

BỘ XÂY DỰNG
TRƯỜNG CAO ĐẲNG XÂY DỰNG SỐ 1

GIÁO TRÌNH
MÔN HỌC: PHÁP LUẬT XÂY DỰNG
NGÀNH: CÁC NGÀNH KHÔI KỸ THUẬT

TRÌNH ĐỘ: CAO ĐẲNG

*Ban hành kèm theo Quyết định số:368/QĐ-CDDXD1 ngày 10 tháng 8 năm
2021 của Hiệu trưởng trường CĐXD SỐ 1*

Hà Nội, năm...

TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN

Tài liệu này thuộc loại sách giáo trình nên các nguồn thông tin có thể được phép dùng nguyên bản hoặc trích dùng cho các mục đích về đào tạo và tham khảo.

Mọi mục đích khác mang tính lệch lạc hoặc sử dụng với mục đích kinh doanh thiếu lành mạnh sẽ bị nghiêm cấm.

TaiLieu.vn

LỜI NÓI ĐẦU

Xây dựng là một ngành sản xuất chiếm vị trí quan trọng trong đời sống của người dân và trong sự phát triển của nền kinh tế. Những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng về xây dựng rất lớn, đặc biệt là xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ cho phát triển kinh tế xã hội và xây dựng các công trình nhà ở của nhân dân. Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật về hoạt động xây dựng nhưng tình trạng vi phạm trong xây dựng vẫn để lại nhiều hậu quả nghiêm trọng.

Để nâng cao hiệu quả quản lý của Nhà nước và trách nhiệm của mọi người đặc biệt là cán bộ kỹ thuật trong ngành xây dựng khi tham gia hoạt động xây dựng, đòi hỏi Nhà nước phải thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp, trong đó có biện pháp giáo dục tuyên truyền pháp luật thuộc lĩnh vực xây dựng.

Ở nước ta, cùng với sự phát triển về hoạt động xây dựng, pháp luật xây dựng cũng được Nhà nước quan tâm xây dựng và hoàn thiện. Pháp luật xây dựng được Nhà nước sử dụng là công cụ quản lý và duy trì trật tự xây dựng.

Do vai trò quan trọng của pháp luật xây dựng nên đòi hỏi người làm nghề xây dựng phải có kiến thức về ngành luật này. Bộ môn Pháp luật - Khoa Lý luận Chính trị trường Cao đẳng Xây dựng số 1 biên soạn giáo trình Pháp luật xây dựng nhằm trang bị cho người học những kiến thức pháp lý cơ bản trong lĩnh vực xây dựng đồng thời rèn luyện cho người học các kỹ năng xử lý tình huống xảy ra trong hoạt động nghề nghiệp sau này.

Để đáp ứng yêu cầu đổi mới chương trình giảng dạy, nâng cao chất lượng đào tạo, giáo trình pháp luật xây dựng được biên soạn trên cơ sở đúc rút kinh nghiệm giảng dạy trong thời gian qua. Giáo trình này không phải tài liệu thay thế cho toàn bộ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến xây dựng mà chỉ giới thiệu cho học sinh, sinh viên những điểm quan trọng nhất của các văn bản pháp luật hiện hành. Nhờ đó, khi tham gia vào hoạt động nghề nghiệp, các em có được định hướng tốt để tìm kiếm văn bản và hình thành kỹ năng ứng xử theo quy định của pháp luật.

Để đảm bảo chuẩn đầu ra cho học sinh, sinh viên khối ngành kỹ thuật trường Cao đẳng Xây dựng số 1 có thể tham gia nhiều hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, chúng tôi biên soạn bốn nội dung chính trong giáo trình này:

Bài 1: Quản lý nhà nước về xây dựng

Bài 2: Luật xây dựng và các văn bản hướng dẫn

Bài 3: Luật Quy hoạch Đô thị

Bài 4: Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản

Giáo trình luật xây dựng dùng cho hệ cao đẳng và trung cấp khối ngành kỹ thuật đã quán triệt những quan điểm của Đảng và nhà nước, cập nhật những văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Trong quá trình biên soạn khó có thể tránh khỏi thiếu sót, chúng tôi rất mong nhận được những ý kiến đóng góp của các chuyên gia và ý kiến đóng góp của người sử dụng để giáo trình pháp luật xây dựng ngày càng được hoàn thiện.

Trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

Tham gia biên soạn

1. ThS Ngô Thi Thúy Giang - Chủ biên
2. ThS. Vũ Hương Liên- Thành viên

MỤC LỤC

	Trang
Lời nói đầu	3
Bài 1 : QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG	8
1.1. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng	8
1.2. Thanh tra xây dựng	13
1.3. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo	16
1.4. Xử phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng	17
Bài 2 : LUẬT XÂY DỰNG VÀ CÁC VĂN BẢN HƯỚNG DẪN	27
2.1. Tổng quan về pháp luật xây dựng	27
2.2. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng	32
2.3. Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng	38
2.4. Phân loại, phân cấp công trình xây dựng	40
2.5. Những hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng	45
2.6. Dự án đầu tư xây dựng công trình	46
2.7. Lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng	69
2.8. Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng	76
Bài 3 : LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ	79
3.1. Những vấn đề chung của quy hoạch đô thị	79
3.2. Nội dung, nhiệm vụ của quy hoạch đô thị	88
3.3. Quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị	90
Bài 4: LUẬT NHÀ Ở VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN	94
4.1. Luật nhà ở	94
4.2. Luật kinh doanh bất động sản	100

CHƯƠNG TRÌNH MÔN HỌC

Tên môn học: PHÁP LUẬT XÂY DỰNG

Mã môn học: MH 6510104

Thời gian thực hiện môn học: 45 giờ. Trong đó:

- Lý thuyết: 15 giờ;
- Thực hành, thí nghiệm, thảo luận, bài tập: 28 giờ;
- Kiểm tra: 02 giờ

I. Vị trí, tính chất của môn học

- Vị trí:
 - + Môn học được bố trí ở kỳ học thứ 2.
 - + Môn học tiên quyết: Pháp luật đại cương
- Tính chất: Là môn học chuyên ngành

II. Mục tiêu môn học

Học xong môn học này người học sẽ có khả năng:

II.1. Kiến thức

- 1.1. Trình bày được các vấn đề tổng quan về các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng (Chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu của các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng).
- 1.2. Trình bày được nội dung cơ bản của một số hoạt động xây dựng theo quy định của luật xây dựng như: Dự án đầu tư, phân loại phân cấp công trình, thiết kế xây dựng công trình, giấy phép xây dựng, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công, lựa chọn nhà thầu và hợp đồng xây dựng.
- 1.3. Trình bày được nội dung cơ bản của chức năng quy hoạch xây dựng và các loại quy hoạch theo luật quy hoạch.
- 1.4. Trình bày được các vấn đề cơ bản về thiết kế, xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của luật nhà ở và các hoạt động môi giới, kinh doanh, quản lý bất động sản theo quy định của luật kinh doanh bất động sản.

II.2. Kỹ năng

- 2.1. Xác định được vị trí, nhiệm vụ của các cấp, các cơ quan quản lý trong lĩnh vực xây dựng và vị trí việc làm trong lĩnh vực xây dựng để thực hiện các hoạt động có liên quan đến cơ quan chức năng sau khi ra trường.

2.2. Phân tích và đánh giá được những hành vi vi phạm trong lĩnh vực xây dựng và hình thức xử phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng.

2.3. Xác định được trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên tham gia trong hoạt động xây dựng để triển khai các hoạt động xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

2.4. Phân tích và đánh giá được những hành vi vi phạm hoạt động nghề nghiệp thi công, giám sát thi công xây dựng công trình.

2.5. Phân tích được nguyên tắc cơ bản của quy hoạch xây dựng và các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

2.7. Xác định được các hoạt động thiết kế, xây dựng, cải tạo nhà ở và triển khai các hoạt động xây dựng nhà ở theo đúng quy định Luật nhà ở.

2.8. Phân tích và đánh giá và tham gia được những hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định Luật kinh doanh Bất động sản.

II.3. Năng lực tự chủ và trách nhiệm

- Tra cứu được các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực xây dựng
- Vận dụng đúng các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động chuyên môn tại vị trí làm việc của mình
- Nhận biết và phòng tránh được các hoạt động chuyên môn trái pháp luật.

Bài 1 : QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

Mục tiêu bài học

1. Trình bày được hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng
2. Nắm được các quy định của pháp luật về tổ chức hệ thống Thanh tra xây dựng, trình bày được nhiệm vụ và quyền hạn của Thanh tra Bộ xây dựng và Thanh tra Sở xây dựng.
3. Áp dụng được các hình thức xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng và biện pháp khắc phục hậu quả khi có vi phạm trong lĩnh vực xây dựng.

TaiLieu.vn

Bài 1 : QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ XÂY DỰNG

1.1.Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng

1.1.1. Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng

Cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng từ trung ương đến địa phương bao gồm: Chính phủ, Bộ Xây dựng, các bộ và cơ quan ngang bộ có liên quan và Ủy ban Nhân dân (UBND) các cấp.

*** Chính phủ**

Chính phủ là cơ quan chấp hành của Quốc hội, cơ quan hành chính nhà nước cao nhất của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Chính phủ thống nhất quản lý việc thực hiện các nhiệm vụ chính trị, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và đối ngoại của Nhà nước, bảo đảm việc tôn trọng và chấp hành Hiến pháp và pháp luật. Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý việc xây dựng, phát triển nền kinh tế quốc dân. Chính phủ giao cho các Bộ chuyên trách thực hiện chức năng quản lý nhà nước về các lĩnh vực khác nhau. Chính phủ có 18 bộ, trong đó có Bộ Xây dựng. Chính phủ thống nhất quản lý hoạt động xây dựng trong phạm vi cả nước. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước chính phủ về việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng.

*** Bộ Xây dựng**

- Vị trí và chức năng của Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng là cơ quan của Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao; nhà ở; công sở; thị trường bất động sản; vật liệu xây dựng; quản lý nhà nước các dịch vụ công trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ theo quy định của pháp luật.

- Nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Xây dựng

Bộ Xây dựng có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ, cơ quan ngang Bộ nói chung và nghị định của Chính Phủ quy định chức năng, nhiệm vụ quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng nói riêng. Cụ thể là những nhiệm vụ trong việc quản lý và tổ chức các hoạt động liên quan tới:

+ Xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Ví dụ:Trực tiếp ban hành văn bản quy phạm pháp luật, hệ thống quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia, định mức kinh tế - kỹ thuật, thiết kế điển hình, thiết kế mẫu theo thẩm quyền hoặc trình Chính phủ các dự án liên quan đến văn bản thuộc thẩm quyền cấp trên.

+ Quy hoạch xây dựng, kiến trúc. Ví dụ: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về: Thiết kế, quy hoạch.

+ Hoạt động đầu tư xây dựng. Ví dụ: Ban hành mẫu giấy phép xây dựng; hướng dẫn việc cấp, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xử lý vi phạm về giấy phép xây dựng.

+ Hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao. Ví dụ: Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp; quản lý chất thải rắn thông thường tại đô thị, khu công nghiệp, cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang (trừ nghĩa trang liệt sĩ); kết cấu hạ tầng giao thông đô thị.

+ Công sở. Ví dụ: Ban hành quy chuẩn, trình cấp có thẩm quyền công bố tiêu chuẩn quốc gia xây dựng công sở, trụ sở làm việc; ban hành quy định về tiêu chí phân loại, chế độ bảo trì công sở, trụ sở làm việc thuộc sở hữu nhà nước

+ Quản lý thị trường bất động sản. Ví dụ: Ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; ban hành mẫu chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản; hướng dẫn, kiểm tra việc cấp và quản lý chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản; xây dựng và quản lý vận hành hệ thống thông tin về thị trường bất động sản và hoạt động kinh doanh bất động sản.

+ Vật liệu xây dựng. Ví dụ: Hướng dẫn các hoạt động thí nghiệm, kiểm định, đánh giá, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng; ban hành danh mục và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện điều kiện và quy chuẩn kỹ thuật đối với vật liệu xây dựng được xuất, nhập khẩu, vật liệu xây dựng hạn chế xuất, nhập khẩu, vật liệu xây dựng kinh doanh phải có điều kiện.

+ An toàn kỹ thuật xây dựng. Ví dụ: Hướng dẫn, kiểm tra công tác an toàn kỹ thuật trong thi công xây dựng nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động, thiết bị thi công, công trình xây dựng và các công trình lân cận; phối hợp với Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội xử lý vi phạm, hướng dẫn giải quyết sự cố mất an toàn kỹ thuật trong thi công xây dựng công trình theo quy định của pháp luật.

+ Bảo vệ môi trường. Ví dụ: Nghiên cứu, đề xuất việc ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về môi trường; xây dựng và ban hành theo thẩm quyền các quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng môi trường, chất thải môi trường trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ; theo dõi,

kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, ứng phó với tác động của biến đổi khí hậu trong các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ.

* Ủy ban Nhân dân các cấp

- UBND cấp Tỉnh thực hiện những nhiệm vụ, quyền hạn cơ bản sau đây :

Tổ chức việc lập, trình duyệt hoặc xét duyệt theo thẩm quyền các quy hoạch xây dựng vùng, xây dựng đô thị trên địa bàn tỉnh; quản lý kiến trúc, xây dựng, đất xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt; phê duyệt kế hoạch, dự án đầu tư các công trình xây dựng thuộc thẩm quyền; quản lý công tác xây dựng và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Quản lý đầu tư, khai thác, sử dụng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu đô thị, điểm dân cư nông thôn; quản lý việc thực hiện các chính sách về nhà ở, đất ở; quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước do Chính phủ giao.

Xây dựng quy hoạch, kế hoạch phát triển vật liệu xây dựng; quản lý việc khai thác và sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh theo thẩm quyền...

- Vị trí chức năng của Sở xây dựng:

Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: xây dựng; vật liệu xây dựng; nhà ở và công sở; kiến trúc, quy hoạch xây dựng; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao (bao gồm: kết cấu hạ tầng đô thị; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, nghĩa trang, rác thải đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao); phát triển đô thị; kinh doanh bất động sản.

Ở các tỉnh có Sở Xây dựng, riêng tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có thêm Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thuộc phạm vi quản lý của thành phố.

Sở Xây dựng có tư cách pháp nhân, con dấu và tài khoản riêng; chịu sự chỉ đạo, quản lý về tổ chức, biên chế và công tác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đồng thời chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn, nghiệp vụ của Bộ Xây dựng.

- UBND cấp Huyện thực hiện những nhiệm vụ quyền hạn sau đây:

Tổ chức lập, trình duyệt hoặc xét duyệt theo thẩm quyền quy hoạch xây dựng thị trấn, điểm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện, quản lý việc thực hiện quy hoạch xây dựng đã được duyệt.

Quản lý việc xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng, tổ chức thực hiện các chính sách về nhà ở; quản lý đất ở và quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn.

Quản lý việc khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân Tỉnh...

Để thực hiện chức năng quản lý xây dựng UBND cấp Quận, Huyện đều có phòng chức năng để quản lý hoạt động xây dựng. Cụ thể:

Ở các Quận có Phòng Quản lý đô thị: Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân Quận thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao (bao gồm: Cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang, trù nghĩa trang liệt sĩ; quản lý xây dựng ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị); nhà ở; công sở; vật liệu xây dựng.

Ở các Huyện có Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân huyện thực hiện chức năng quản lý nhà nước về: Công nghiệp; tiểu thủ công nghiệp; thương mại; quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao (bao gồm: cấp nước, thoát nước đô thị và khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang, trù nghĩa trang liệt sĩ; quản lý xây dựng ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị); nhà ở; công sở; vật liệu xây dựng.

- UBND xã có các nhiệm vụ, quyền hạn về các lĩnh vực quản lý nhà nước thuộc ngành xây dựng trong phạm vi địa bàn xã như sau:

Tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn, tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật thuộc ngành xây dựng cho các tổ chức và nhân dân trên địa bàn xã.

Tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã.

Cấp, thu hồi giấy phép xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc các điểm dân cư nông thôn; kiểm tra việc xây dựng công trình theo giấy phép được cấp trên địa bàn xã;

tiếp nhận, xác nhận hồ sơ đề cấp có thẩm quyền thực hiện việc xác lập quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng trên địa bàn xã theo quy định của pháp luật.

Quản lý các mốc giới, chỉ giới xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn xã theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; cung cấp thông tin về lĩnh vực kiến trúc, quy hoạch xây dựng theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Tổ chức thực hiện việc xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, duy tu, bảo trì, quản lý, khai thác, sử dụng các công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.

Tổ chức thực hiện việc giao nộp và lưu trữ hồ sơ, tài liệu khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, hồ sơ, tài liệu hoàn công công trình xây dựng thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật.

Thanh tra, kiểm tra việc thi hành các văn bản quy phạm pháp luật thuộc ngành xây dựng, xử lý theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm; giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, thực hiện phòng chống tham nhũng, lãng phí trong ngành xây dựng theo quy định của pháp luật.

Tổng hợp, báo cáo định kỳ 6 tháng, 1 năm và đột xuất với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Quản lý đô thị (đối với các quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh), Phòng Kinh tế và Hạ tầng (đối với các huyện) về tình hình phát triển và quản lý các lĩnh vực thuộc ngành xây dựng trên địa bàn xã.

Ở UBND Phường và Thị trấn có bộ phận quản lý địa chính - xây dựng - đô thị - môi trường.

Ở UBND Xã có bộ phận quản lý địa chính - xây dựng - nông nghiệp - môi trường.

* Một số cơ quan tổ chức khác thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên một số lĩnh vực liên quan đến xây dựng.

Ngoài Bộ Xây dựng, UBND các cấp các cơ quan sau đây cũng thực hiện chức năng quản lý nhà nước trên một số lĩnh vực liên quan đến xây dựng như:

- Bộ Giao thông vận tải
- Bộ Công Thương
- Bộ Nông nghiệp & PTNT

- Bộ Tài nguyên và môi trường
- Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng

1.1.2. Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng (Điều 160 luật xây dựng)

Các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện những công việc sau đây để quản lý về hoạt động xây dựng:

- Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường xây dựng và năng lực ngành xây dựng.
- Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.
- Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về xây dựng.
- Tổ chức, quản lý thống nhất quy hoạch xây dựng, hoạt động quản lý dự án, thẩm định dự án, thiết kế xây dựng; ban hành, công bố các định mức và giá xây dựng.
- Hướng dẫn, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng, thực hiện quản lý công tác đấu thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý an toàn, vệ sinh lao động, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình.
- Cấp, thu hồi giấy phép, chứng chỉ, chứng nhận trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.
- Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức, pháp luật về xây dựng.
- Đào tạo nguồn nhân lực tham gia hoạt động đầu tư xây dựng.
- Quản lý, cung cấp thông tin phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng.
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng.
- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng.

1.2. Thanh tra xây dựng

1.2.1. Khái niệm, nguyên tắc hoạt động của thanh tra

* Khái niệm thanh tra xây dựng

Thanh tra Xây dựng được tổ chức thành hệ thống ở Trung ương là Thanh tra Bộ Xây dựng và ở địa phương là Thanh tra Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành trong phạm vi quản lý nhà nước về: Xây dựng, vật liệu xây dựng, nhà ở và công sở, kiến trúc, quy hoạch xây dựng đô thị,

quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định của pháp luật.

***Nguyên tắc hoạt động của thanh tra xây dựng**

Hoạt động của thanh tra xây dựng phải tuân theo pháp luật, bảo đảm chính xác, trung thực, khách quan, công khai, dân chủ và kịp thời, không làm cản trở đến hoạt động bình thường của tổ chức, cá nhân đối tượng thanh tra.

Khi tiến hành thanh tra, người ra quyết định thanh tra, thủ trưởng cơ quan thanh tra, trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên và các thành viên đoàn thanh tra phải tuân theo đúng quy định của pháp luật về thanh tra và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về hành vi của mình.

1.2.2. Hệ thống tổ chức của thanh tra xây dựng

Cơ quan thanh tra nhà nước ngành xây dựng bao gồm:

- Thanh tra Bộ Xây dựng.
- Thanh tra Sở Xây dựng.

Thanh tra Bộ Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng có con dấu và tài khoản riêng.

a. Thanh tra Bộ Xây dựng

*** Cơ cấu tổ chức của Thanh tra Bộ Xây dựng (Đ4- NĐ26/2013)**

Thanh tra Bộ Xây dựng có Chánh Thanh tra, Phó Chánh Thanh tra, thanh tra viên, công chức, được tổ chức thành các phòng nghiệp vụ.

Chánh Thanh tra do Bộ trưởng bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức sau khi thống nhất với Tổng Thanh tra Chính phủ.

Phó Chánh Thanh tra do Bộ trưởng bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức theo đề nghị của Chánh Thanh tra. Phó Chánh Thanh tra giúp Chánh Thanh tra thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Chánh Thanh tra.

Các phòng nghiệp vụ do Bộ trưởng quyết định thành lập.

*** Nhiệm vụ, quyền hạn của Thanh tra Bộ Xây dựng như sau (Đ5 NĐ26/2013)**

Khảo sát, thu thập thông tin làm cơ sở xây dựng kế hoạch thanh tra trình Bộ trưởng ban hành; định hướng Thanh tra Sở Xây dựng xây dựng kế hoạch thanh tra.

Yêu cầu Thanh tra Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo về công tác thanh tra thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Tổ chức tập huấn nghiệp vụ về thanh tra cho công chức, thanh tra viên làm công tác thanh tra chuyên ngành xây dựng.

Chủ trì hoặc tham gia các đoàn thanh tra liên ngành do Bộ, ngành, địa phương thành lập.

Chỉ đạo, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ thanh tra chuyên ngành đối với Thanh tra Sở Xây dựng.

Thường trực công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng chống tham nhũng.

Tổng kết pháp luật về thanh tra, pháp luật về xây dựng, báo cáo cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoàn thiện.

b. Thanh tra Sở xây dựng

**** Cơ cấu tổ chức của Thanh tra Sở Xây dựng(Đ7 NĐ26/2013)***

Thanh tra Sở Xây dựng có Chánh Thanh tra, Phó Chánh Thanh tra, thanh tra viên, công chức.

Chánh Thanh tra do Giám đốc Sở Xây dựng bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức sau khi thống nhất với Chánh Thanh tra tỉnh.

Phó Chánh Thanh tra do Giám đốc Sở Xây dựng bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức theo đề nghị của Chánh Thanh tra. Phó Chánh Thanh tra giúp Chánh Thanh tra thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Chánh Thanh tra.

Thanh tra Sở Xây dựng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh được tổ chức các đội đặt tại địa bàn cấp huyện.

Thanh tra sở có Chánh Thanh tra, không quá 03 Phó Chánh Thanh tra (đối với Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh không quá 04 Phó Chánh Thanh tra), thanh tra viên, công chức giúp Chánh Thanh tra thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định.

Thanh tra viên, công chức thuộc Thanh tra sở được tổ chức thành các bộ phận thực hiện chức năng thanh tra hành chính, thanh tra chuyên ngành, giải quyết khiếu nại, tố cáo, phòng, chống tham nhũng, quản lý trật tự xây dựng tại các địa bàn và xử phạt vi phạm hành chính theo quy định.

**** Nhiệm vụ, quyền hạn của Thanh tra Sở Xây dựng(Đ8 NĐ26/2013)***

Khảo sát, thu thập thông tin làm cơ sở xây dựng kế hoạch thanh tra theo định hướng của Thanh tra Bộ, trình Giám đốc Sở phê duyệt, báo cáo Thanh tra Bộ.

Thực hiện thanh tra chuyên ngành trong phạm vi thẩm quyền quản lý.

Thường trực công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng, chống tham nhũng.

Chủ trì hoặc tham gia các đoàn thanh tra liên ngành do các sở, ngành, địa phương thành lập; tham gia các đoàn thanh tra do Thanh tra Bộ thành lập.

1.3. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo

1.3.1. Quyền khiếu nại, tố cáo

Cá nhân có quyền khiếu nại, tố cáo; tổ chức có quyền khiếu nại về những hành vi vi phạm quy định của Luật Xây dựng với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.

1.3.1 Trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo

Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng các cấp có trách nhiệm giải quyết khiếu nại, tố cáo của các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của mình; trong trường hợp nhận được khiếu nại, tố cáo không thuộc thẩm quyền của mình thì có trách nhiệm chuyển đến cơ quan, tổ chức có thẩm quyền giải quyết và thông báo bằng văn bản cho người khiếu nại, tố cáo biết.

Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo. Trong thời gian khiếu nại, tố cáo hoặc khởi kiện, tổ chức, cá nhân vẫn phải thi hành quyết định hành chính của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng hoặc quyết định, bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì thi hành theo các quyết định, bản án đó.

1.4. Xử phạt vi phạm trong lĩnh vực xây dựng

1.4.1. Nguyên tắc và thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

Mọi hành vi vi phạm hành chính phải được phát hiện kịp thời và đình chỉ ngay. Việc xử phạt vi phạm hành chính được tiến hành kịp thời công minh, triệt để và đúng trình tự, thủ tục quy định. Mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm nhiều công trình hạng mục công trình mà chủ đầu tư, nhà thầu có hành vi vi phạm hành chính giống nhau đối với nhiều công trình, hạng mục công trình thì hành vi vi phạm tại mỗi công trình, hạng mục công trình vi phạm được xác định là một hành vi vi phạm hành chính.

Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng là 01 năm. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng, quản lý phát triển nhà và công sở là 02 năm.

1.4.2. Hình thức xử phạt vi phạm hành chính

* Các hình thức xử phạt chính:

- Cảnh cáo.
- Phạt tiền.

* Hình thức xử phạt bổ sung: Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động từ 06 tháng đến 24 tháng.

* Các biện pháp khắc phục hậu quả:

Đối với mỗi hành vi vi phạm hành chính, ngoài việc bị áp dụng hình thức xử phạt, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm còn có thể bị áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:

- Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.
- Buộc thực hiện các biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường.
- Buộc cải chính thông tin sai sự thật hoặc gây nhầm lẫn.
- Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính.
- Buộc phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm.

1.4.3. Hình thức và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư và nhà thầu

a. Hình thức và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư

Các hình thức xử phạt vi phạm hành chính được áp dụng đối với chủ đầu tư khi có các hành vi vi phạm quy định về lập dự án đầu tư xây dựng công trình, vi phạm quy định về thiết kế, dự toán xây dựng công trình, vi phạm quy định về điều kiện khởi công xây dựng công trình, vi phạm các quy định về tổ chức thi công xây dựng và các vi phạm khác trong lĩnh vực xây dựng công trình.

Mỗi hành vi vi phạm trong lĩnh vực xây dựng của chủ đầu tư xây dựng công trình có thể gây ra các hậu quả khác nhau. Vì vậy, mức xử phạt trong từng vi phạm cũng khác nhau.

**** Vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình (Điều 15-NĐ16/2022)***

1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công (kèm theo bản sao giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình và cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định;

b) Không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

c) Không gửi báo cáo cho cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc gửi báo cáo không đầy đủ một trong các nội dung: tên, địa chỉ liên lạc, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô xây dựng, tiến độ thi công dự kiến sau khi khởi công xây dựng hoặc gửi thông báo khởi công không theo mẫu quy định.

2. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà thiếu một trong các điều kiện sau đây (trừ trường hợp khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ):

a) Mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ dự án;

b) Hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu;

c) Biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

3. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà chưa có thiết kế bản vẽ thi công của công trình, hạng mục công trình đã được phê duyệt.

4. Trường hợp khởi công xây dựng mà không có giấy phép xây dựng theo quy định thì bị xử phạt theo quy định tại khoản 7 Điều 16 Nghị định này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bàn giao mặt bằng xây dựng theo tiến độ dự án với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

b) Buộc ký hợp đồng thi công xây dựng giữa chủ đầu tư và nhà thầu với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

c) Buộc có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

**** Vi phạm quy định về trật tự xây dựng (Điều 16-NĐ16/2022)***

1. Xử phạt hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng 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.

2. Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng 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.

3. Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng như sau:

- a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng 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.

4. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau:

- a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng 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.

5. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác như sau:

- a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng 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.

6. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau:

- a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng 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.

7. Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau: