

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung liên quan đến công tác quản lý trật tự xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng (trật tự xây dựng) và kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La

Thực hiện Công văn số 3182/UBND-KT ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh về việc triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và các Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025; Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ; Thông báo số 280/TB-VPUB ngày 28/6/2025 của Văn phòng UBND tỉnh Kết luận của đồng chí Nguyễn Đình Việt - Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về phương án chuyển tiếp các chương trình, nhiệm vụ, dự án, kế hoạch đầu tư công trong quá trình sắp xếp, kiện toàn tổ chức bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp.

Nhằm giúp UBND các xã, phường (*sau đây gọi là UBND cấp xã*) thực hiện tốt công tác quản lý trật tự xây dựng và kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng. Sở Xây dựng ban hành hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác quản lý trật tự xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng (*trật tự xây dựng*) và kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La, cụ thể như sau:

I. VĂN BẢN PHÁP LUẬT ÁP DỤNG

Luật Xây dựng năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (*viết tắt là Luật số 62/2020/QH14*);

Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày năm 2012; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2025;

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;

Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ 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 (*viết tắt là Nghị định số 68/2025/NĐ-CP*);

Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 (*viết tắt là Nghị định số 190/2025/NĐ-CP*);

Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (*viết tắt là Nghị định số 166/2013/NĐ-CP*);

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 (*viết tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP*);

Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng (*viết tắt là Nghị định số 175/2024/NĐ-CP*);

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 (*viết tắt là Nghị định số 35/2023/NĐ-CP*);

Nghị định số 217/2025/NĐ-CP ngày 05/8/2025 của Chính phủ về quy định hoạt động kiểm tra chuyên ngành;

Quyết định số 69/2025/QĐ-UBND ngày 25/7/2025 của UBND tỉnh Sơn La Phân cấp kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý Nhà nước ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La (*viết tắt là Quyết định số 69/2025/QĐ-UBND*);

Quyết định số 74/2025/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Sơn La Ban hành Quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La (*viết tắt là Quyết định số 74/2025/QĐ-UBND*).

II. QUY TRÌNH VỀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

Việc quản lý trật tự xây dựng được quy định tại Điều 67 Nghị định số 175/2025/NĐ-CP và được quy định chi tiết tại Quyết định số 74/2025/QĐ-UBND, cụ thể:

1. Về nguyên tắc chung

1.1. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 175/2024/NĐ-CP và quy định của pháp luật có liên quan.

1.2. Công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh phải được thường xuyên kiểm tra, giám sát từ khi khởi công đến khi hoàn thành và đưa vào sử dụng. Công trình vi phạm trật tự xây dựng phải được phát hiện kịp thời, ngăn chặn và xử lý dứt điểm ngay từ khi mới phát sinh, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, công khai, minh bạch.

1.3. Đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ, thống nhất, kịp thời, đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định giữa các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm

quyền và trách nhiệm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh; đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, không chồng chéo trong hoạt động kiểm tra, xử lý vi phạm.

2. Nội dung quản lý trật tự xây dựng

2.1. Triển khai công tác kiểm tra trật tự xây dựng: Cơ quan, người có thẩm quyền trước khi tiến hành kiểm tra trật tự xây dựng, phải thông báo nội dung kiểm tra, hồ sơ, tài liệu cần cung cấp, thời gian kiểm tra và các nội dung liên quan đến chủ đầu tư xây dựng công trình được kiểm tra (*trừ trường hợp kiểm tra đột xuất*).

2.2. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng: Thực hiện kiểm tra sự phù hợp của công trình xây dựng đối với các nội dung theo giấy phép xây dựng được cấp quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014 và sự phù hợp so với bản vẽ thiết kế được đóng dấu cấp phép xây dựng.

2.3. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng: Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 67 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

3. Phân cấp quản lý trật tự xây dựng

UBND cấp xã:

3.1. Quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn (*trừ công trình bí mật nhà nước*).

3.2. Tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đối với các công trình được phân cấp quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại điểm c khoản 8 Điều 121 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP.

III. XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1. Lập biên bản vi phạm hành chính

Việc lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 68/2025/NĐ-CP được sửa đổi tại Nghị định số 190/2025/NĐ-CP, cụ thể:

1.1. Căn cứ lập biên bản vi phạm hành chính

a) Đối với hành vi vi phạm hành chính không thuộc thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính hoặc không thuộc lĩnh vực, địa bàn quản lý hoặc trường hợp vụ việc phải giám định, kiểm nghiệm, kiểm định, xét nghiệm tang vật, phương tiện hoặc trường hợp cần thiết khác thì người có thẩm quyền đang thi hành công vụ, nhiệm vụ có trách nhiệm lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc.

b) Biên bản làm việc quy định tại điểm a nêu trên hoặc các biên bản, tài liệu ghi nhận vi phạm được phát hiện trong quá trình thanh tra, kiểm tra, thực hiện hoạt động quản lý nhà nước hoặc tiến hành tố tụng là một trong những căn cứ để lập biên bản vi phạm hành chính.

c) Trường hợp người đang xem xét, xử lý vụ việc không có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, thì biên bản, tài liệu quy định tại điểm b nêu trên và hồ sơ kèm theo (nếu có) phải được chuyển kịp thời cho người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định pháp luật.

1.2. Trường hợp chuyển hồ sơ vụ vi phạm để xử phạt vi phạm hành chính mà không có một trong các quyết định quy định tại khoản 1 Điều 63 Luật Xử lý vi phạm hành chính thì thực hiện như sau:

a) Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng hình sự có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính trước khi chuyển hồ sơ.

b) Nếu không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì văn bản đề nghị xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng hình sự phải có những nội dung chủ yếu sau đây: thông tin về cá nhân, tổ chức vi phạm và cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan; giờ, ngày, tháng, năm, địa điểm xảy ra vi phạm; mô tả cụ thể, đầy đủ vụ việc, hành vi vi phạm; điểm, khoản, điều của nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực cụ thể.

1.3. Trường hợp chuyển hồ sơ vụ vi phạm để xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 63 Luật Xử lý vi phạm hành chính thì văn bản đề nghị xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền tiến hành tố tụng hình sự gồm những nội dung quy định tại điểm b mục 1.2 nêu trên.

1.4. Thời hạn lập biên bản vi phạm hành chính:

a) Biên bản vi phạm hành chính được lập trong thời hạn **03 ngày** làm việc, kể từ khi phát hiện vi phạm hành chính.

b) Trường hợp vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp hoặc có phạm vi rộng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức, thì biên bản vi phạm hành chính được lập trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ khi phát hiện vi phạm hành chính.

c) Trường hợp vi phạm hành chính được phát hiện bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ hoặc phải xác định giá trị tang vật, phương tiện, giám định, kiểm nghiệm, kiểm định, xét nghiệm, thì biên bản vi phạm hành chính được lập trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ ngày xác định được đối tượng vi phạm bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ hoặc nhận được kết quả xác định giá trị tang vật, phương tiện, giám định, kiểm nghiệm, kiểm định, xét nghiệm.

d) Trường hợp một vụ việc có nhiều hành vi vi phạm hành chính khác nhau, trong đó có hành vi được phát hiện bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ hoặc phải xác định giá trị tang vật, phương tiện, giám định, kiểm nghiệm, kiểm định, xét nghiệm, thì biên bản vi phạm hành chính được lập đối với các hành vi trong vụ việc đó trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ ngày xác

định được đối tượng vi phạm bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ hoặc nhận được đầy đủ kết quả xác định giá trị tang vật, phương tiện, giám định, kiểm nghiệm, kiểm định, xét nghiệm.

1.5. Lập biên bản vi phạm hành chính trong một số trường hợp được quy định tại khoản 6 Điều 12 Nghị định số 68/2025/NĐ-CP.

1.6. Trường hợp phát hiện vi phạm hành chính bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ, thì địa điểm lập biên bản vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

1.7. Việc chuyển kết quả thu thập được bằng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ đến người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính để lập biên bản vi phạm hành chính và ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định của Chính phủ về danh mục, việc quản lý, sử dụng phương tiện, thiết bị kỹ thuật nghiệp vụ và thu thập, sử dụng dữ liệu thu được từ phương tiện, thiết bị kỹ thuật do cá nhân tổ chức cung cấp để phát hiện vi phạm hành chính.

1.8. Ký biên bản vi phạm hành chính

a) Biên bản vi phạm hành chính phải được lập thành ít nhất **02 bản**, phải được người lập biên bản và người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm ký, trừ trường hợp biên bản được lập theo quy định tại khoản 7 Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính; trường hợp người vi phạm không ký được thì điểm chỉ; nếu có người chứng kiến, người phiên dịch, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại, thì họ cùng phải ký vào biên bản; trường hợp biên bản gồm nhiều trang, thì các bên liên quan phải ký vào từng trang biên bản.

b) Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không có mặt tại nơi vi phạm hoặc cố tình trốn tránh hoặc vì lý do khách quan mà không ký, điểm chỉ vào biên bản hoặc có mặt nhưng từ chối ký, điểm chỉ vào biên bản hoặc trường hợp không xác định được đối tượng vi phạm hành chính, thì biên bản phải có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã nơi xảy ra vi phạm hoặc của ít nhất 01 người chứng kiến xác nhận việc cá nhân, tổ chức vi phạm không ký vào biên bản; trường hợp không có chữ ký của đại diện chính quyền cấp xã hoặc của người chứng kiến, thì phải ghi rõ lý do vào biên bản.

1.9. Chuyển, giao biên bản vi phạm hành chính

a) Việc chuyển biên bản vi phạm hành chính và các tài liệu khác cho người có thẩm quyền để xử phạt phải được thực hiện trong thời hạn **02 ngày** làm việc, kể từ ngày lập biên bản; trường hợp biên bản được lập tại vùng sâu, vùng xa, biên giới, miền núi, hải đảo mà việc đi lại gặp khó khăn thì thời hạn chuyển không quá **05 ngày** làm việc, kể từ ngày lập biên bản.

b) Biên bản vi phạm hành chính được chuyển, giao theo quy định tại khoản 5 Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính. Trường hợp người chưa thành niên vi phạm hành chính, thì biên bản còn được gửi cho cha mẹ hoặc người giám hộ của người đó.

c) Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không có mặt tại nơi lập biên bản vi phạm hành chính hoặc có mặt nhưng từ chối nhận, thì việc giao biên bản vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 70 Luật Xử lý vi phạm hành chính và Điều 17a Nghị định số 68/2025/NĐ-CP được sửa đổi tại Nghị định số 190/2025/NĐ-CP về việc gửi quyết định xử phạt vi phạm hành chính để tổ chức thi hành.

1.10. Mẫu biên bản vi phạm hành chính theo Mẫu biên bản số 01 Phụ lục kèm theo Nghị định số 190/2025/NĐ-CP (*chi tiết theo Phụ lục I kèm theo Hướng dẫn này*).

2. Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Theo quy định Điều 77, Điều 78, Điều 80 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, cụ thể:

- Thẩm quyền xử phạt của Công an nhân dân: Người có thẩm quyền xử phạt thuộc Công an nhân dân có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Điều 6 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP theo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh và trật tự an toàn xã hội.

- Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND cấp xã (*thực hiện thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 25/6/2025*), cụ thể: (1) Cảnh cáo. (2) Phạt tiền đến 200.000.000 đồng. (3) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ năng lực, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn. (4) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính. (5) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

- Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND tỉnh: (1) Cảnh cáo. (2) Phạt tiền đến 300.000.000 đồng đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà; đến 1.000.000.000 đồng đối với hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản. (3) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ năng lực, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn. (4) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính. (5) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

3. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

3.1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, cụ thể: **01 năm** đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng. **02 năm** đối với hoạt động xây dựng, quản lý, phát triển nhà.

3.2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

4. Thời hạn ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính

Theo quy định tại khoản 34 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020, cụ thể:

a) Đối với vụ việc không thuộc trường hợp quy định tại điểm b và điểm c dưới đây, thời hạn ra quyết định xử phạt là **07 ngày** làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính; vụ việc thuộc trường hợp phải chuyển hồ sơ đến người có thẩm quyền xử phạt thì thời hạn ra quyết định xử phạt là **10 ngày** làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 63 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

b) Đối với vụ việc mà cá nhân, tổ chức có yêu cầu giải trình hoặc phải xác minh các tình tiết có liên quan quy định tại Điều 59 của Luật Xử lý vi phạm hành chính thì thời hạn ra quyết định xử phạt là **01 tháng**, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

c) Đối với vụ việc thuộc trường hợp quy định tại điểm b nêu trên mà đặc biệt nghiêm trọng, có nhiều tình tiết phức tạp, cần có thêm thời gian để xác minh, thu thập chứng cứ thì thời hạn ra quyết định xử phạt là **02 tháng**, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, cá nhân, tổ chức liên quan nếu có lỗi trong việc đề quá thời hạn mà không ra quyết định xử phạt thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Hình thức, nội dung quyết định xử phạt:

Ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 67 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, cụ thể:

a) Trường hợp một cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính mà bị xử phạt trong cùng một lần thì chỉ ra 01 quyết định xử phạt, trong đó quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi vi phạm hành chính.

b) Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức.

c) Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính khác nhau trong cùng một vụ vi phạm thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi vi phạm của từng cá nhân, tổ chức.

d) Quyết định xử phạt có hiệu lực kể từ ngày ký, trừ trường hợp trong quyết định quy định ngày có hiệu lực khác.

Quyết định xử phạt lập theo Mẫu MQĐ02 Phụ lục kèm theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP (*chi tiết theo Phụ lục II kèm theo Hướng dẫn này*).

6. Cường chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính

6.1. Thẩm quyền cưỡng chế theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2025, trong đó

Chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Người có thẩm quyền thuộc cơ quan tiếp nhận quyết định xử phạt đề tổ chức thi hành ra quyết định cưỡng chế hoặc báo cáo cấp trên của mình ra quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

6.2. Người có thẩm quyền cưỡng chế có thể giao quyền cho cấp phó. Việc giao quyền được thể hiện bằng quyết định, trong đó xác định rõ phạm vi, nội dung, thời hạn giao quyền. Cấp phó được giao quyền phải chịu trách nhiệm trước cấp trưởng và trước pháp luật về việc thực hiện quyền được giao. Người được giao quyền không được giao quyền cho người khác.

* **Lưu ý:** Đối với hành vi quy định tại khoản 11 Điều 16 Nghị định 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 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*”. Do vậy, trường hợp người có thẩm quyền chứng minh được công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất sẽ xử lý theo nghị định xử phạt trong lĩnh vực đất đai đảm bảo nguyên tắc “*Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần*” quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

7. Ra quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

7.1. Các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012, cụ thể:

- a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.
- b) Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng với giấy phép.
- c) Buộc thực hiện biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường, lây lan dịch bệnh.
- d) Buộc đưa ra khỏi lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam hoặc tái xuất hàng hoá, vật phẩm, phương tiện.
- đ) Buộc tiêu hủy hàng hóa, vật phẩm gây hại cho sức khỏe con người, vật nuôi, cây trồng và môi trường, văn hóa phẩm có nội dung độc hại.
- e) Buộc cải chính thông tin sai sự thật hoặc gây nhầm lẫn.
- g) Buộc loại bỏ yếu tố vi phạm trên hàng hoá, bao bì hàng hóa, phương tiện kinh doanh, vật phẩm.
- h) Buộc thu hồi sản phẩm, hàng hóa không bảo đảm chất lượng.
- i) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính hoặc buộc nộp lại số tiền bằng trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật.

k) Các biện pháp khắc phục hậu quả khác do Chính phủ quy định.

7.2. Quyết định Cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo Mẫu MQĐ11 Phụ lục kèm theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP (*chi tiết theo Phụ lục III kèm theo Hướng dẫn này*).

8. Thi hành biện pháp khắc phục hậu quả; buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

Thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; Điều 33, Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 166/2013/NĐ-CP. Trong đó:

- Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính có trách nhiệm thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả được ghi trong quyết định theo quy định của pháp luật và phải chịu mọi chi phí cho việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đó.

- Người có thẩm quyền ra quyết định có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do cá nhân, tổ chức thực hiện.

9. Hủy bỏ, ban hành quyết định mới trong xử phạt vi phạm hành chính

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 68/2025/NĐ-CP.

10. Truy cứu trách nhiệm hình sự

Người nào xây dựng nhà trái phép, đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi này mà còn vi phạm thì chuyển hồ sơ sang Cơ quan chức năng xem xét xử lý theo quy định tại Điều 343 Bộ Luật hình sự năm 2015.

11. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả trong từng tình huống thực hiện theo Chương II Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

III. KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TRONG CÁC LĨNH VỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC NGÀNH XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA

1. Các lĩnh vực kiểm tra

Theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, bao gồm:

- a) Lĩnh vực quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- b) Lĩnh vực kiến trúc.
- c) Lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.
- d) Lĩnh vực phát triển đô thị.
- đ) Lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.
- e) Lĩnh vực nhà ở và công sở.
- g) Lĩnh vực thị trường bất động sản.
- h) Lĩnh vực vật liệu xây dựng.

2. Thẩm quyền kiểm tra

Theo phân cấp của UBND tỉnh tại Quyết định số 69/2025/QĐ-UBND, trong đó:

- Sở Xây dựng kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý Nhà nước ngành Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP đối với các cơ quan chuyên môn, đơn vị được giao quản lý về xây dựng thuộc UBND tỉnh và UBND cấp xã.

- UBND cấp xã kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý Nhà nước ngành Xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP đối với các phòng, đơn vị được giao quản lý về xây dựng thuộc UBND cấp xã trong phạm vi địa bàn quản lý của mình.

3. Kế hoạch kiểm tra

Theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể:

- a) Người có thẩm quyền hoặc người đứng đầu cơ quan được phân cấp, ủy quyền có trách nhiệm ban hành kế hoạch kiểm tra (theo từng lĩnh vực hoặc nhiều lĩnh vực) trước ngày 15 tháng 3 hàng năm để thực hiện hoạt động kiểm tra định kỳ; quyết định việc tổ chức kiểm tra đột xuất khi cần thiết.

- Trường hợp người có thẩm quyền ban hành kế hoạch kiểm tra hàng năm riêng theo từng lĩnh vực thì phải bảo đảm không trùng lặp về đối tượng kiểm tra với kế hoạch kiểm tra của lĩnh vực khác.

- Kế hoạch kiểm tra hàng năm của người có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 2 Điều này phải bảo đảm không trùng lặp về nội dung, đối tượng, phạm vi, lĩnh vực kiểm tra với kế hoạch kiểm tra hàng năm của người có thẩm quyền quy định và không trùng lặp với kế hoạch thanh tra.

- b) Người có thẩm quyền hoặc người đứng đầu cơ quan được phân cấp, ủy quyền quy định ban hành Quyết định kiểm tra.

Quyết định kiểm tra bao gồm các nội dung cơ bản sau: ngày, tháng, năm ban hành quyết định kiểm tra; căn cứ ban hành quyết định kiểm tra; đối tượng được kiểm tra; địa điểm kiểm tra; nội dung kiểm tra; thời hạn kiểm tra; họ, tên, chức vụ của trưởng đoàn, phó trưởng đoàn và các thành viên đoàn kiểm tra; quyền hạn và trách nhiệm của đoàn kiểm tra; quyền và trách nhiệm của đối tượng được kiểm tra; kinh phí thực hiện kiểm tra; họ, tên, chức vụ của người ban hành quyết định kiểm tra; đề cương gợi ý báo cáo, danh mục văn bản, tài liệu liên quan... (nếu có) kèm theo.

- c) Việc tổ chức kiểm tra được thực hiện bằng nhiều hình thức: tổ chức kiểm tra tại địa điểm kiểm tra hoặc gửi hồ sơ bằng đường công văn tới cơ quan thực hiện kiểm tra hoặc tổ chức họp trực tuyến về nội dung kiểm tra hoặc hình thức khác (nếu có).

4. Nội dung kiểm tra

Theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể:

a) Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật, văn bản chỉ đạo, điều hành thuộc lĩnh vực xây dựng; công bố định mức, đơn giá xây dựng, tiêu chuẩn cơ sở thuộc lĩnh vực xây dựng (nếu có).

b) Việc thực hiện các quy định pháp luật, các nhiệm vụ được phân cấp, ủy quyền, các nhiệm vụ theo chức năng được giao thuộc lĩnh vực xây dựng.

c) Việc bố trí nguồn lực và các điều kiện khác bảo đảm cho việc thi hành pháp luật; việc thực hiện thống kê, chế độ báo cáo, lưu trữ, xây dựng, quản lý cơ sở dữ liệu.

5. Kết luận kiểm tra

Theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể:

a) Trong thời hạn **15 ngày**, kể từ ngày kết thúc hoạt động kiểm tra, đoàn kiểm tra dự thảo kết luận kiểm tra và gửi cho đối tượng được kiểm tra để lấy ý kiến đối với các nội dung trong dự thảo kết luận kiểm tra.

b) Trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được dự thảo kết luận kiểm tra, đối tượng được kiểm tra gửi lại đoàn kiểm tra ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung trong dự thảo kết luận kiểm tra.

c) Trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ ngày nhận được ý kiến bằng văn bản của đối tượng được kiểm tra đối với các nội dung trong dự thảo kết luận kiểm tra hoặc **03 ngày** làm việc kể từ ngày hết thời hạn quy định tại điểm b nêu trên mà không nhận được ý kiến bằng văn bản của đối tượng được kiểm tra đối với các nội dung trong dự thảo kết luận kiểm tra thì trưởng đoàn kiểm tra trình người có thẩm quyền kiểm tra ban hành kết luận kiểm tra.

Người ban hành quyết định kiểm tra hoặc trưởng đoàn kiểm tra trong trường hợp được người ban hành quyết định kiểm tra ủy quyền (sau đây gọi là người có thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra) ký kết luận kiểm tra và chịu trách nhiệm về tính chính xác của kết luận kiểm tra.

d) Kết luận kiểm tra được gửi cho đối tượng được kiểm tra và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan ngay sau khi được ban hành để thực hiện các nội dung nêu trong kết luận kiểm tra và công khai theo quy định.

đ) Kết luận kiểm tra bao gồm các nội dung cơ bản sau đây: Kết quả đạt được; tồn tại, hạn chế và nguyên nhân của tồn tại hạn chế; xác định rõ vi phạm và kiến nghị xử lý vi phạm (nếu có); thời hạn báo cáo người có thẩm quyền kiểm tra về kết quả thực hiện kết luận kiểm tra.

6. Công khai kết luận kiểm tra

Theo quy định tại khoản 6 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể:

Trong thời hạn **05 ngày** làm việc, kể từ ngày ký kết luận kiểm tra, người có thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra có trách nhiệm thực hiện công khai kết luận kiểm tra theo một trong các hình thức sau đây:

a) Tổ chức họp công bố kết luận kiểm tra với thành phần gồm: người có

thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra; đoàn kiểm tra; đối tượng được kiểm tra; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

b) Đăng tải nội dung thông báo kết luận kiểm tra trên Cổng thông tin điện tử, Trang thông tin điện tử của cơ quan kiểm tra. Thời gian đăng tải ít nhất là **30 ngày**.

c) Niêm yết tại trụ sở làm việc của đối tượng được kiểm tra.

7. Nguyên tắc kiểm tra

Theo quy định tại khoản 7 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể: Hoạt động kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực xây dựng bảo đảm không chồng chéo với hoạt động thanh tra, không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của cơ quan, tổ chức, cá nhân; có sự phối hợp của các cơ quan có liên quan.

8. Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận kiểm tra

Theo quy định tại khoản 8 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể:

a) Hoạt động theo dõi, đôn đốc việc thực hiện kết luận kiểm tra được tiến hành thông qua việc yêu cầu đối tượng được kiểm tra báo cáo việc thực hiện kết luận kiểm tra. Nội dung báo cáo việc thực hiện kết luận kiểm tra gồm: Việc tổ chức thực hiện kết luận kiểm tra; tiến độ, kết quả thực hiện kết luận kiểm tra, những nội dung đã hoàn thành, chưa hoàn thành; khó khăn, vướng mắc; nguyên nhân của khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện kết luận kiểm tra và kiến nghị, đề xuất.

Người có thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra phân công người trực tiếp theo dõi, trao đổi, làm việc với đối tượng được kiểm tra để xác định thông tin về tình hình thực hiện kết luận kiểm tra.

b) Người có thẩm quyền ban hành kết luận kiểm tra quyết định kiểm tra việc thực hiện kết luận kiểm tra khi có một trong các căn cứ sau đây: Hết thời hạn phải thực hiện kết luận kiểm tra mà đối tượng được kiểm tra không hoàn thành việc thực hiện kết luận kiểm tra hoặc không có báo cáo kết quả thực hiện kết luận kiểm tra hoặc không có văn bản xin gia hạn thực hiện kết luận kiểm tra.

9. Kinh phí kiểm tra

Theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể: Kinh phí kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực xây dựng được bố trí từ ngân sách nhà nước. Việc lập, quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí kiểm tra được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

10. Về ban hành Quy chế nội bộ

Theo quy định tại khoản 10 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, cụ thể: Người có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP chỉ đạo xây dựng, ban hành Quy chế nội bộ để triển khai nhiệm vụ kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực xây dựng.

Trên đây là Hướng dẫn một số nội dung liên quan đến công tác quản lý trật tự xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng (trật tự xây dựng) và kiểm tra việc thực hiện pháp luật trong các lĩnh vực quản lý nhà nước ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Sơn La. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các UBND các xã, phường phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng (hoặc gửi Tổ công tác thành lập theo Quyết định số 325/QĐ-SXD ngày 25/6/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng) để xem xét, giải quyết đối với các nội dung thuộc thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Đ/c Giám đốc Sở (b/c);
- Các phòng, đơn vị thuộc và trực thuộc Sở;
- Tổ Website Sở;
- Lưu: VT, QLXD (Tùng 150b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Văn Phúc