

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 vi phạm thì lập biên bản vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân đó về hành vi quy định tại Khoản 8 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP. Trong thời hạn 02 ngày kể từ ngày lập biên bản, biên bản đó phải được chuyển đến người có thẩm quyền xử phạt để ban hành quyết định xử phạt hành chính.

2. Mức phạt 500.000.000 đồng được áp dụng đối với việc xây dựng công trình không yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình; mức phạt 1.000.000.000 đồng áp dụng đối với việc xây dựng công trình yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Điều 8. Về xác định giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt quy định tại Khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP chỉ được áp dụng đối với trường hợp khi người có thẩm quyền phát hiện hành vi vi phạm hành chính thì hành vi này đã kết thúc, công trình xây dựng đã được hoàn thành, đưa vào sử dụng.

2. Giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt được xác định như sau:

a) Đối với công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình, lập dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình xây dựng khác trừ nhà ở riêng lẻ:

- Trường hợp xây dựng công trình nhằm mục đích kinh doanh được tính bằng số m<sup>2</sup> sàn xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m<sup>2</sup> theo hợp đồng đã ký.

- Trường hợp xây dựng công trình không nhằm mục đích kinh doanh được tính bằng số m<sup>2</sup> sàn xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m<sup>2</sup> theo dự toán được duyệt.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ được tính bằng số m<sup>2</sup> xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m<sup>2</sup> xây dựng tại thời điểm vi phạm cộng với số m<sup>2</sup> đất xây dựng vi phạm nhân với giá tiền 1m<sup>2</sup> đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hằng năm, trong đó giá trị đất được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tầng 1 (hoặc tầng trệt) tính bằng 100% giá tiền 1m<sup>2</sup> đất tại vị trí đó nhân với số m<sup>2</sup> đất xây dựng vi phạm.

- Từ tầng 2 trở lên tính bằng 50% giá tiền 1m<sup>2</sup> đất tại tầng 1 nhân với số m<sup>2</sup> đất xây dựng vi phạm.

3. Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính quyết định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác định giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt.

**Điều 9. Về áp dụng hình thức xử phạt bổ sung tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 8 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Hình thức xử phạt bổ sung quy định tại Khoản 8 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP được áp dụng như sau:

a) Tước quyền sử dụng Giấy phép xây dựng từ 3 tháng đến 6 tháng đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP;

b) Tước quyền sử dụng Giấy phép xây dựng từ 6 tháng đến 12 tháng đối với hành vi quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP.

2. Quyết định xử phạt vi phạm hành chính có áp dụng hình thức xử phạt bổ sung phải được gửi cho Tổ trưởng tổ dân phố hoặc Trưởng thôn để thông báo cho nhân dân tại địa bàn được biết, đồng thời gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 10. Về áp dụng biểu mẫu xử phạt vi phạm hành chính**

1. Đối với những hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP của Chính phủ mà không quy định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm thì biên bản vi phạm hành chính được lập theo Mẫu biên bản số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 81/2013/NĐ-CP.

2. Những biểu mẫu khác trong xử phạt vi phạm hành chính áp dụng theo quy định của Nghị định số 81/2013/NĐ-CP.

**Điều 11. Về các trường hợp áp dụng chuyển tiếp quy định tại Điều 70 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP**

1. Đối với hành vi vi phạm hành chính được phát hiện, lập biên bản và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định cưỡng chế phá dỡ trước ngày Nghị định số 121/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực mà chưa thi hành và còn trong thời hạn thi hành thì tiếp tục thi hành trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Đối với hành vi vi phạm hành chính xảy ra trước ngày Nghị định số 121/2013/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà sau ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mới bị phát hiện (mà còn trong thời hiệu xử phạt vi phạm hành



chính) hoặc phát hiện trước đó nhưng chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và còn thời hạn ban hành quyết định xử phạt, nếu áp dụng Nghị định số 121/2013/NĐ-CP có lợi cho tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm đó thì áp dụng Nghị định số 121/2013/NĐ-CP.

3. Hành vi xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt, sai quy hoạch xây dựng hoặc thiết kế đô thị được duyệt mà đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định cưỡng chế phá dỡ theo quy định tại Nghị định số 23/2009/NĐ-CP nhưng chưa thực hiện, nếu xét thấy việc xây dựng không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và trong quy hoạch đất này được phép xây dựng thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính xem xét, quyết định:

a) Hủy quyết định cưỡng chế phá dỡ;

b) Ban hành quyết định áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả thu hồi số lợi bất hợp pháp có được bằng 40% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép đối với công trình là nhà ở riêng lẻ và bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt, sai quy hoạch xây dựng hoặc thiết kế đô thị được duyệt đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc công trình chi yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình.

Đối với trường hợp theo quy định phải có giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm điều chỉnh hoặc cấp giấy phép xây dựng sau khi chủ đầu tư chấp hành đầy đủ quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả. Quyết định áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả lập theo Mẫu quyết định số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

## **Điều 12. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2014, thay thế Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết thi hành một số nội dung của Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ 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.

2. Các bộ, cơ quan ngang bộ, ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TƯ;
- Văn phòng TƯ và các ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các UB của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- TANDTC, VKSNDTC;
- Kiểm toán Nhà nước;
- UB TƯ Mặt trận tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan TƯ của các đoàn thể;
- Các Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch-Kiến trúc;
- VPCP, Công TTĐT Chính phủ, Công báo;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp;
- Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, TTr.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Trần Nam**

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)

**PHỤ LỤC**  
**MỘT SỐ BIỂU MẪU TRONG XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số **02**/2014/TT-BXD ngày **12** tháng **02** năm 2014 của  
Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

<b>TT</b>	<b>Mẫu biểu</b>
Mẫu biên bản số 01	Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm.
Mẫu biên bản số 02	Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm.
Mẫu quyết định số 01	Quyết định áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả.

TÊN CƠ QUAN CHỦ QUẢN  
TÊN CƠ QUAN LẬP BIÊN BẢN

Số: /BB-VPHC ..... ngày.....tháng..... năm .....

**BIÊN BẢN**

**Vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công xây dựng  
công trình vi phạm**  
(Đối với công trình đang thi công xây dựng)

Hôm nay, hồi.....giờ.....ngày.....tháng.....năm....., tại.....

Chúng tôi gồm:

1. Ông/Bà: ..... Chức vụ: .....

2. Ông/Bà: ..... Chức vụ: .....

Với sự chứng kiến của:

1. Ông/Bà: ..... Địa chỉ: .....

2. Ông/Bà: ..... Địa chỉ: .....

Tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với:

Cá nhân/Tổ chức:.....

Đại diện:.....

Ngày tháng năm sinh:.....Quốc tịch:.....

Địa chỉ: .....

Giấy CMND(Hộ chiếu)/Quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh:...

Cấp ngày:.....Nơi cấp:.....

Đã có các hành vi vi phạm hành chính:.....

Quy định tại:.....

Cá nhân/Tổ chức bị thiệt hại (nếu có):.....

Ý kiến trình bày của cá nhân/tổ chức hoặc người đại diện cá nhân/tổ chức vi phạm:.....

Ý kiến trình bày của cá nhân/tổ chức bị thiệt hại:.....

Chúng tôi yêu cầu ..... :

1. Ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm.
2. Tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình vi phạm.

Trong thời hạn 24 giờ kể từ khi lập biên bản này, ông (bà)/tổ chức..... không thực hiện các yêu cầu nêu trên thì bị đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm.

Biên bản lập xong hồi.....giờ.....ngày.....tháng.....năm....., gồm.....tờ, được lập thành.....bản có nội dung, giá trị như nhau; đã đọc lại cho những người có tên trên cùng nghe và cùng ký tên dưới đây; giao cho ông (bà)/tổ chức/ đại diện cá nhân (tổ chức) vi phạm 01 bản.

Ông (bà)/tổ chức có quyền gửi văn bản yêu cầu được giải trình trực tiếp đến.....trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản này hoặc gửi văn bản giải trình cho..... trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày lập biên bản này. Hết thời hạn này, coi như ông(bà)/tổ chức.....không có yêu cầu giải trình.

**Ghi chú: Biên bản vẫn có hiệu lực thi hành trong trường hợp cá nhân/tổ chức vi phạm vắng mặt hoặc không ký vào biên bản.**

**TỔ CHỨC/CÁ NHÂN VI PHẠM  
HOẶC ĐẠI DIỆN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**NGƯỜI LẬP BIÊN BẢN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU THI CÔNG  
XÂY DỰNG**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN CHÍNH QUYỀN  
PHƯỜNG, XÃ (Nếu có)**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

TÊN CƠ QUAN CHỦ QUẢN  
TÊN CƠ QUAN LẬP BIÊN BẢN

Số: /BB-VPHC ..... , ngày..... tháng..... năm .....

**BIÊN BẢN**

**Vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng,  
bộ phận công trình xây dựng vi phạm**  
(*Đối với công trình đã kết thúc thi công xây dựng*)

Hôm nay, hồi.....giờ.....ngày.....tháng.....năm....., tại.....

Chúng tôi gồm:

1. Ông/Bà: ..... Chức vụ: .....

2. Ông/Bà: ..... Chức vụ: .....

Với sự chứng kiến của:

1. Ông/Bà: ..... Địa chỉ: .....

2. Ông/Bà: ..... Địa chỉ: .....

Tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với:

Cá nhân/Tổ chức:.....

Đại diện:.....

Ngày tháng năm sinh:.....Quốc tịch:.....

Địa chỉ: .....

Giấy CMND(Hộ chiếu)/Quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh:...

Cấp ngày:.....Nơi cấp:.....

Đã có các hành vi vi phạm hành chính:.....

Quy định tại:.....

Cá nhân/Tổ chức bị thiệt hại (nếu có):.....

Ý kiến trình bày của cá nhân/tổ chức hoặc người đại diện cá nhân/tổ chức vi phạm:.....

Ý kiến trình bày của cá nhân/tổ chức bị thiệt hại:.....

Chúng tôi yêu cầu ..... :

Hết thời hạn.....ngày kể từ ngày lập biên bản hoặc kể từ ngày nhận quyết định xử phạt vi phạm hành chính mà ông (bà)/tổ chức .....không thực hiện các yêu cầu nêu trên thì bị cưỡng chế phá dỡ theo quy định của pháp luật.

Biên bản lập xong hồi.....giờ.....ngày.....tháng.....năm....., gồm.....tờ, được lập thành.....bản có nội dung, giá trị như nhau; đã đọc lại cho những người có tên trên cùng nghe và cùng ký tên dưới đây; giao cho ông (bà)/tổ chức/ đại diện cá nhân (tổ chức) vi phạm 01 bản.

Ông (bà)/tổ chức có quyền gửi văn bản yêu cầu được giải trình trực tiếp đến.....trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản này hoặc gửi văn bản giải trình cho..... trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày lập biên bản này. Hết thời hạn này, coi như ông(bà)/tổ chức.....không có yêu cầu giải trình.

**Ghi chú: Biên bản vẫn có hiệu lực thi hành trong trường hợp cá nhân/tổ chức vi phạm vắng mặt hoặc không ký vào biên bản.**

**TỔ CHỨC/CÁ NHÂN VI PHẠM  
HOẶC ĐẠI DIỆN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**NGƯỜI LẬP BIÊN BẢN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU THI CÔNG  
XÂY DỰNG**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN CHÍNH QUYỀN  
PHƯỜNG, XÃ (Nếu có)**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

TÊN CƠ QUAN CHỦ QUẢN  
TÊN CƠ QUAN LẬP BIÊN BẢN

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

Số: /QĐ-KPHQ

....., ngày..... tháng..... năm .....

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả**

Căn cứ Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Biên bản vi phạm số ...../..... do..... lập  
ngày..... tháng.... năm .....

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số...../..... ngày  
.../.../.... của .....

Tôi.....Chức vụ:..... Đơn vị:.....

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Áp dụng bổ sung đối với ông (bà)/tổ  
chức.....biện pháp khắc phục hậu quả sau  
đây:.....

Thời hạn thực hiện:.....kể từ ngày nhận  
được Quyết định này.

**Điều 2.** Quyết định này là một phần bổ sung của Quyết định xử phạt vi  
phạm hành chính số...../..... ngày...../...../..... của.....

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.....tháng.....năm.....

**Điều 3.** Quyết định này được giao cho:

1. Ông (bà)/tổ chức.....để thi hành.

Ông (bà)/tổ chức.....phải chấp hành quyết định  
này. Nếu quá thời hạn quy định tại Điều 1 mà không chấp hành sẽ bị cưỡng chế  
thi hành.



Ông (bà)/tổ chức.....có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2.....để tổ chức thực hiện Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu: Hồ sơ.

**NGƯỜI RA QUYẾT ĐỊNH**

(Ký tên, đóng dấu, ghi rõ họ tên, chức vụ)

[www.LuatVietnam.vn](http://www.LuatVietnam.vn)