

Số: 47 /TTr-BXD

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2024

## TỜ TRÌNH

### Dự thảo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

(Tờ trình phục vụ công tác thẩm định dự thảo)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị định) như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

##### 1. Cơ sở chính trị, pháp lý

###### 1.1. Cơ sở chính trị

Ngày 09/11/2022, Ban chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết số 27-NQ/TW Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới, trong đó đề ra một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm như “Hoàn thiện hệ thống pháp luật và cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật nghiêm minh, nhất quán” (Mục 2 Phần III của Nghị quyết); “Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật và cơ chế tổ chức thực hiện pháp luật nghiêm minh, hiệu quả, bảo đảm yêu cầu phát triển đất nước nhanh và bền vững” (Mục 3 Phần IV của Nghị quyết).

###### 1.2. Cơ sở pháp lý

Ngày 15/01/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 53/QĐ-TTg về Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, trong đó, giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng Nghị định thay thế 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.

Tháng 11/2023, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội thông qua, tháng 7/2024, Chính phủ ban hành 05 nghị định<sup>1</sup> hướng dẫn Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024; Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành 03 Thông tư<sup>2</sup>. Tại Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành có nhiều chính sách mới sửa đổi, bổ sung, vì vậy dự thảo nghị định thay thế Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng phải rà soát, cập nhật, bổ sung những quy định mới của pháp luật chuyên ngành để sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ những quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, đảm bảo quy định đầy đủ các hành vi vi phạm trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành xây dựng, đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ với quy định pháp luật chuyên ngành.

## 2. Cơ sở thực tiễn

Việc ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ là kịp thời và cần thiết góp phần đưa các quy định của pháp luật trong công tác xử lý vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng sát với thực tiễn, là cơ sở pháp lý để áp dụng xử lý các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể, rõ ràng các hành vi vi phạm và chế tài xử lý, đồng thời cũng quy định rõ thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính, xác định thời điểm để tính thời hiệu chặt chẽ đã giúp các cơ quan và người có thẩm quyền xử phạt ở địa phương hạn chế được các sai sót, đảm bảo việc áp dụng pháp luật đầy đủ, minh bạch và công bằng, mang lại hiệu quả giáo dục, răn đe.

<sup>1</sup> Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

<sup>2</sup> Thông tư số 04/2024/TT-BXD ngày 30/7/2024 hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

Thông tư số 06/2024/TT-BXD ngày 01/8/2024 ban hành QCVN 10: 2024/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng.

Sau hơn 02 năm triển khai thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, công tác xử lý vi phạm hành chính về xây dựng đã đạt được kết quả tích cực, các vụ việc vi phạm được xử lý kịp thời theo đúng trình tự, thủ tục quy định; ý thức chấp hành pháp luật của các tổ chức, cá nhân được nâng lên. Các hình thức xử lý trong Nghị định cơ bản phù hợp với tình hình thực tế, phủ kín các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; mức xử phạt phù hợp với tình hình đời sống kinh tế - xã hội hiện nay.

Mặc dù đạt được những kết quả nhất định, tuy nhiên, trong quá trình triển khai thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP cũng phát sinh một số tồn tại, vướng mắc cần phải sửa đổi bổ sung để đảm bảo phù hợp với yêu cầu của thực tiễn như: khó khăn trong việc xác định thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm; thời hạn để cho các tổ chức, cá nhân vi phạm đi làm thủ tục xin cấp và điều chỉnh giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư xây dựng còn chưa phù hợp; một số lĩnh vực chế tài xử lý chưa phủ kín, chế tài xử lý đối với một số hành vi vi phạm hành chính chưa đủ mạnh, chưa đủ sức răn đe, mức xử phạt còn thấp, một số biện pháp khắc phục hậu quả còn chưa khả thi, khó thực hiện (*Chi tiết theo Báo cáo tổng kết Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đính kèm*).

Từ những lý do nêu trên, việc xây dựng dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP là kịp thời và cần thiết, nhằm tạo hành lang pháp lý đồng bộ, thống nhất, chặt chẽ và khả thi trong việc phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng, nâng cao hiệu quả, hiệu lực quản lý nhà nước Ngành xây dựng.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Mục đích ban hành văn bản:**

Việc xây dựng và ban hành Nghị định thay thế nghị định 16/2022/NĐ-CP nhằm đảm bảo phù hợp với pháp luật chuyên ngành và tình hình thực tiễn góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả của quản lý nhà nước về xây dựng.

### **2. Quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản**

Dự thảo Nghị định được xây dựng dựa trên những quan điểm chỉ đạo cơ bản sau đây:

- Việc xây dựng nghị định đảm bảo phù hợp với Luật Xử lý vi phạm hành chính, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, các nghị định hướng dẫn thi hành và các pháp luật có liên quan.

- Khắc phục những vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn trong quá trình thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP nhằm tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước.

## **III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

## **1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này thay thế 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, cụ thể:

- Quy định về hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả;
- Việc thi hành hình thức xử phạt vi phạm hành chính, biện pháp khắc phục hậu quả;
- Thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;
- Điều khoản thi hành.

## **2. Đối tượng áp dụng**

- Tổ chức, cá nhân Việt Nam và tổ chức cá nhân nước ngoài thực hiện hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác;
- Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, áp dụng các biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử phạt vi phạm hành chính, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

## **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện quy trình, thủ tục xây dựng Nghị định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020 và Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, Bộ Xây dựng đã triển khai các công việc sau:

1. Ngày 27/02/2024, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 790/BXD-TTr gửi các địa phương yêu cầu báo cáo quá trình triển khai thực hiện Nghị định 16/2022/NĐ-CP. Qua đó, rà soát, đánh giá những vướng mắc, bất cập, xây dựng báo cáo tổng kết Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

2. Ngày 05/3/2024, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 149/QĐ-BXD về việc thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ; ngày 7/8/2024, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 763/QĐ-BXD, Quyết định số 764/QĐ-BXD về việc thành lập Ban soạn thảo, Tổ Biên tập thay thế Quyết định số 149/QĐ-BXD ngày 05/3/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc thành lập Ban Soạn thảo và Tổ biên tập Nghị định thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.

3. Đăng tải toàn văn dự thảo Nghị định theo quy định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân. Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của các tổ chức, cá nhân trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Xây dựng.

4. Tổ chức họp trao đổi, thảo luận giữa các đơn vị chuyên môn thuộc Bộ, Ban soạn thảo, Tổ biên tập; các cuộc họp, hội thảo, hội nghị có sự tham gia của Sở Xây dựng các địa phương, các chuyên gia, các cơ quan, tổ chức có liên quan để tham vấn về các nội dung của dự thảo Nghị định.

5. Ngày 11/7/2024, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 3986/BXD-TTr gửi 126 đơn vị gồm các bộ, ngành, địa phương, Liên đoàn thương mại và công nghiệp Việt Nam, các hiệp hội, và các tổ chức, cá nhân có liên quan xin ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định thay thế nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

6. Tính đến ngày 10/9/2024, Bộ Xây dựng nhận được **100/126** văn bản góp ý (gồm 16/21 văn bản ý kiến của Bộ, cơ quan ngang bộ; 7/10 văn bản ý kiến của cơ quan thuộc Chính phủ và cơ quan trung ương; 63/63 văn bản ý kiến của địa phương; 5/8 văn bản ý kiến góp ý của các hiệp hội; 2/6 văn bản ý kiến góp ý của các Tổng công ty; 7/18 văn bản góp ý của các đơn vị thuộc Bộ).

7. Bộ Xây dựng đã tổng hợp ý kiến góp ý của Bộ, ngành và các đơn vị có liên quan, nghiên cứu tiếp thu hoặc giải trình (*Có bảng tổng hợp chi tiết các ý kiến đóng góp kèm theo*).

8. Gửi dự thảo Nghị định để Bộ Tư Pháp thẩm định theo quy định. Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Nghị định theo ý kiến thẩm định tại Báo cáo số.../BC-BTP ngày .....tháng .....năm 2024 của Bộ Tư pháp.

## **V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

### **1. Về bố cục của dự thảo Nghị định**

Bộ Xây dựng đã bố cục lại dự thảo nghị định bằng cách chia hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả thành từng chương theo chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng được quy định trong Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08/8/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng và 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 như: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật; nhà ở; thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng.

Tại các chương có nhiều hành vi, chia nội dung thành các mục theo trình tự của pháp luật nội dung để đảm bảo quy định đầy đủ hành vi theo pháp luật nội dung, rõ chủ thể áp dụng để đảm bảo tính khoa học, thống nhất, dễ tra cứu và áp dụng như:

- Chương về hoạt động đầu tư xây dựng: chia các mục theo thứ tự quá trình tiến hành các hoạt động đầu tư xây dựng quy định tại Luật Xây dựng; xác định rõ chủ thể bị xử phạt trong từng điều khoản.

- Chương về lĩnh vực nhà ở, Chương về thị trường bất động sản: Chia các mục theo trình tự quy định trong Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023; xác định rõ chủ thể bị xử phạt trong từng điều khoản.

Dự thảo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng gồm **98** Điều, chia thành **12** chương, cụ thể như sau:

1.1. Chương I. Những quy định chung gồm **06** Điều.

1.2. Chương II. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị gồm **03** điều.

1.3. Chương III. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực kiến trúc gồm **02** điều.

1.4. Chương IV. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng gồm **28** điều, chia thành 08 mục:

Mục 1: Vi phạm quy định về điều kiện năng lực;

Mục 2: Vi phạm về lập dự án đầu tư xây dựng;

Mục 3: Vi phạm về khảo sát xây dựng;

Mục 4: Vi phạm về thiết kế, dự toán xây dựng;

Mục 5: Vi phạm về khởi công, thi công xây dựng công trình;

Mục 6: Vi phạm quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn, giám sát thi công xây dựng;

Mục 7: Vi phạm về hợp đồng, nghiệm thu, thanh quyết toán;

Mục 8: Vi phạm về bảo hành, bảo trì, lưu trữ hồ sơ.

1.5. Chương V. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực phát triển đô thị gồm **01** điều.

1.6. Chương VI. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật **16** điều, chia thành 03 mục:

Mục 1: Vi phạm quy định về cấp, thoát nước;

Mục 2: Vi phạm quy định về quản lý, chiếu sáng, cây xanh đô thị, nghĩa trang, cơ sở hỏa táng;

Mục 3: Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng công trình ngầm đô thị và quản lý, sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

1.7. Chương VII. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực nhà ở gồm 12 điều, chia thành 04 mục:

Mục 1: Vi phạm quy định về sở hữu nhà ở

Mục 2: Vi phạm quy định về phát triển nhà ở

Mục 3: Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà

Mục 4: Vi phạm quy định về quản lý giao dịch nhà ở

1.8. Chương VIII. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực thị trường bất động sản gồm 12 điều, chia thành 02 mục:

Mục 1: Vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản

Mục 2: Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản.

1.9. Chương IX. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực vật liệu xây dựng gồm 02 điều.

1.10. Chương X. Quy định thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính gồm 09 điều.

1.11. Chương XI. Quy định việc thi hành hình thức xử phạt vi phạm hành chính, biện pháp khắc phục hậu quả gồm 03 điều.

1.12. Chương XII. Quy định về điều khoản thi hành gồm 04 điều.

## **2. Về nội dung cơ bản của dự thảo nghị định**

### **2.1. Chương I. Những quy định chung**

So với quy định hiện hành, chương này của dự thảo nghị định cơ bản kế thừa các quy định có tính ổn định, phù hợp với thực tiễn được quy định tại nghị định 16/2022/NĐ-CP, có tập trung sửa đổi, bổ sung làm rõ hơn một số nội dung:

#### ***(1) Về đối tượng áp dụng***

Bổ sung 01 khoản (khoản 2 Điều 2 dự thảo) quy định cụ thể về đối tượng là tổ chức bị xử phạt. Quy định này thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 3

Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính “3. Tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính được quy định cụ thể tại các nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong các lĩnh vực quản lý nhà nước.

### **(2) Về giải thích từ ngữ**

- Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định: “Công trình khác quy định tại Nghị định này là công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và không phải là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân”,

Nay Điều 3 dự thảo nghị định sửa thành: ““Công trình khác quy định tại Nghị định này là công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và không phải là nhà ở riêng lẻ của cá nhân”.

Lý do: sửa đổi để đảm bảo phù hợp với khoản 4 Điều 52 Luật Xây dựng (đã hợp nhất) và khoản 2 Điều 2 Luật Nhà ở.

- Lược bỏ khoản 2 Điều 3 Nghị định 16/2022/NĐ-CP: “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 từng hành vi vi phạm”.

Lý do: Trên thực tế việc thi hành quy định này còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong việc xác định thế nào là: “hạng mục công trình”, trong khi đó, việc xác định công trình, hạng mục công trình theo hồ sơ phê duyệt của mỗi dự án là khác nhau, không đồng nhất. Do đó, dự thảo xử lý theo hướng lược bỏ quy định này và áp dụng trực tiếp, thống nhất theo nguyên tắc quy định tại Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính: “Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính hoặc vi phạm hành chính nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm, .....;”

### **(3) Về nguyên tắc xử phạt**

Điều 6 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định “Tổ chức, cá nhân có hành vi chống đối hoặc cản trở người thực hiện nhiệm vụ xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại nghị định này thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo hình thức, mức phạt đối với hành vi chống đối hoặc cản trở người thi hành công vụ được quy định tại nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh trật tự và an toàn xã hội”,



Nay khoản 1 Điều 3 dự thảo sửa thành “**Tổ chức, cá nhân có hành vi chống đối hoặc cản trở người thực hiện nhiệm vụ xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng quy định tại nghị định này thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo hình thức, mức phạt đối với hành vi chống đối hoặc cản trở người thi hành công vụ được quy định tại nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh trật tự và an toàn xã hội**”

Lý do: Thực tiễn, lực lượng quản lý trật tự xây dựng tại các địa phương là người trực tiếp kiểm tra, phát hiện và lập biên bản vi phạm hành chính nhưng không có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng; lực lượng này làm việc với đối tượng thường bị cản trở, chống đối nhưng không nằm trong được quy định tại Điều 6 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Do đó, dự thảo xử lý theo hướng sửa cụm từ “**cản trở người thực hiện nhiệm vụ xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại nghị định này**” **thành** “**cản trở người thực hiện nhiệm vụ xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng**”

Khoản 11 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định “**Đối với 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**”, nay dự thảo nghị định tiếp tục kế thừa quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, tuy nhiên có chia thành các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 4 để xử lý, bao quát hết các trường hợp xảy ra trên thực tiễn.

Bổ sung tại khoản 4 Điều 4 dự thảo nội dung quy định về mặt nguyên tắc: “**4. Tổ chức, cá nhân vi phạm hành chính nhiều lần đối với hành vi vi phạm tại điểm c khoản 5 Điều 67, điểm a, điểm b khoản 1 Điều 74 nghị định này đối với công trình thuộc một dự án thì không xử phạt về từng hành vi vi phạm hành chính mà áp dụng tình tiết tăng nặng vi phạm hành chính nhiều lần khi ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính.**”

#### **(4) Về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính**

- Quy định thống nhất về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng là 02 năm (khoản 1 Điều 5 dự thảo).

**Lý do:** sửa đổi đảm bảo phù hợp, thống nhất với khoản 1 Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính: “**1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau: a) [6] Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là 01 năm, trừ các trường hợp sau đây: Vi phạm hành chính về kế toán.....; xây dựng; ..... thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là 02 năm.**

- Điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm đối với nhà ở riêng lẻ “là ngày hoàn thành công trình được ghi trong hợp đồng thi công xây dựng công trình (nếu có) hoặc ngày đưa công trình vào sử dụng”, nay điểm a khoản 2 Điều 5 dự thảo sửa thành “ là ngày đưa công trình vào khai thác sử dụng; trường hợp không xác định được ngày đưa công trình vào sử dụng thì thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là ngày hoàn thành công trình được ghi trong hợp đồng thi công xây dựng công trình”.

Lý do: Thực tiễn áp dụng, nhiều địa phương còn có nhiều cách hiểu khác nhau, không thống nhất, vì có thể lựa chọn áp dụng thời điểm chất dứt là ngày hoàn thành công trình được ghi trong hợp đồng thi công xây dựng hoặc là ngày đưa công trình vào sử dụng.

Do đó, dự thảo nghị định xử lý theo hướng quy định thống nhất 01 thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm đối với nhà ở riêng lẻ tại điểm a khoản 2 Điều 5 dự thảo.

- Bổ sung khoản 3 Điều 5 dự thảo quy định: “Hành vi vi phạm quy định tại khoản 2 Điều này (trừ điểm m) mà không chứng minh được thời điểm kết thúc của hành vi vi phạm thì được xác định là hành vi vi phạm còn trong thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính”.

Lý do: Bổ sung quy định này nhằm xử lý triệt để các vướng mắc, khó khăn trong việc xác định thời điểm chấm dứt của hành vi vi phạm.

- Bổ sung quy định cụ thể về cách xác định thời điểm bàn giao công trình hoặc hạng mục công trình tại khoản 4 Điều 5 dự thảo để áp dụng thống nhất trong việc xác định thời hiệu xử phạt hành chính đối với hoạt động đầu tư xây dựng.

## **2.2. Chương II. Quy định hành vi, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị**

Đây là chương mới được tách từ Chương II. Hoạt động xây dựng của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, gồm 03 điều,

Điều 6. Xử phạt vi phạm của Chủ đầu tư về lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Điều 7. Xử phạt vi phạm của Chủ đầu tư về điều chỉnh quy hoạch xây dựng, điều chỉnh quy hoạch đô thị;

Điều 8 Xử phạt vi phạm của nhà thầu tư vấn về lập quy hoạch xây dựng.

Về cơ bản, các quy định xử phạt đối với hành vi lập, điều chỉnh quy hoạch kế thừa các quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, có điều chỉnh, thay thế cụm từ “*bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở đối với dự án đầu tư xây dựng có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư*” bằng cụm từ “*Quy hoạch tổng mặt bằng*”

Lý do: sửa đổi để phù hợp với Điều 1 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.

### **2.3. Chương III. Quy định hành vi, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực kiến trúc**

Chương này tách ra từ Chương II hoạt động xây dựng của nghị định số 16/2022/NĐ-CP, gồm 02 điều (Điều 10, Điều 11) xử phạt Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về hoạt động kiến trúc.

Bổ sung xử phạt đối với 06 hành vi vi phạm trong hoạt động kiến trúc như tổ chức, cá nhân hoạt động hành nghề kiến trúc không đủ điều kiện theo quy định, lập nhiệm vụ thiết kế kiến trúc không đúng theo quy định, không thực hiện giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng công trình, đồng thời quy định biện pháp khắc phục hậu quả tương ứng với từng hành vi vi phạm....

### **2.4. Chương IV. Quy định hành vi, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng**

Dự thảo được bố cục lại bằng cách chia nội dung của chương thành các mục theo quá trình tiến hành các hoạt động đầu tư xây dựng gồm vi phạm quy định về điều kiện năng lực, về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, khảo sát xây dựng, thiết kế và dự toán xây dựng, khởi công, thi công xây dựng công trình, vi phạm quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn, giám sát thi công xây dựng, vi phạm về hợp đồng, nghiệm thu, thanh quyết toán, bảo hành, bảo trì và lưu trữ hồ sơ.

Tại chương này, tập trung sửa đổi một số nội dung cơ bản sau:

(1) Rà soát lược bỏ một số hành vi tại Điều 7 Nghị định 16/2022/NĐ-CP như: để nhà thầu nước ngoài tạm nhập - tái xuất đối với những máy móc, thiết bị thi công xây dựng mà trong nước đáp ứng được theo quy định; để nhà thầu nước ngoài sử dụng lao động là người nước ngoài thực hiện các công việc về xây dựng mà thị trường lao động Việt Nam đáp ứng được, đảm bảo phù hợp với trách nhiệm của Chủ đầu tư theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP

ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

(2) Rà soát, sửa đổi, bổ sung chế tài xử phạt đối với nhà thầu tư vấn giám sát, nhà thầu thi công trong công tác giám sát, nghiệm thu công trình xây dựng, đảm bảo phù hợp với vai trò, trách nhiệm của nhà thầu tư vấn giám sát, nhà thầu thi công theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

(3) Lược bỏ hành vi: “*không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng*” tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

(4) Khoản 12 Điều 16 nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định: “*11. Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này mà tái phạm nhưng không đến mức bị truy cứu trách nhiệm hình sự*”

Nay khoản 12 Điều 26 dự thảo sửa thành: “*11. Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này mà tái phạm nhưng chưa đến mức bị truy cứu trách nhiệm hình sự*”

Lý do: sửa đổi phù hợp với khoản 5 Điều 2 Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Luật số 67/2020/QH ngày 13/11/2020) và đảm bảo tính khả thi cho người có thẩm quyền xử phạt trong việc xác định vi phạm.

(5) Các vi phạm quy định về trật tự xây dựng tại Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP trước đây đã chia theo quy mô (1) Nhà ở riêng lẻ (2) công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng” (3) công trình khác. Tuy nhiên, công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định chung một mức phạt tiền là chưa phù hợp.

Để phù hợp với tính chất, quy mô của công trình, nay tại Điều 26 dự thảo nghị định đã tách hai công trình nêu trên và quy định khung phạt tiền khác nhau.

(6) Khoản 16 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định “*Đối với hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều này mà đang thi công xây dựng thì ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định này*”

Do nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định nội dung nêu trên không phải là một biện pháp khắc phục hậu quả nên khó khăn trong công tác ban hành,

cưỡng chế quyết định xử phạt vi phạm hành chính, nay dự thảo chỉnh lý theo hướng quy định nội dung này thành một biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm đ khoản 14 Điều 26 dự thảo.

Lý do: đảm bảo phù hợp, thống nhất với khoản 2 Điều 2, điểm h khoản 1 Điều 68 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

(7) Lược bỏ khoản 11 Điều 16 nghị định số 16/2022/NĐ-CP “*đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về 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*”, để chuyển nội dung lên quy định xử lý về mặt nguyên tắc tại Điều 4 dự thảo.

(8) Lược bỏ khoản 17 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP “*Trường hợp xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép được cấp*”, nay dự thảo nghị định quy định xử phạt nội dung này tại khoản 3 Điều 26 như sau: “*xử phạt cảnh cáo đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ mà giảm diện tích xây dựng, giảm chiều cao công trình hoặc giảm số tầng so với giấy phép xây dựng được cấp hoặc thiết kế xây dựng được phê duyệt trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng*”.

(9) Bổ sung 01 Điều quy định xử phạt đối với nhà thầu tư vấn quản lý dự án tại Điều 30 dự thảo.

(10) Điều 33, Điều 34 Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định xử phạt các vi phạm về nghiệm thu công trình xây dựng, nay dự thảo bố cục lại quy định rõ đối tượng bị xử phạt, Điều 33 xử phạt đối với chủ đầu tư, Điều 34 xử phạt đối với nhà thầu, các hành vi vi phạm được rà soát phù hợp, tương ứng với vai trò, trách nhiệm của 02 chủ thể này theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

## **2.5. Chương V. Quy định hành vi, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực phát triển đô thị**

Chương này được tách từ chương II. Hoạt động xây dựng của nghị định số 16/2022/NĐ-CP, gồm 01 điều.

Các vi phạm quy định về đầu tư phát triển đô thị không có sự thay đổi nhiều so với nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Lược bỏ điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP: “*Thay đổi chủ đầu tư cấp 1 mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp*

*thuận bằng văn bản*” do Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ không còn quy định.

**2.6. Chương VI: Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, chia thành 03 mục:**

Mục 1: Quy định xử phạt vi phạm quy định về cấp thoát nước như: bảo vệ khu vực an toàn giếng khai thác nước ngầm, nguồn cấp nước phục vụ sản xuất nước sạch, hành lang an toàn tuyến nước thô, đường ống truyền tải nước sạch và các công trình kỹ thuật; quy định về ký thỏa thuận thực hiện dịch vụ cấp nước, kế hoạch phát triển cấp nước theo quy định; bảo vệ, sử dụng mạng lưới cấp nước; quy hoạch, kế hoạch cấp nước; hợp đồng dịch vụ cấp nước; sử dụng hệ thống thoát nước; về quản lý cao độ liên quan thoát nước; quản lý hệ thống hòa điều hòa; quy trình quản lý, vận hành hệ thống thoát nước thải; về quản lý hệ thống thoát nước mưa và tái sử dụng nước mưa; về thu gom, vận chuyển và xử lý bùn thải hệ thống thoát nước tại đô thị, khu dân cư nông thôn tập trung và khu công nghiệp; vi phạm về thông hút, vận chuyển và xử lý bùn thải bể tự hoại tại đô thị, khu dân cư nông thôn tập trung.

Mục 2: Vi phạm quy định về quản lý chiếu sáng, cây xanh đô thị, nghĩa trang, cơ sở hỏa táng, quy định về quản lý, vận hành và sử dụng hệ thống chiếu sáng công cộng; bảo vệ cây xanh, công viên và vườn hoa; xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng.

Mục 3: Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng công trình ngầm đô thị và quản lý, sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật, quy định về quản lý, sử dụng công trình ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

Về cơ bản, các quy định tại Chương này không có sự thay đổi nhiều so với Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, tại mục 3 thay đổi lược bỏ một số hành vi về thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không có giấy phép, sai phép, sai quy hoạch đưa về xử phạt tại Điều 24 về trật tự xây dựng cho phù hợp với tính chất của hành vi vi phạm, mức tiền phạt, biện pháp khắc phục hậu quả.

Bổ sung 02 hành vi vi phạm quy định về sử dụng dịch vụ thoát nước “*xả nước thải vào hệ thống thoát nước không đúng quy định, quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành*”, “*không thông báo kịp thời cho đơn vị thoát nước khi thấy các hiện tượng bất thường có thể gây sự cố đối với hệ thống thoát nước*”.

## **2.7. Chương VII. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong lĩnh vực nhà ở**

Đây là chương mới được tách ra từ Chương V. Kinh doanh bất động sản và nhà ở của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Chương này đã sửa đổi, bổ sung nhiều hành vi đảm bảo phù hợp với Luật nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Bổ sung một số hành vi vi phạm về quản lý giao dịch nhà ở: cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp không đúng đối tượng theo quy định; cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp không đảm bảo các điều kiện theo quy định; cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp không theo khung giá do cấp có thẩm quyền quy định; bên thuê nhà ở lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho thuê lại hoặc chuyển nhượng lại hợp đồng thuê không đúng quy định....

Bổ sung hành vi sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt khu dân cư mà không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh”, *áp dụng biện pháp “Buộc sử dụng nhà ở riêng lẻ đúng mục đích với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này”* tại Điều 66 dự thảo....

## **2.8. Chương VIII. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong kinh doanh bất động sản**

Đây là Chương mới được tách ra từ Chương V. Kinh doanh bất động sản và nhà ở của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

Tại chương này, tập trung sửa đổi, bổ sung đảm bảo phù hợp với Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cụ thể:

Bổ sung các hành vi vi phạm về kinh doanh bất động sản như: thỏa thuận đặt cọc không ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; không công khai hoặc công khai không đầy đủ thông tin tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.; không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ, trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định...; Chủ đầu tư thu tiền đặt cọc từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức không đảm bảo các điều kiện theo quy định; .....

Bổ sung các hành vi vi phạm về kinh doanh dịch vụ bất động sản như: sàn giao dịch bất động sản ký hợp đồng với cá nhân môi giới bất động sản không đủ điều kiện hoạt động theo quy định; sàn giao dịch bất động sản hoạt động không có giấy phép hoạt động; người điều hành sàn giao dịch bất động sản không có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản và chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định; sàn giao dịch bất động sản không niêm yết, không cung cấp thông tin hoặc niêm yết, cung cấp thông tin không đúng, không đầy đủ thông tin bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định; sàn giao dịch bất động sản không xác nhận hoặc xác nhận không đúng đối với các giao dịch bất động sản thông qua hình thức trực tiếp hoặc thông qua hình thức thư điện tử theo quy định; kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản khi thông tin về doanh nghiệp chưa được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.....

Bãi bỏ một số hành vi vi phạm về kinh doanh dịch vụ bất động sản: tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản làm sai lệch nội dung chứng chỉ; cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản; tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản; sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc hoạt động không có tên, địa chỉ theo quy định hoặc thay đổi tên, địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định.....

Bãi bỏ một số hành vi vi phạm về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản: cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học không đúng mẫu quy định; không gửi thông tin của cơ sở đào tạo về Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính để đăng tải lên trang thông tin điện tử theo quy định; không gửi thông tin của sàn giao dịch bất động sản về Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính để đăng tải lên trang thông tin điện tử theo quy định; không lưu trữ hồ sơ đào tạo hoặc hồ sơ liên quan đến từng kỳ thi sát hạch theo quy định; sử dụng đề thi sát hạch để cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản mà chưa được phê duyệt theo quy định; cho phép thí sinh không đủ điều kiện theo quy định mà vẫn được tham gia thi sát hạch để cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.....



**2.9. Chương IX. Quy định hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, gồm 01 điều (Điều 78), quy định về sản xuất vật liệu xây dựng có sử dụng amiang trắng.**

Tại chương này, về cơ bản kế thừa các quy định của nghị định số 16/2022/NĐ-CP, có bổ sung thêm 01 Điều xử phạt đối với cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng.

**2.10. Chương X: Quy định về thẩm quyền lập biên bản, xử phạt vi phạm hành chính.**

Tại chương này, quy định về thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính cụ thể của các chức danh.

So với Nghị định 16/2022/NĐ-CP, dự thảo bổ sung thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính của công chức, thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra theo cấp hành chính (Thanh tra Chính phủ, Thanh tra tỉnh, Thanh tra huyện), bổ sung thẩm quyền xử phạt của Chánh Thanh tra tỉnh;

Điều 74 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định thẩm quyền xử phạt của "*Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành của Thanh tra Sở Xây dựng và Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành của Thanh tra Bộ Xây dựng*",

Nay Điều 85 dự thảo nghị định sửa thành: "*Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành xây dựng cấp sở và Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành xây dựng cấp bộ*" đảm bảo phù hợp, thống nhất với khoản 5 Điều 46 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Bổ sung thẩm quyền xử phạt của Chánh thanh tra các Bộ, Chánh Thanh tra các Sở quản lý công trình chuyên ngành tại Điều 86, Điều 87 dự thảo.

**2.11. Chương XI: Quy định việc thi hành hình thức xử phạt vi phạm hành chính, biện pháp khắc phục hậu quả**

Chương này, quy định về áp dụng biện pháp dừng thi công để làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng; quy định về trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải thu hồi nhà ở; về thi hành biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm e khoản 14 Điều 26 dự thảo;

So với Nghị định 16/2022/NĐ-CP, dự thảo nghị định sửa đổi, chỉnh lý một số nội dung sau:

(1) Bổ sung quy định biện pháp buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với công trình xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế mà đang thi công nhưng không đủ điều kiện để xin làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng;

(2) Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt đối với công trình khác nhưng tại Điều 81 của Nghị định 16 lại không quy định cho công trình này được đi xin cấp và điều chỉnh giấy phép (nếu đang thi công) là chưa phù hợp.

Do đó, tại Điều 92 dự thảo đã bổ sung công trình xây dựng khác là một trong các trường hợp được làm thủ tục xin cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng (trong trường hợp đang thi công) theo quy định.

(3) Về thời hạn 90 ngày thực hiện cấp mới, điều chỉnh giấy phép, điều chỉnh thiết kế quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP

Theo báo cáo tổng kết đánh giá việc thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, ý kiến của một số địa phương về việc thời hạn 90 ngày thực hiện cấp mới, điều chỉnh giấy phép tại Điều 81 áp dụng đối với dự án có vi phạm thì thời gian 90 ngày là chưa phù hợp, không đủ thời gian để chủ đầu tư thực hiện nhiều thủ tục như điều chỉnh dự án, thiết kế xây dựng, thực hiện thủ tục phòng cháy chữa cháy, thủ tục về môi trường và các thủ tục hành chính khác có liên quan, dẫn đến tình trạng khi tổ chức, cá nhân vi phạm xuất trình được giấy phép cho người có thẩm quyền xử phạt thì lúc đó đã quá thời hạn 90 ngày. Do đó, 12/57 địa phương có báo cáo đề xuất điều chỉnh tăng thời gian xin cấp và điều chỉnh giấy phép (07 địa phương đề xuất tăng nhưng không nêu số ngày; 05 địa phương đề xuất cụ thể: TP Hồ Chí Minh, Bình Phước 180 ngày, Nam Định 121 ngày, Đă Nẵng 120 ngày, Phú Yên 120 ngày); Hà Nội đề xuất không quy định số ngày.

Để đảm bảo tính khả thi, nay tại khoản 2 Điều 92 dự thảo lược bỏ, không quy định thời hạn xin cấp giấy phép hoặc điều chỉnh giấy phép hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà để người có thẩm quyền xử phạt căn cứ vào tình hình thực tiễn của việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả xem xét quy định thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính cho phù hợp theo quy định khoản 1 Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

(4) Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt tiền đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản

lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt 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, không quy định biện pháp khắc phục hậu quả.

Trong quá trình thực hiện, các địa phương phản ánh nhiều trường hợp sau khi bị xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư công trình không khắc phục hậu quả gây ra đối với công trình lân cận, mà vẫn tiếp tục thi công xây dựng, gây khiếu kiện, khiếu nại kéo dài.

Nay khoản 5 Điều 26 dự thảo sửa thành: “*Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không đảm bảo an toàn cho công trình xây dựng liền kề gây lún, nứt 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 như sau..*”, đồng thời bổ sung biện pháp khắc phục tại điểm d khoản 14 Điều 26 dự thảo để tháo gỡ các vướng mắc về nội dung nêu trên.

## **2.12. Chương XII: Quy định về điều khoản thi hành.**

Chương này, tiếp tục quy định kế thừa chuyển tiếp đối với các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng xảy ra từ ngày 04/01/2008 và đã kết thúc trước ngày 15/01/2018, đáp ứng các điều kiện nhất định theo quy định tại Nghị định 121/2013/NĐ-CP và Nghị định số 139/2017/NĐ-CP thì sẽ được áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp, đồng thời quy định về cách tính số lợi bất hợp pháp đối với các trường hợp này; quy định về hiệu lực thi hành của nghị định.

Bên cạnh đó, dự thảo Nghị định điều chỉnh, làm rõ một số nội dung sau:

(1) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 95 quy định chuyển tiếp xử lý đối với những hành vi vi phạm hành chính xảy ra trước ngày nghị định này có hiệu lực để phù hợp với khoản 1, khoản 4 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

(2) Sửa đổi khoản 5 Điều 96 dự thảo theo hướng: các công trình vi phạm đáp ứng đủ 06 điều kiện theo quy định thì sau khi tổ chức, cá nhân vi phạm hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính và số lợi bất hợp pháp và có kết quả kiểm định chất lượng công trình do các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện thì cơ quan chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện xác nhận công trình đủ điều kiện tồn tại để xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng theo quy định để phù hợp với Điều 148 Luật Đất đai 2024.

(Chi tiết có bản so sánh, thuyết minh kèm theo)

## VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

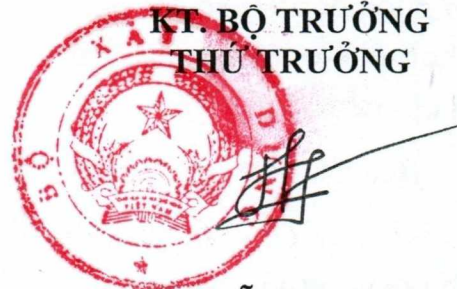
Nội dung dự thảo nghị định có sự kế thừa các quy định có tính ổn định, đã được thực tế kiểm nghiệm của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, chỉ sửa đổi, bổ sung các quy định để đảm bảo phù hợp với Luật Xử lý vi phạm hành chính, pháp luật chuyên ngành xây dựng vừa mới được ban hành, khắc phục những vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn trong quá trình thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP. Những quy định trong dự thảo Nghị định về cơ bản không làm phát sinh thêm các yêu cầu nguồn lực về tài chính và nhân lực để thực hiện, có thể tiếp tục sử dụng và duy trì nguồn lực về tài chính, bộ máy tổ chức tại các cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

Trên đây là Tờ trình về Dự thảo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, Bộ Xây dựng xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định.

Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị định; (2) Báo cáo thẩm định; (3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; (4) Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo nghị định; (5) Bảng tổng hợp giải trình, tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của nghị định; (6) Báo cáo tổng kết thi hành nghị định số 16/2022/NĐ-CP, bản sao ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Phó TTgCP (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để phối hợp);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để báo cáo);
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, TTr.



Nguyễn Văn Sinh