

# PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## BỘ XÂY DỰNG

**BỘ XÂY DỰNG**

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 02/2014/TT-BXD

Hà Nội, ngày 12 tháng 02 năm 2014

### THÔNG TƯ

**Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở**

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07 tháng 12 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính;*

*Căn cứ Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;*

*Theo đề nghị của Chánh Thanh tra Bộ;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP của Chính phủ.*

**Điều 1. Về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Thời điểm bàn giao, đưa vào sử dụng được xác định như sau:

a) Đối với công trình sử dụng vốn nhà nước là ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng để đưa vào sử dụng hoặc ngày chủ đầu tư ký biên bản bàn giao công trình cho chủ quản lý, chủ sử dụng công trình;

b) Đối với công trình sử dụng vốn khác là ngày công trình, hạng mục công trình được đưa vào sử dụng.

2. Đối với dự án có nhiều công trình, hạng mục công trình thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính đối với từng công trình, hạng mục công trình.

**Điều 2. Về áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm**

1. Việc áp dụng quy định tại Khoản 10 Điều 13, Điểm d Khoản 8 Điều 16, Điểm b Khoản 2 Điều 42, Điểm b Khoản 4 Điều 46, Điểm b Khoản 5 Điều 49, Điểm b Khoản 4 Điều 53 và Điểm b Khoản 6 Điều 55 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP theo trình tự như sau:

a) Khi phát hiện hành vi vi phạm hành chính, người có thẩm quyền quy định tại Điều 59 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP có trách nhiệm lập biên bản như sau: hành vi vi phạm hành chính đang được thực hiện thì lập biên bản theo Mẫu biên bản số 01, hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc thì lập biên bản theo Mẫu biên bản số 02 ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Trong thời hạn 24 giờ kể từ khi lập biên bản, tổ chức, cá nhân vẫn tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm thì người có thẩm quyền quy định tại Điều 17, Điều 20 và Điều 21 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP có trách nhiệm ban hành quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm theo Phụ lục II, Phụ lục III và Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 180/2007/NĐ-CP;

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính (trừ trường hợp vụ việc phức tạp theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính), người có thẩm quyền xử phạt hành chính có trách nhiệm ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo Mẫu quyết định số 02 ban hành kèm theo Nghị định số 81/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính. Người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm gửi quyết định xử phạt vi phạm hành chính cho tổ chức, cá nhân vi phạm theo quy định tại Điều 70 Luật Xử lý vi phạm hành chính;

d) Hết thời hạn quy định tại Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính mà tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì người có thẩm quyền xử phạt ban hành quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt theo Mẫu quyết định số 06 ban hành kèm theo Nghị định số 81/2013/NĐ-CP, đồng thời thông báo cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ. Trong thời hạn 01 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ;

Đối với công trình xây dựng thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Sở Xây dựng thì người có thẩm quyền xử phạt gửi hồ sơ đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện để ban hành quyết định

cưỡng chế phá dỡ. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ.

2. Trường hợp hành vi vi phạm hành chính đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP thì xử lý như sau:

a) Người có thẩm quyền lập biên bản theo Mẫu biên bản số 02 ban hành kèm theo Thông tư này và chuyển ngay đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình vi phạm. Trong thời hạn 05 ngày (đối với công trình không phải lập phương án phá dỡ), 12 ngày (đối với công trình phải lập phương án phá dỡ) kể từ ngày lập biên bản mà chủ đầu tư không hoàn thành việc phá dỡ công trình vi phạm thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Đối với công trình xây dựng thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Sở Xây dựng, người có thẩm quyền lập biên bản theo Mẫu biên bản số 02 ban hành kèm theo Thông tư này. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày lập biên bản, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình vi phạm phải chuyển hồ sơ lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm, chuyển cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện.

3. Trong thời hạn 07 ngày kể từ khi hết thời hạn quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã không ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phải bị xử lý vì không ban hành quyết định kịp thời theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP.

Trong thời hạn 07 ngày kể từ khi hết thời hạn quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện không ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ thì Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải bị xử lý vì không ban hành quyết định kịp thời theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP.

4. Quyết định cưỡng chế phá dỡ lập theo mẫu tại Phụ lục V hoặc Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 180/2007/NĐ-CP.

5. Hành vi vi phạm tại các khu vực ngoài đô thị, thì trong các mẫu quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm bỏ chữ “Đô thị”.

**Điều 3. Về xử lý công trình xây dựng gây lún, nứt, hư hỏng công trình lân cận, có nguy cơ làm sụp đổ hoặc gây sụp đổ công trình lân cận quy định tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 13; Khoản 2, Khoản 5 Điều 27 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi tổ chức thi công xây dựng vi phạm quy định về xây dựng gây lún, nứt, hư hỏng công trình lân cận (bao gồm cả công trình hạ tầng

kỹ thuật); có nguy cơ làm sụp đổ hoặc gây sụp đổ công trình lân cận thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 13; Khoản 2, Khoản 5 Điều 27 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, đồng thời bị ngừng thi công xây dựng để bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP theo trình tự, thủ tục như sau:

a) Sau khi biên bản vi phạm hành chính được lập, nếu bên vi phạm và bên bị thiệt hại không tự thỏa thuận được và một bên có đơn yêu cầu thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì việc thỏa thuận mức bồi thường thiệt hại giữa bên vi phạm và bên bị thiệt hại. Hết thời hạn 07 ngày kể từ ngày thỏa thuận lần đầu không thành hoặc bên bị thiệt hại vắng mặt tại buổi thỏa thuận lần đầu mà không có lý do chính đáng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thỏa thuận lần hai. Tại buổi thỏa thuận lần hai mà bên bị thiệt hại tiếp tục vắng mặt không có lý do chính đáng thì bên vi phạm được tiếp tục thi công xây dựng sau khi chuyển khoản tiền tương đương mức thiệt hại gây ra vào tài khoản bảo lãnh tại ngân hàng. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định mức tiền bảo lãnh căn cứ vào yêu cầu của bên bị thiệt hại, có xem xét đến đề nghị, giải trình của bên vi phạm;

b) Trường hợp thỏa thuận lần hai không thành, hai bên thống nhất mời một tổ chức độc lập, có tư cách pháp nhân để xác định mức độ thiệt hại làm cơ sở bồi thường. Trong thời hạn 07 ngày mà hai bên không thống nhất được việc mời tổ chức để giám định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định mời một tổ chức để giám định, chi phí do bên vi phạm chi trả;

c) Trong thời hạn 07 ngày mà một trong các bên không thống nhất với kết quả do tổ chức giám định đưa ra, bên đó có quyền mời một tổ chức khác và tự chi trả chi phí. Kết quả giám định này là căn cứ để xác định mức bồi thường. Trường hợp bên còn lại không thống nhất với kết quả lần hai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định mức bồi thường theo mức trung bình của kết quả giám định lần 1 và kết quả giám định lần 2;

d) Sau 30 ngày mà tổ chức giám định không cung cấp kết quả giám định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định sử dụng kết quả giám định ban đầu làm cơ sở xác định bồi thường thiệt hại. Bên gây thiệt hại có trách nhiệm mở tài khoản tiền gửi tại ngân hàng và chuyển đầy đủ số tiền bồi thường theo kết quả giám định vào tài khoản đó. Sau khi bên gây thiệt hại đã chuyển đủ số tiền vào tài khoản tại ngân hàng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định cho phép tiếp tục thi công xây dựng công trình.

2. Trường hợp bên bị thiệt hại không thống nhất với mức bồi thường thì có quyền khởi kiện tại Tòa án.

3. Trường hợp bên gây thiệt hại không bị xử phạt vi phạm hành chính thì vẫn áp dụng quy định tại các Điểm a, Điểm b, Điểm c, Điểm d và Điểm đ Khoản 1 Điều này để giải quyết việc bồi thường thiệt hại.

4. Trường hợp công trình xây dựng có nguy cơ sụp đổ hoặc gây sụp đổ công trình lân cận thì Chủ đầu tư có trách nhiệm hỗ trợ tiền di chuyển và thuê chỗ ở tạm thời cho bên bị thiệt hại trong thời gian giải quyết.

**Điều 4. Về xử phạt hành vi xây dựng sai thiết kế quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 15 và Khoản 7 Điều 16 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Hành vi quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 15 áp dụng đối với xây dựng công trình không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thuộc trường hợp phải làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

2. Hành vi quy định tại Khoản 7 Điều 16 áp dụng đối với xây dựng công trình phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thuộc trường hợp phải làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 5. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với nhà thầu tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Điều 20 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Trường hợp chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án thì áp dụng các điều khoản xử phạt chủ đầu tư để xử phạt đối với ban quản lý dự án trong phạm vi nhiệm vụ được giao.

2. Trường hợp chủ đầu tư thuê nhà thầu tư vấn quản lý dự án quản lý một phần hoặc toàn bộ dự án thì áp dụng các điều khoản xử phạt chủ đầu tư để xử phạt đối với nhà thầu tư vấn quản lý dự án trong phạm vi nội dung hợp đồng đã ký kết.

**Điều 6. Về xử phạt hành vi xây dựng sai phép quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Hành vi xây dựng sai phép quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP được hiểu là xây dựng sai một trong các nội dung của giấy phép xây dựng và các bản vẽ thiết kế được cơ quan cấp giấy phép xây dựng đóng dấu kèm theo giấy phép xây dựng được cấp.

2. Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không coi là hành vi xây dựng sai phép:

a) Thay đổi thiết kế bên trong công trình mà không ảnh hưởng đến việc phòng cháy chữa cháy; môi trường; công năng sử dụng; kết cấu chịu lực chính hoặc kiến trúc mặt ngoài công trình;

b) Giảm số tầng so với giấy phép xây dựng đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

**Điều 7. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Khoản 8 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Sau khi người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Khoản 3, Khoản 5, Khoản 6, Khoản 7 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP mà tổ chức, cá nhân vi phạm vẫn tiếp tục thực hiện hành vi