

Số: /BC-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

Dự thảo

BÁO CÁO

**Tổng kết việc thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP
ngày 28/01/2022 của Chính phủ**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/01/2024 về Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, trong đó giao Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP), Bộ Xây dựng đã phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiến hành tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP). Trên cơ sở các Báo cáo tổng kết của 55/63 địa phương, Bộ Xây dựng kính báo cáo về tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN TỔNG KẾT

1. Bối cảnh trong nước và quốc tế liên quan đến dự thảo Nghị định

Việc tổng kết thi hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP được thực hiện trong bối cảnh: Đảng và Nhà nước đã ban hành và chỉ đạo tập trung thực hiện các chính sách mới về phân cấp, phân quyền, cải cách tư pháp, cải cách thể chế, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ... nhằm khơi thông các điểm nghẽn, tạo ra động lực mới cho sự phát triển bứt phá, tăng tốc trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc. Hơn nữa việc thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; Kết luận số 127-KL/TW ngày 28/02/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị; Kết luận số 137-KL/TW ngày 28/3/2025 của Bộ Chính trị, Ban Bí thư về Đề án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức địa phương 02 cấp đang được Chính phủ đẩy mạnh thông qua hàng loạt hoạt động về rà soát, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật nhằm thực hiện các chính sách mới về phân cấp, phân quyền, cải cách tư pháp, cải cách thể chế, cải cách bộ máy hành chính nhà nước dân chủ, chuyên nghiệp,

hiện đại, tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, kiến tạo phát triển, liêm chính, phục vụ Nhân dân; thực hiện việc chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ... nhằm khơi thông các điểm nghẽn, tạo ra động lực mới cho sự phát triển.

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành 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, trong đó quy định về hành vi vi phạm hành chính, hình thức và mức phạt, biện pháp khắc phục hậu quả, thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Vi phạm hành chính về xây dựng quy định xử phạt tại Nghị định này bao gồm: hoạt động xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà.

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 của 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 đặt ra nhiệm vụ *“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”*. Đồng thời, để tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, ngày 24/01/2025, Ban Chấp hành Trung ương Đảng Khóa XIII đã có Kết luận số 121-KL/TW về tổng kết Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban chấp hành Trung ương Đảng Khóa XII, trong đó đề ra nhiều nhiệm vụ, giải pháp như: *“rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản còn chồng chéo, bất cập cản trở sự phát triển, khơi thông các điểm nghẽn, tạo ra động lực mới cho phát triển”* và *“ứng dụng mạnh mẽ công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong hoạt động để cải cách tổ chức bộ máy của các cơ quan, đơn vị, tổ chức trong hệ thống chính trị”*. Trên cơ sở tình hình triển khai thực hiện Kết luận số 121-KL/TW, các cấp có thẩm quyền đã ban hành nhiều văn bản chỉ đạo¹, trong đó, tại Kết luận số 126-KL/TW ngày 14/02/2025 về một số nội dung, nhiệm vụ tiếp tục sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị năm 2025, Kết luận số 127-KL/TW ngày 28/02/2025 về triển khai nghiên cứu, đề xuất tiếp tục sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị và Kết luận số 134-KL/TW về đề án sắp xếp hệ thống cơ quan thanh tra tinh, gọn, mạnh, hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả, Bộ Chính trị, Ban Bí thư đã yêu cầu: *“rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định của Đảng, Hiến pháp, pháp luật của Nhà nước, ... các luật liên quan... sau sắp*

¹ (i) Ngày 14/3/2025, Bộ Chính trị, Ban Bí thư có Kết luận số 131-KL/TW cho ý kiến về chủ trương sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp.

(ii) Ngày 28/3/2025, Bộ Chính trị, Ban Bí thư có Kết luận số 137-KL/TW cho ý kiến cụ thể định hướng chủ trương trong việc sắp xếp lại chính quyền cấp tỉnh, tổ chức lại chính quyền cấp xã, xây dựng chính quyền địa phương 02 cấp

xếp tổ chức bộ máy ở địa phương, báo cáo Bộ Chính trị theo tiến độ chung và hoàn thành sửa đổi, bổ sung pháp luật chậm nhất 30/6/2025” và “đồng ý chủ trương sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy hệ thống cơ quan thanh tra theo 2 cấp ở Trung ương và địa phương”, giao “Đảng ủy Chính phủ, Đảng ủy Quốc hội, Đảng ủy Thanh tra Chính phủ phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, hoàn thiện các luật, quy định liên quan bảo đảm chức năng xử phạt vi phạm hành chính được quy định, thực hiện hiệu lực, hiệu quả”.

- Ngày 25/6/2025, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính. Ngày 01/7/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính và Nghị định 190/2025/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ và Nghị định số 120/2021/NĐ-CP ngày 24/12/2021 của Chính phủ quy định chế độ áp dụng biện pháp xử lý hành chính giáo dục tại xã, phường, thị trấn. Các văn bản này đã sửa đổi, bổ sung quy định về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính và thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trên cơ sở phù hợp với tổ chức bộ máy hiện nay, như: thẩm quyền của cơ quan công an, chính quyền địa phương, cơ quan thanh tra và kiểm tra.

- Ngày 25/06/2025, Quốc hội ban hành Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 trong đó đã sắp xếp lại hệ thống thanh tra theo hướng tinh gọn, thống nhất hai cấp (Thanh tra Chính phủ và Thanh tra tỉnh).

Các chủ trương, định hướng của Đảng cho thấy, việc sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy là nhiệm vụ quan trọng, cấp bách hàng đầu của hệ thống chính trị trong giai đoạn hiện nay. Theo đó, cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước của nhiều cơ quan trong bộ máy nhà nước có sự thay đổi, sắp xếp, tổ chức lại cho phù hợp với yêu cầu mới. Để thực hiện các chủ trương, định hướng nêu trên của Đảng, đòi hỏi phải khẩn trương rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan của Luật Xử lý vi phạm hành chính, trong đó, đặc biệt là các quy định về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các chức danh; thẩm quyền quyết định cưỡng chế; thẩm quyền tạm giữ người theo thủ tục hành chính; thẩm quyền, trình tự, thủ tục áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm hành chính.

b) Bối cảnh quốc tế

Thế giới đang chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ trong nhiều lĩnh vực, bao gồm các lĩnh vực về xây dựng. Song song với sự phát triển về công nghệ này, các yêu cầu về bảo mật và an toàn thông tin theo các tiêu chuẩn quốc tế cũng được đặt ra như một thách thức toàn cầu. Bên cạnh đó, việc xử phạt vi phạm thông qua các ứng dụng, thiết bị công nghệ trên thế giới đã được áp dụng rộng rãi để nâng cao hiệu quả và tính minh bạch trong quản lý giao thông. Trước bối cảnh trong nước và quốc tế, Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng cần thiết phải được sửa đổi.

2. Quá trình thực hiện tổng kết

Căn cứ Quyết định số 53/QĐ-TTg ngày 15/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ về Chương trình công tác năm 2024 của Chính phủ, trong đó Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo 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. Theo đó, ngày 27/02/2024, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 790/BXD-TTtr ngày 27/02/2024 về việc báo cáo tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ gửi các Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định (trước khi thay đổi mô hình tổ chức bộ máy), Bộ Xây dựng đã có Báo cáo số 252/BC-BXD ngày 07/10/2024 trình Chính phủ về việc tổng kết tình hình thực hiện Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN

1. Công tác chỉ đạo, triển khai và tổ chức thi hành văn bản quy phạm pháp luật

- Đối với Bộ Xây dựng: Để triển khai nhiệm vụ này, Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các tỉnh tổ chức các hội nghị trực tuyến và hội nghị trực tiếp tập huấn, bồi dưỡng kiến thức pháp luật, hướng dẫn kỹ năng, nghiệp vụ pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Tính đến nay, Bộ Xây dựng đã tổ chức 8 hội nghị trực tuyến và trực tiếp trên phạm vi cả nước, tập trung tại các thành phố lớn có tốc độ đô thị hóa cao như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng tham dự hơn 15 ngàn người.

- Đối với các địa phương: Theo báo cáo của các địa phương, công tác phổ biến, tuyên truyền được UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quan tâm chỉ đạo, giao Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan chuyên môn giáo dục

pháp luật của tỉnh, các sở, ban ngành, đoàn thể tỉnh và UBND cấp huyện triển khai thực hiện Nghị định số 16 đến cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân bằng nhiều hình thức khác nhau như: tổ chức hội nghị; đăng tải trên cổng thông tin điện tử; tổ chức phổ biến, tuyên truyền trên phương tiện thông tin đại chúng, tuyên truyền trên báo, đài của tỉnh, loa truyền thanh các huyện, xã, phường, thị trấn...

2. Kết quả thi hành văn bản quy phạm pháp luật, đánh giá ưu điểm, bất cập, hạn chế của văn bản quy phạm pháp luật

Việc ban hành Nghị định số 16 là kịp thời và cần thiết góp phần đưa các quy định của pháp luật trong công tác xử lý vi phạm hành chính về xây dựng sát với thực tiễn, là cơ sở pháp lý để xử phạt các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; góp phần thực thi pháp luật theo trình tự, thủ tục chặt chẽ, xuyên suốt và khoa học, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước. Nghị định số 16 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, 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.

Sau hơn 03 năm triển khai thi hành Nghị định số 16, công tác xử phạt 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 phù hợp với quy định của pháp luật về Xử lý vi phạm hành chính, đảm bảo phủ kín các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; mức xử phạt cơ bản phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội hiện nay.

3. Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Trong quá trình triển khai, thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm trong Nghị định số 16, các cơ quan chức năng đã rà soát, tổng hợp một số phát sinh các vướng mắc, bất cập, cụ thể như sau:

3.1. Về xác định hành vi vi phạm

a) Về xác định hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 16:

- Khoản 3 Điều 16 quy định xử phạt đối với hành vi không thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng là không cần thiết vì thực chất hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp thì đương nhiên chưa điều chỉnh giấy phép xây dựng (quy định tại Khoản 4 và Khoản 6 Điều 16).

- Việc xác định hành vi hành vi vi phạm đối với trường hợp không xin phép xây dựng theo khoản 7 Điều 16 và xây dựng trên đất không đúng mục sử dụng đất theo khoản 11 Điều 16 chưa được quy định rõ ràng, cụ thể nên dễ nhầm lẫn trong quá trình xử phạt vi phạm hành chính.

- Tại khoản 9 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định “*Xử phạt đối với hành vi xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị*” nêu chưa được cụ thể, rõ ràng còn mang tính chung chung. Do đó trong quá trình thực hiện rất khó áp dụng xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi này.

- Tại khoản 11 Điều 16 quy định: “*11. Đối với các 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*”.

Quy định như vậy dẫn đến lúng túng trong việc xác định 01 công trình xây dựng trên 01 phần đất ở, 01 phần đất nông nghiệp thì xử lý 01 hành vi hay 02 hành vi...). Đồng thời, đối với trường hợp xây dựng công trình trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc xác định mục đích sử dụng đất gặp khó khăn nên các địa phương lúng túng trong việc xác định mục đích sử dụng đất để lập hồ sơ xử lý.

- Đối với công trình sai phép (mà hành vi vi phạm đã kết thúc) áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là không cho điều chỉnh giấy phép, buộc phá dỡ công trình, phần công trình vi phạm (điểm c khoản 15 Điều 16), trong khi đối với công trình sai phép đang thi công thì biện pháp khắc phục hậu quả là điều chỉnh giấy phép (khoản 16 Điều 16). Theo quy định này, để kéo dài thời gian khắc phục hậu quả, người vi phạm có khả năng đối phó bằng cách công trình cơ bản hoàn thành nhưng không lắp đặt một vài hạng mục công trình (như lát gạch, cửa, lan can...) để được xem là công trình chưa hoàn thành, từ đó có điều kiện điều chỉnh giấy phép.

- Theo quy định tại khoản 17 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP có thể được hiểu là các trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng thì bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép được cấp. Đồng thời, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: “*Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính*”. Trên thực tế có nhiều công trình xây dựng giảm về diện tích, số tầng so với GPXD được cấp trong khu vực khu dân cư tự chỉnh trang không có quy chế quản lý kiến trúc.

- Tại khoản 17 Điều 16 quy định: “*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 xây dựng được cấp*”. Thực tế có hành vi xây dựng

không đúng giấy phép xây dựng được cấp (ví dụ xây dựng diện tích nhỏ hơn, thấp tầng hơn, giảm chiều cao) nhưng thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng mà không điều chỉnh thì bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp.

- Thực tế các địa phương gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xác định, xử lý các trường hợp nhà ở riêng lẻ đang thi công xây dựng, có dấu hiệu ngăn phòng, chuyển đổi công năng sử dụng một phần hoặc toàn bộ thành cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ, lưu trú;

b) Về xác định hành vi trong các quy định khác của Nghị định 16

- Trên thực tế có dự án được cấp giấy phép xây dựng cho nhiều hạng mục công trình, trong quá trình triển khai chủ đầu tư thi công nhiều hạng mục không phép, sai phép. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 quy định: *“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 về từng hành vi vi phạm”*. Do đó cần quy định rõ hơn trường hợp này là xử lý vi phạm một hành vi đối với dự án hay xử lý nhiều hành vi đối với từng hạng mục công trình.

3.2. Mức xử phạt

- Mức xử phạt đối với một số hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ có vi phạm tương đối cao nên gây khó khăn cho các cơ quan chức năng khi xử lý vi phạm.

- Đối với công trình xây dựng cấp II do Sở Xây dựng cấp phép và quản lý trật tự xây dựng. Tuy nhiên mức xử phạt đối với hành vi không phép, sai phép, sai quy hoạch đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng vượt thẩm quyền của Chánh Thanh tra Sở gây khó khăn cho việc xử phạt vi phạm hành chính không kịp thời.

- Quy định về thẩm quyền xử phạt tiền vi phạm hành chính đối với chức năng Chủ tịch UBND xã, phường còn thấp dẫn đến trường hợp né tránh, đùn đẩy trách nhiệm.

3.3. Về các biện pháp xử phạt bổ sung

Cần bổ sung biện pháp ngăn chặn (tạm giữ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm) quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 Điều 16 để đảm bảo khả năng thực thi quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

3.4. Các biện pháp khắc phục hậu quả

- Còn một số hành vi chưa quy định biện pháp khắc phục hậu quả (khoản 2 Điều 8; khoản 1, khoản 3 Điều 15; điểm đ khoản 4 Điều 17...) hoặc có trường hợp chỉ quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với công trình xây dựng chưa khởi công hoặc đang thi công;

- Điểm c khoản 15 Điều 16 quy định biện pháp khắc phục hậu quả áp dụng đối với hành vi vi phạm tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Nghị định 16 trong trường hợp công trình đã được tổ chức thi công hoàn thành (hành vi vi phạm đã kết thúc) là buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm. Tuy nhiên, trên thực tế công trình vi phạm đã hoàn thành nhưng phù hợp với các quy định về quản lý đất đai, quy hoạch xây dựng, đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng vẫn áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm; sau khi phá dỡ xong thì chủ đầu tư lại có thể tiếp tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh, dẫn đến gây lãng phí cho xã hội.

- Một số biện pháp khắc phục hậu quả theo hướng yêu cầu đối tượng vi phạm hoàn tất các thủ tục những trường hợp quá thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà đối tượng vi phạm chưa thực hiện xong quyết định thì không có quy định hướng dẫn thực hiện cưỡng chế buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đó.

- Tại "*Điều 14. Vi phạm quy định về đầu tư phát triển đô thị*" có quy định xử phạt đối với Chủ đầu tư dự án khu đô thị không thực hiện giám sát, kiểm tra kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp người dân tự xây dựng nhà ở trong khu đô thị trái phép; sử dụng công trình sai công năng và vi phạm các quy định về sử dụng nhà ở theo Luật Nhà ở; tuy nhiên tại khoản "3.3 *Biện pháp khắc phục hậu quả*", quy định chưa gắn trách nhiệm của Chủ đầu tư.

- Khoản 5 Điều 16 và khoản 2 Điều 31 Nghị định số 16 chưa có quy định về biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm 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 sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác.

- Khoản 3 Điều 54 Nghị định số 16 quy định như sau "Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi tự ý chặt hạ, dịch chuyển, đào gốc cây xanh đô thị hoặc chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép". Tuy nhiên, khoản 4 Điều 54 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 lại không quy định biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi này.

3.5 Về biện pháp thi hành quy định tại Điều 81 Nghị định

- Đối với một số công trình xây dựng mà vi phạm đã kết thúc, hoàn thành thi công xây dựng; mặc dù thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng, đồng thời phù hợp với các quy hoạch có liên quan; tuy nhiên không được quy định thời hạn để tổ chức, cá nhân đề nghị bổ sung, điều chỉnh giấy phép, thiết kế xây dựng mà buộc tháo dỡ công trình vi phạm ngay. Việc này gây khó khăn trong quá trình xử lý, lãng phí nguồn lực cho các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm; đặc biệt đối với các công trình nhà ở riêng lẻ thì việc buộc phá dỡ công trình có ảnh hưởng lớn đến kinh tế, đời sống của người dân và chưa có hướng dẫn cụ thể việc tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm dẫn đến khó khăn trong quá trình thực thi của cơ quan chuyên môn tại địa phương.

- Tại điểm c, khoản 15, Điều 16, quy định buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm với các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8 mà hành vi đã kết thúc. Tuy nhiên, Nghị định chưa quy định xử lý những trường hợp đang thi công xây dựng và không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép điều chỉnh (công trình xây dựng nằm trong khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện nhưng chưa có quyết định thu hồi đất) nên đã gây khó khăn trong việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả.

- Điều 81 Nghị định số 16 hướng dẫn về trình tự, thủ tục thực hiện các trường hợp đang thi công mà vi phạm quy định về trật tự xây dựng và không được quy định là một hình thức xử phạt hoặc biện pháp khắc phục hậu quả trong xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính. Do đó, trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định 16 không phải là biện pháp khắc phục hậu quả, do đó khi tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính theo mẫu biên bản số 01 và khi ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo mẫu số 02 (biểu mẫu được ban hành kèm theo Nghị định 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021) 02 biểu mẫu nêu trên không có mục thể hiện để yêu cầu người vi phạm tuân thủ theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định 16.

- Các hành vi vi phạm về kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà mà có chiếm dụng tiền của khách hàng như: hành vi quy định tại điểm đ khoản 1, điểm đ khoản 3 và điểm đ khoản 4 Điều 58; điểm đ khoản 2 Điều 59; điểm c khoản 4 Điều 67.. đa số số lượng vốn chiếm dụng bất hợp pháp là rất lớn trong trường hợp quy mô dự án lớn. Mức phạt tiền quy định trong Nghị định chưa đủ sức răn đe.

- Đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chánh Thanh tra Sở ban hành có áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là tháo dỡ công trình, bộ phận công trình vi phạm. Khi chủ thể vi phạm không tự thực hiện tháo dỡ, Thanh tra Sở phải tổ chức cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt. Thực trạng rất khó thực

hiện vì lực lượng ít, không đầy đủ điều kiện các lĩnh vực cần thiết để thực hiện cưỡng chế mà phải cần có sự hỗ trợ của chính quyền địa phương như: y tế, công an, mặt trận, các Hội, Đoàn thể.

3.6. Các nội dung khác

- Về thẩm quyền

+ Tại khoản 2, Điều 72 quy định “*2. Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại Nghị định này*”. Về mặt nội dung, quy định rõ, chỉ “công chức” thuộc UBND các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính về xây dựng thì mới có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính mà không quy định đối với thành phần “viên chức” thuộc các cơ quan, đơn vị sự nghiệp được giao nhiệm vụ kiểm tra. Hiện nay, các đơn vị sự nghiệp trực thuộc UBND cấp huyện (*Đội Quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường huyện*) có chức năng, nhiệm vụ về công tác quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường, do đó việc quy định công chức mới có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính dẫn đến viên chức được giao nhiệm vụ kiểm tra không được lập biên bản.

+ Tại khoản 3, Điều 72 quy định “*3. Công chức, viên chức, thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra nhà nước ngành Xây dựng được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra chuyên ngành độc lập hoặc thanh tra theo đoàn thanh tra*”. Về mặt nội dung, quy định công chức, viên chức, thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra nhà nước ngành Xây dựng mà không quy định công chức, Thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra hành chính các cấp; dẫn đến, trong quá trình triển khai thực hiện, cơ quan thanh tra hành chính (*Thanh tra huyện*) khi phát hiện vi phạm không đủ thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính mà chỉ lập biên bản ghi nhận sự việc, sau khi ban hành Kết luận thanh tra mới kiến nghị Cơ quan chuyên môn về quản lý xây dựng cùng cấp, lập biên bản và tham mưu Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Việc tiến hành theo quy trình như trên, đồng nghĩa với việc vi phạm về thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính (*Khoản 2, Điều 12, Nghị định 118/2021/NĐ-CP quy định thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính là 02 ngày làm việc, kể từ khi phát hiện hành vi vi phạm hành chính*).

+ Thẩm quyền xử phạt của các chức danh chưa cao dẫn đến phải chuyển hồ sơ xử lý đến cấp có thẩm quyền làm tăng thủ tục hành chính và không kịp thời trong việc xử lý.

- Khoản 2 Điều 83 chưa phù hợp với khoản 2 Điều 84, bởi khoản 2 Điều 83 quy định “Trường hợp đang thực hiện hoặc chưa thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì tiếp tục thực hiện theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc quyết định cưỡng chế đã ban hành”, nhưng khoản 2 Điều 84 lại quy định “người có thẩm quyền xử phạt ban hành quyết định áp dụng biện pháp

buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng...thay thế biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp”.

3.7. Việc áp dụng Điều 81 về trình tự thực hiện quy định tại khoản 16 Điều 16

- Khoản 1 Điều 81 Nghị định 16 quy định: “...Trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh.”.

Tuy nhiên, trên thực tế một số trường hợp vi phạm, để thực hiện các quy định trên phải thực hiện một số thủ tục có liên quan (chuyển đổi mục đích sử dụng đất, các thủ tục về phòng cháy chữa cháy, môi trường...) làm cơ sở để thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định. Do đó, việc yêu cầu khắc phục đảm bảo thời hạn nêu trên là không thể thực hiện được, dẫn đến khó khăn trong việc thi hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

- Tại khoản 1 Điều 81 chỉ đề cập thời hạn xử lý đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng và nhà ở riêng lẻ mà chưa quy định thời hạn hoàn thành hồ sơ đối với công trình xây dựng khác (*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*).

3.8. Về các nội dung chuyển tiếp quy định tại Điều 84 Nghị định số 16

- Trường hợp chủ đầu tư xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng từ năm 2013 và đến năm 2022 mới được phát hiện; công trình vi phạm đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Nghị định số 16.

Đến thời điểm bị phát hiện hành vi vi phạm, chủ đầu tư không có năng lực tài chính để thực hiện việc nộp lại số lợi bất hợp pháp và có cam kết tự tháo dỡ công trình vi phạm trả lại hiện trạng ban đầu, nếu không thực hiện theo cam kết thì các ngành chức năng sẽ tiến hành xử lý theo quy định.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 84, Nghị định số 16 và Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 chỉ hướng dẫn việc nộp lại số lợi bất hợp pháp để được cơ quan nhà nước cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng mà không quy định việc chủ đầu tư tự tiến hành tháo dỡ công trình vi phạm.

- Tại khoản 5 quy định đối tượng vi phạm lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng sau khi hoàn thành các nghĩa vụ nộp lại số lợi bất hợp pháp, kiểm định chất lượng công trình là không cần thiết. Bởi lẽ, theo khoản 17 Điều 3 Luật Xây dựng thì giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình; trong khi đó các công trình vi phạm này đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Bên cạnh đó, việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải cấp giấy phép xây dựng, giấy phép điều chỉnh nếu công trình vi phạm đáp ứng đủ các điều kiện tại khoản 1 Điều 84 là không phù hợp, vì các công trình vi phạm đã xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng, trong khi đó mục đích của việc cấp giấy phép xây dựng là để làm căn cứ cho việc xây dựng.

- Điều 84 chưa quy định trình tự, thủ tục xử lý đối với các công trình xây dựng hoàn thành vào thời điểm từ ngày 04/01/2008 trở về trước. Có nhiều trường hợp vi phạm xảy ra trước ngày Nghị định 118/2020/NĐ-CP có hiệu lực, đã lập thủ tục xử lý vi phạm hành chính (biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt vi phạm hành chính,...) không đúng quy định, nên không thể thực hiện các bước xử lý tiếp theo được. Vì trước thời điểm Nghị định 118/2020/NĐCP có hiệu lực không có quy định cho phép xác minh lại và thu hồi, hủy bỏ, ban hành mới hoặc điều chỉnh, bổ sung, đính chính lại các quyết định xử phạt đã ban hành không đúng quy định.

3.9. Về xác định thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 16 thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng là 02 năm kể từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm. Theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 5, thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng được tính từ ngày bàn giao công trình, hạng mục công trình theo quy định. Tuy nhiên, thực tế có một số vi phạm thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm có thể xảy ra trước ngày bàn giao công trình, hạng mục công trình theo quy định (*năng lực của các đơn vị tham gia thực hiện dự án; các vi phạm về lập hồ sơ thiết kế, dự toán ...*).

- Tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 16 quy định về thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng được tính từ ngày bàn giao công trình, hạng mục công trình theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ: *“thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là ngày hoàn thành công trình được ghi hợp đồng thi công xây dựng công trình (nếu có) hoặc ngày đưa công trình vào sử dụng”*. Tuy nhiên, thực tế nhiều công trình nhà ở riêng lẻ không có hợp đồng thi công hoặc có hợp đồng thi công nhưng tại thời

điểm ngày hoàn thành công trình được ghi trong hợp đồng thi công, công trình chưa xây dựng xong, chưa đưa vào sử dụng; hoặc chủ đầu tư đưa vào sử dụng nhưng không có biên bản nghiệm thu, bàn giao giữa các bên, không có hồ sơ chứng minh ngày đưa công trình vào sử dụng. Ngoài ra, ngày công trình đưa vào sử dụng chủ yếu dựa trên lời khai của chủ đầu tư, chưa có hướng dẫn là có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố hay UBND cấp xã nơi có công trình xây dựng.

3.10. Về thực hiện chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và thay đổi mô hình tổ chức của bộ máy nhà nước

Việc thực hiện chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, Bộ Xây dựng đã tham mưu trình Chính phủ quy định: (1) Phân cấp, phân quyền tại Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nước nước của Bộ Xây dựng; (2) Phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, nội dung quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2024 của Chính phủ chưa được chỉnh lý, do đó về nội dung quy định tại văn bản quy phạm pháp luật cần đồng bộ và kịp thời sửa đổi cho phù hợp với tình hình thực tế.

Bên cạnh đó, việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước trong thời gian qua cũng đã ảnh hưởng đến thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính như: việc thay đổi tên gọi, thay đổi nhiệm vụ quyền hạn của bộ phận thanh tra...

3.11. Nguyên nhân

- Ý thức chấp hành pháp luật của người dân và doanh nghiệp chưa cao.
- Việc thay đổi cơ cấu, bộ máy tổ chức của Chính phủ, chính quyền địa phương theo mô hình địa phương hai cấp cũng đã dẫn đến thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đường bộ không còn phù hợp.
- Luật Thanh tra năm 2025 đã có nhiều quy định mới về tinh gọn tổ chức, hệ thống cơ quan thanh tra trong đó đã bỏ phân biệt thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành, sắp xếp hệ thống cơ quan thanh tra theo mô hình hai cấp (Thanh tra Chính phủ, Thanh tra tỉnh).

Các thay đổi này dẫn đến việc phải thực hiện rà soát để đảm bảo tương thích về mặt nội dung, hành vi, mức xử phạt để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật.

4. Xác định những vấn đề mới phát sinh trong thực tiễn

Việc xây dựng chính quyền địa phương 2 cấp và đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cần phải đi đôi với bảo đảm cơ sở vật chất, nguồn lực tài chính để tổ chức thực hiện có hiệu quả; gắn việc phân định thẩm quyền, trách nhiệm giữa các cấp, các ngành với đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, bảo đảm các điều kiện thuận

lợi cho sự phát triển của các thành phần kinh tế trong môi trường kinh doanh, thông thoáng, bình đẳng trong hoạt động xây dựng.

Với những vấn đề mới phát sinh, cần thiết phải xây dựng dự thảo Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng để đảm bảo phù hợp với thực tiễn phát sinh, đảm bảo phòng ngừa các hành vi vi phạm phát sinh trong thực tiễn nhằm bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

5. Những nội dung khác (nếu có)

....

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Theo báo cáo tình hình thực hiện Nghị định số 16 và những khó khăn, vướng mắc bất cập, các địa phương đề xuất, kiến nghị những nội dung sau:

1. Về xác định hành vi

1.1. Kiến nghị bổ sung quy định rõ về việc xác định hành vi xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung tại khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16.

1.2. Bổ sung quy định xử phạt đối với hành vi tự chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng đối với nhà ở riêng lẻ, (Ví dụ: Trên thực tế một số trường hợp khi xin phép xây dựng là nhà ở gia đình và quá trình xây dựng theo giấy phép được cấp nhưng khi đưa vào sử dụng là nhà nghỉ, khách sạn, nhà kho, nhà xưởng, nhà gây nuôi chim yến... phục vụ vào mục đích kinh doanh không sử dụng để ở).

1.3. Bổ sung quy định cho phép đối với những công trình nhà ở riêng lẻ đã xây dựng, được các cơ quan, đơn vị liên quan kiểm tra, đánh giá phù hợp với mục đích sử dụng đất, quy chế quản lý kiến trúc, bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ thì được phép tồn tại nhưng nâng cao mức xử phạt hành vi vi phạm.

1.4. Cần có quy định cụ thể, rõ ràng trong việc xác định hành vi hành vi vi phạm đối với trường hợp không xin phép xây dựng theo khoản 7 Điều 16 và xây dựng trên đất không đúng mục sử dụng đất theo khoản 11 Điều 16.

1.5. Sửa đổi, bổ sung quy định về xử phạt đối với Chủ đầu tư về nghĩa vụ thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho phù hợp với trình tự, thủ tục thực hiện bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023; bổ sung việc xử phạt đối với hành vi: Chủ đầu tư nhận tiền thanh toán của bên mua, thuê mua theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi chưa cung cấp cho bên mua, thuê mua thư bảo lãnh của ngân hàng bảo lãnh trong trường hợp khách hàng lựa chọn việc có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.

2. Về bổ sung hành vi

2.1. Bổ sung hành vi vi phạm các quy định của pháp luật về kiến trúc.

2.2. Bổ sung quy định xử phạt các trường hợp “...ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng đặt cọc giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án” theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Nhà ở. Rà soát, bổ sung chế tài xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi theo quy định của Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định mới của pháp luật về kinh doanh bất động sản và nhà ở.

2.3. Bổ sung hành vi vi phạm về tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.

2.4. Bổ sung quy định xử phạt đối với nhà thầu tư vấn quản lý dự án, trong đó, quy định xử phạt đối với hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đã được ký kết; không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định đối với việc nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 70 Luật Xây dựng.

2.5. Bổ sung các quy định về nghiệm thu tại Điều 18 dự thảo phù hợp với trách nhiệm của Chủ đầu tư quy định tại Luật Xây dựng và Nghị định 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.

3. Về mức xử phạt

3.1. Mức xử phạt vi phạm hành chính như Điều 16 Nghị định số 16 là phù hợp với các dự án, công trình nhỏ; đối với dự án, công trình có quy mô lớn mức xử phạt chưa đủ sức răn đe.

3.2. Nghiên cứu, xem xét tăng mức xử phạt vi phạm hành chính đối với một số hành vi vi phạm như: các hành vi vi phạm quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng đến nhiều người, nhất là các hành vi chuyển nhượng dự án bất động sản, thu tiền, đặt cọc, không công khai thông tin thế chấp bất động sản, dự án bất động sản khi bán nhà cho người dân.

4. Về các biện pháp xử phạt bổ sung:

Cần bổ sung biện pháp ngăn chặn (tạm giữ tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm) quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 Điều 16 để đảm bảo khả năng thực thi quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

5. Về các biện pháp khắc phục hậu quả

5.1. Bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm tại khoản 5 Điều 16 và trình tự thủ tục thực hiện đối với việc công trình xây dựng vi phạm gây lún nứt hoặc hư hỏng công trình lân cận để thuận lợi xử lý trên thực tế.

5.2. Với các công trình nhà ở riêng lẻ vi phạm quy định tại Điểm a, Khoản

6, Điều 16 Nghị định 16: xây dựng chưa đủ số tầng theo giấy phép xây dựng và đã đưa vào sử dụng cần có biện pháp khắc phục hậu quả phù hợp với tình hình thực tế, cho phép tồn tại công trình đối với trường hợp xây dựng không đủ diện tích, số tầng, chiều cao theo Giấy phép xây dựng đã được cấp.

5.3. Bổ sung quy định biện pháp ngăn chặn và đảm bảo xử lý vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng. Hiện nay Nghị định số 16 không còn quy định các biện pháp ngăn chặn và đảm bảo xử lý vi phạm hành chính (Luật Xử lý vi phạm hành chính chỉ quy định chung chưa cụ thể) gây khó khăn cho các ngành chức năng và chính quyền địa phương trong việc ngăn chặn công trình vi phạm.

5.4. Đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chánh Thanh tra Sở ban hành có áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là tháo dỡ công trình, bộ phận công trình vi phạm. Khi chủ thể vi phạm không tự thực hiện tháo dỡ, Thanh tra Sở phải tổ chức cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt. Thực trạng rất khó thực hiện vì lực lượng ít, không đầy đủ điều kiện các lĩnh vực cần thiết để thực hiện cưỡng chế mà phải cần có sự hỗ trợ của chính quyền địa phương như: y tế, công an, mặt trận, các Hội, Đoàn thể. Vì vậy đề xuất có quy định giao cho địa phương tổ chức thực hiện cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm do Chánh Thanh tra Sở ban hành.

5.5. Sửa đổi, bổ sung khoản 16 Điều 16 thành một biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 15 Điều 16 tạo cơ sở pháp lý để có thể cưỡng chế trong trường hợp chủ đầu tư cố tình không thực hiện trình tự tại Điều 81 Nghị định 16.

5.6. Bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả tại khoản 4 Điều 54 Nghị định số 16 đối với hành vi “tự ý chặt hạ, dịch chuyển, đào gốc cây xanh đô thị hoặc chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép” quy định tại khoản 3 Điều 54 Nghị định số 16 để đảm bảo tính răn đe.

5.7. Một số biện pháp khắc phục hậu quả theo hướng yêu cầu đối tượng vi phạm hoàn tất các thủ tục (điểm a, điểm b Điều 12; điểm a, điểm d, điểm o, điểm p khoản 6 Điều 58). Tuy nhiên, trường hợp quá thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả mà đối tượng vi phạm chưa thực hiện xong quyết định thì không có quy định hướng dẫn thực hiện cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đó.

6. Về thẩm quyền

Đề nghị 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).

7. Về trình tự thủ tục thực hiện quy định tại Điều 81 Nghị định 16

7.1. Quy định bổ sung khoản 1, Điều 81 về thời hạn hoàn thành hồ sơ đối

với công trình xây dựng khác có hành vi vi phạm tại khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16; điều chỉnh thời gian cho phù hợp để Chủ đầu tư có thêm thời gian hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với quy định tại điều 81.

7.2. Đối với một số dự án, công trình đang thi công, trong quá trình thực hiện Chủ đầu tư có hành vi vi phạm quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8, Điều 16, Chủ đầu tư đã chấp hành việc nộp phạt và thực hiện thủ tục đề nghị các cơ quan liên quan đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh. Tuy nhiên, do cần thực hiện nhiều thủ tục nên quá trình điều chỉnh dự án, thiết kế xây dựng, thực hiện thủ tục PCCC, thủ tục về môi trường và các thủ tục hành chính khác có liên quan kéo dài. Do đó, đề nghị xem xét, nghiên cứu điều chỉnh cho phù hợp để Chủ đầu tư có đủ thời gian hoàn thiện các thủ tục pháp lý.

Một số địa phương đề xuất tăng thời gian hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh nêu tại Điều 81 là 60 ngày đối với nhà ở riêng lẻ và 120 ngày đến 180 ngày đối với dự án đầu tư, công trình phải lập báo cáo kinh tế kỹ thuật, có địa phương đề xuất không quy định số lượng ngày mà để cho người có thẩm quyền xử phạt tự xác định trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

7.3. Đề xuất trường hợp công trình đang thi công mà người có thẩm quyền xử phạt xác định không đủ điều kiện cấp phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép hoặc thiết kế xây dựng thì buộc phá dỡ công trình, phần công trình vi phạm, không áp dụng khoản 16 Điều 16 Nghị định số 16.

7.4. Xem xét điều chỉnh bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả đối với các trường hợp thu hồi tiền.

Các hành vi vi phạm về kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà mà có chiếm dụng tiền của khách hàng như: hành vi quy định tại điểm đ khoản 1, điểm đ khoản 3 và điểm đ khoản 4 Điều 58; điểm đ khoản 2 Điều 59; điểm c khoản 4 Điều 67...: đa số số lượng vốn chiếm dụng bất hợp pháp là rất lớn trong trường hợp quy mô dự án lớn. Do đó, nhằm tăng tính răn đe, khắc phục triệt để hậu quả, phòng ngừa vi phạm tiếp tục diễn ra, ngoài biện pháp khắc phục hậu quả bằng hình thức thu tiền, đề nghị bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính nêu trên gây ra. Đồng thời, xây dựng Thông tư hướng dẫn cách xác định số tiền có được do chiếm dụng tiền bất hợp pháp nêu trên (*có thể dựa trên thông báo lãi suất huy động tiền gửi của Ngân hàng Nhà nước*).

8. Về xác định thời hiệu xử phạt

Để thống nhất về cơ sở pháp lý xác định thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm

để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị định số 16 và quy định tại Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ thì nên quy định thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đối với hoạt động xây dựng kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng.

Trên đây là Báo cáo tổng kết tình hình thực hiện 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. Bộ Xây dựng kính báo cáo Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh