận, huyện: "*1. Trong quá trình giải quyết thủ tục liên quan việc chứng nhận tài sản gắn liền trên đất, trường hợp kiểm tra hiện*



7/11

trạng nhà ở hoặc công trình xây dựng theo quy định của pháp luật đất đai, nếu phát hiện các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng thì chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra, xử lý theo quy định pháp luật". Việc này là xác định trách nhiệm trong việc phối hợp để cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xử lý theo quy định; không phải quy định Sở Tài Nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai phải có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng.

1.2 Quy định về giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật đất đai

Trước đây, khi thực hiện theo Luật đất đai 2013, tại khoản 3 Điều 70 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết, mà không có quy định Văn phòng đăng ký đất đai phải kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng trong trường hợp đăng ký biến động khác.

Đến nay, Luật đất đai 2024 đã có hiệu lực, theo Nghị định số 101/2024/NĐ/CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai:

- Khoản 8 Điều 18 quy định: “Đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp thì khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản; chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực hiện giao dịch nếu tài sản đã có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp.”

- Khoản 2 Điều 19 quy định các trường hợp mà cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Điều 37 quy định trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo đó không quy định việc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện kiểm tra hiện trạng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động.

Ngoài ra, theo khoản 1 Điều 13 Nghị Định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định: “Văn phòng đăng ký đất đai là tổ chức đăng ký đất đai, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh; có chức năng thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đo đạc,

chính lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh”; không có chức năng quản lý nhà nước (kể cả quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng).

Như vậy, theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp, Văn phòng Đăng ký và các Chi nhánh giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản); việc kiểm tra xác minh hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng sai phép, không phép không được quy định trong trình tự, thủ tục đăng ký biến động và cũng không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai. Việc không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký nếu có vi phạm xây dựng sẽ thực hiện khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ/CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Thực tiễn giải quyết

Khi thực hiện Kế hoạch số 3333/KH-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai các giải pháp tăng cường hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố; Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, theo chỉ đạo của một số Ủy ban nhân dân quận, huyện, khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cần kiểm tra hiện trạng hoặc rà soát, kiểm tra thông tin về hiện trạng (thông qua xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã; thông tin về việc cấp giấy phép xây dựng, xử phạt vi phạm xây dựng do cơ quan có thẩm quyền gửi đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai); phối hợp chuyển thông tin đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý nếu phát hiện vi phạm xây dựng hoặc hiện trạng tài sản thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp

Theo nội dung trên, một số Chi nhánh đã thực hiện kiểm tra hiện trạng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động dù nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và chủ sở hữu tài sản không yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản; nếu phát hiện có vi phạm xây dựng hoặc hiện trạng tài sản thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp thì chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân quận, huyện có ý kiến xử lý và tạm dừng giải quyết hồ sơ. Việc này gây chậm trễ, ách tắc trong giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và dẫn đến tình trạng phản ánh, khiếu nại, khiếu kiện đối với hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Nhận xét và kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường

Theo các quy định nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy khi giải quyết đăng ký biến động đối với trường hợp nhà ở, công trình xây dựng



mm

gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp, nếu Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra hiện trạng hoặc chuyển thông tin, lấy ý kiến của các đơn vị để xác định hiện trạng nhà ở, công trình có vi phạm xây dựng hay không theo chỉ đạo, đề nghị của một số Ủy ban nhân dân quận, huyện để phối hợp thực hiện quy chế quản lý trật tự xây dựng là không đúng trình tự, thủ tục cũng như chức năng nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số ~~1666~~ 3./STNMT-VPĐK ngày 06 tháng 11 năm 2024 chấn chỉnh việc kiểm tra hiện trạng và chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đúng quy định (đính kèm công văn).

Tuy nhiên, đối với những trường hợp đã có biên bản hoặc quyết định xử lý vi phạm xây dựng thì cần đảm bảo các quyết định này phải được thực thi, đảm bảo tính nghiêm minh của công tác quản lý Nhà nước về trật tự xây dựng theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Kế hoạch số 3333/KH-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2019 và Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024.

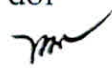
Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo như sau:

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức:

- Tăng cường chỉ đạo các giải pháp phối hợp thực hiện giữa các cơ quan, đơn vị trong quản lý trật tự xây dựng; xác định trách nhiệm kiểm tra, xử lý sai phạm không phép, sai phép là của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức; phường, xã, thị trấn theo đúng quy định Luật Xây dựng và Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố; chủ động cung cấp thông tin gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức về cấp giấy phép xây dựng, biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt, quyết định cưỡng chế khắc phục hậu quả hoặc văn bản đề nghị áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn đối với những công trình vi phạm trật tự xây dựng, văn bản thông tin kết quả đã xử lý xong hành vi vi phạm xây dựng, chấm dứt áp dụng biện pháp ngăn chặn.

- Chỉ đạo các cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng rà soát lại các trường hợp đã có biên bản vi phạm hoặc quyết định xử lý vi phạm, nếu xét thấy cần thiết thì có văn bản gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức áp dụng biện pháp ngăn chặn theo quy định.


2. Giao Sở Xây dựng rà soát lại Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố, đối chiếu với quy định pháp luật đất đai hiện hành để điều chỉnh, sửa đổi



cho phù hợp; trên nguyên tắc mọi cơ quan, đơn vị đều đảm bảo sự phối hợp, trao đổi thông tin trong thực hiện công tác quản lý xây dựng; phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm xử lý của từng cơ quan, đơn vị, không để xảy ra chồng chéo.

(Đính kèm dự thảo văn bản chỉ đạo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng;
- UBND thành phố Thủ Đức;
- UBND 21 quận, huyện;
- Văn phòng ĐKĐĐ TP;
- 22 Chi nhánh VPĐKĐĐ;
- Lưu: VT, VPĐK.(KTTT).Hàn. 



GIÁM ĐỐC

Chào
Nguyễn Toàn Thắng



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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



Số: /UBND-ĐT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

Về thực hiện theo Quy chế phối
hợp quản lý trật tự xây dựng khi
thực hiện thủ tục đăng ký biến động
đất đai, tài sản gắn liền với đất.

DỰ THẢO

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức.

Xét báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số...../STNMT-VPĐK ngày tháng năm 2024 về thực hiện theo Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

- Chấp thuận ý kiến đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số/STNMT-VPĐK ngày tháng năm 2024 nêu trên.

- Giao Sở Xây dựng rà soát lại Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố, đối chiếu với quy định pháp luật đất đai hiện hành để điều chỉnh, sửa đổi cho phù hợp; trên nguyên tắc mọi cơ quan, đơn vị đều đảm bảo sự phối hợp, trao đổi thông tin trong thực hiện công tác quản lý xây dựng; phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm xử lý của từng cơ quan, đơn vị, không để xảy ra chồng chéo.

- Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức tăng cường chỉ đạo các giải pháp phối hợp thực hiện giữa các cơ quan, đơn vị trong quản lý trật tự xây dựng; xác định trách nhiệm kiểm tra, xử lý sai phạm không phép, sai phép là của Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức; phường, xã, thị trấn theo đúng Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố; chủ động cung cấp thông tin gửi Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức về cấp giấy phép xây dựng, biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt hoặc đề nghị áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn đối với những công trình vi phạm trật tự xây dựng; Chỉ đạo các cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng rà soát lại các trường hợp đã có biên bản vi phạm hoặc quyết định xử lý vi phạm, nếu xét thấy cần thiết thì có văn bản gửi Văn phòng Đăng ký đất đai

Thành phố và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức áp dụng biện pháp ngăn chặn theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB:CT, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PVP/ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT/PTH).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**