# VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## CHÍNH PHỦ

**Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng**

(Tiếp theo Công báo số 235 + 236)

## Chương V
## HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NHÀ

### Mục 1
### VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

**Điều 58. Vi phạm quy định về kinh doanh bất động sản**

1. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã mà không thành lập theo quy định;

b) Không công khai, công khai không đầy đủ hoặc không đúng các nội dung về dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định;

c) Hợp đồng kinh doanh bất động sản không được lập thành văn bản hoặc lập hợp đồng kinh doanh bất động sản không đầy đủ các nội dung chính theo quy định hoặc trái quy định của pháp luật;

d) Không cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; không cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công, chất lượng công trình theo quy định;

đ) Thu các loại phí liên quan đến chuyển nhượng bất động sản không đúng quy định.

2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà, công trình xây dựng có một trong các hành vi sau đây:

a) Ký kết hợp đồng mua bán hoặc thuê mua nhà, công trình xây dựng mà không gắn quyền sử dụng đất với nhà, công trình xây dựng đó;

b) Không thông báo cho bên mua các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có).

3. Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào kinh doanh theo quy định;

b) Kinh doanh bất động sản không đúng phạm vi được kinh doanh theo quy định;

c) Triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Bán hoặc cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà không có hợp đồng với ngân hàng thương mại đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng hoặc nội dung hợp đồng bảo lãnh không đúng, không đầy đủ theo quy định của pháp luật;

đ) Thu tiền của bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định;

e) Ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê mua bất động sản;

g) Từ chối xác nhận mà không có lý do chính đáng hoặc xác nhận không đúng vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo quy định;

h) Chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn hoặc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai không đúng quy định;

i) Không tuân thủ quy định về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản trong trường hợp có quy định;

k) Trường hợp không làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua hoặc không cung cấp hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan cho người mua, thuê mua nhà ở theo quy định thì xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

4. Phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có một trong các hành vi sau đây:

a) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án không đúng thủ tục quy định;

b) Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án mà không đảm bảo đầy đủ các yêu cầu hoặc các điều kiện theo quy định;

c) Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất hoặc bị kê biên để đảm bảo thi hành án, bên nhận chuyển nhượng không phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc không đủ năng lực tài chính theo quy định thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

d) Bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, chưa bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, chưa hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài (đối với trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô) hoặc chưa hoàn thành nghiệm thu hoặc chưa có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền đưa công trình nhà ở, công trình hạ tầng xã hội vào sử dụng theo quy định;

đ) Huy động vốn không đúng quy định;

e) Sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết.

5. Hình thức xử phạt bổ sung: Đình chỉ hoạt động kinh doanh bất động sản từ 03 tháng đến 06 tháng đối với dự án có vi phạm quy định tại điểm a, điểm b và điểm e khoản 3 Điều này.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc công khai đầy đủ, chính xác nội dung thông tin theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

b) Buộc lập hợp đồng theo đúng quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

c) Buộc cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng hoặc việc sử dụng tiền ứng trước khi có yêu cầu; buộc cho phép bên mua, bên thuê mua được kiểm tra thực tế tiến độ thi công tại công trình theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Buộc trả lại cho bên mua phần phí liên quan đến chuyển nhượng bất động sản không đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

đ) Buộc lập lại hợp đồng gắn với quyền sử dụng đất với nhà, công trình xây dựng với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

e) Buộc thông báo cho các bên về các hạn chế về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng (nếu có) với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

g) Buộc kinh doanh bất động sản đúng phạm vi được kinh doanh theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

h) Buộc có hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

i) Buộc thu tiền bên mua, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai theo đúng tiến độ dự án hoặc buộc hoàn trả lại bên mua phần giá trị hợp đồng thu vượt với hành vi quy định tại điểm đ khoản 3 Điều này;

k) Buộc xác nhận theo quy định đối với hành vi quy định tại điểm g khoản 3 Điều này;

l) Buộc chuyển nhượng hợp đồng đúng quy định với hành vi quy định tại điểm h khoản 3 Điều này;

m) Buộc tuân thủ quy định về giá mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản và hoàn trả phần giá trị thu vượt (nếu có) với hành vi quy định tại điểm i khoản 3 Điều này;

n) Buộc chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định với hành vi quy định tại điểm a và điểm b khoản 4 Điều này;

o) Buộc dừng bàn giao nhà, công trình xây dựng, hoàn thành việc xây dựng hoặc buộc hoàn thành nghiệm thu hoặc có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 4 Điều này;

p) Buộc hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này;

q) Buộc sử dụng vốn huy động đúng mục đích đã cam kết với hành vi quy định tại điểm e khoản 4 Điều này.

**Điều 59. Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản**

1. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;

b) Tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản làm sai lệch nội dung chứng chỉ;

c) Cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản;

d) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

2. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định hoặc không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;

b) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không được lập thành văn bản hoặc không đầy đủ các nội dung chính theo quy định;

c) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập không thực hiện chế độ báo cáo theo quy định;

d) Sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc hoạt động không có tên, địa chỉ theo quy định hoặc thay đổi tên, địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

đ) Thu các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản mà pháp luật không quy định.

3. Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản nhưng không đủ điều kiện theo quy định;

b) Không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình môi giới.

4. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

b) Đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc có chứng chỉ hành nghề theo quy định khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc nộp lại chứng chỉ hành nghề bị tẩy xóa, sửa chữa cho cơ quan có thẩm quyền đã cấp chứng chỉ hành nghề với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc thành lập doanh nghiệp theo quy định khi kinh doanh dịch vụ bất động sản hoặc buộc có đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

d) Buộc lập hợp đồng hoặc hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản đầy đủ các nội dung chính theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

đ) Buộc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

e) Buộc trả lại cho bên nộp tiền các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này;

g) Buộc cung cấp thông tin về bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

**Điều 60. Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng, kê khai thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản**

1. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với một trong những hành vi sau đây:

a) Không cung cấp, cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không đúng thời hạn kê khai thông tin, dữ liệu về thị trường bất động sản cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

b) Cung cấp cho bên thứ ba dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp cho mình mà không được sự cho phép của cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định;

c) Không làm rõ, giải trình và chỉnh sửa theo quy định đối với nội dung thông tin thị trường bất động sản do mình cung cấp theo yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

d) Làm sai lệch, hư hỏng hoặc thất thoát hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia và các địa phương theo quy định;

đ) Chiếm giữ, tiêu hủy trái phép thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia và các địa phương theo quy định;

e) Cản trở việc khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở quốc gia và các địa phương theo quy định;

g) Không thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc cung cấp đầy đủ, chính xác thông tin dữ liệu về thị trường bất động sản cho cơ quan quản lý hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc làm rõ, giải trình và chỉnh sửa thông tin về thị trường bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

c) Buộc điều chỉnh sai lệch hệ thống thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Buộc trả lại hoặc khôi phục lại thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

đ) Buộc thực hiện đúng quy định về khai thác, sử dụng thông tin dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản với hành vi quy định tại điểm e khoản 1 Điều này;

e) Buộc thông báo về những sai sót của thông tin, dữ liệu đã cung cấp theo quy định với hành vi quy định tại điểm g khoản 1 Điều này.

**Điều 61. Vi phạm quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản**

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

a) Cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học không đúng mẫu quy định;

b) Không gửi thông tin của cơ sở đào tạo về Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính để đăng tải lên trang thông tin điện tử theo quy định;

c) Không gửi thông tin của sàn giao dịch bất động sản về Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính để đăng tải lên trang thông tin điện tử theo quy định;

d) Không lưu trữ hồ sơ đào tạo hoặc hồ sơ liên quan đến từng kỳ thi sát hạch theo quy định.

2. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không tổ chức kiểm tra, đánh giá hoặc xếp loại kết quả học tập cho học viên theo quy định;

b) Sử dụng đề thi sát hạch để cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản mà chưa được phê duyệt theo quy định;

c) Cho phép thí sinh không đủ điều kiện theo quy định mà vẫn được tham gia thi sát hạch để cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Sử dụng tài liệu giảng dạy không phù hợp với chương trình khung theo quy định;

b) Không đảm bảo đủ thời lượng giảng dạy, chương trình theo quy định mà vẫn cấp giấy chứng nhận.

4. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Sử dụng kinh phí dự thi không đúng quy định;

b) Không quản lý bộ đề thi theo quy định hoặc làm lộ đề thi.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc gửi thông tin của sàn giao dịch bất động sản về Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng địa phương theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

b) Buộc lưu trữ hồ sơ đào tạo hoặc hồ sơ liên quan đến từng kỳ thi sát hạch theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

c) Buộc phê duyệt đề thi theo quy định và tổ chức thi lại nếu đề thi đã tổ chức thi không đảm bảo chất lượng với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

d) Buộc cơ sở đào tạo yêu cầu thí sinh bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định. Trường hợp không bổ sung được đầy đủ điều kiện theo quy định thì buộc hủy chứng chỉ với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

đ) Buộc sử dụng tài liệu giảng dạy phù hợp với chương trình khung theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 3 Điều này;

e) Buộc hủy giấy chứng nhận, đào tạo lại và cấp lại giấy chứng nhận mà không được thu thêm học phí với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này.

**Điều 62. Vi phạm quy định về đào tạo quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với hành vi cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư không đúng mẫu quy định.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc hủy giấy chứng nhận đã cấp không đúng mẫu và cấp lại giấy chứng nhận đúng mẫu với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này.

## Mục 2
## VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NHÀ

**Điều 63. Vi phạm quy định về phát triển nhà ở**

1. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

b) Đặt tên hoặc điều chỉnh tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc tên các khu vực trong dự án không đúng quy định hoặc chưa được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

2. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có một trong các hành vi sau đây:

a) Điều chỉnh một trong các nội dung sau: tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà, tổng mức đầu tư tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP trước khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định;

b) Không ưu tiên bố trí nhà ở thương mại trong dự án cho người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ trong dự án theo quy định;

c) Không xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư khi triển khai thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp;

d) Không bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư ở nông thôn;

đ) Tự ý thay đổi tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư và công trình phụ trợ (nếu có) đối với dự án sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bố trí tái định cư;

e) Không dành đủ diện tích xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê (đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê);

g) Không đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

h) Nhà ở xã hội được thiết kế, xây dựng không theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

i) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị nhà ở không đúng mục đích sử dụng đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

3. Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có hành vi chậm triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định.

4. Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có hành vi không thực hiện triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khu đô thị theo quy định.

5. Phạt tiền từ 260.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có hành vi không dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị theo quy định.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc báo cáo cơ quan có thẩm quyền về tình hình triển khai dự án theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc đặt tên hoặc điều chỉnh tên dự án hoặc tên các khu vực trong dự án theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc hủy bỏ kết quả điều chỉnh với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

d) Buộc chủ đầu tư ưu tiên bố trí nhà ở thương mại theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

đ) Buộc xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

e) Buộc chủ đầu tư sắp xếp, bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

g) Buộc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư và công trình phụ trợ (nếu có) đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng;

h) Buộc dành đủ diện tích xây dựng nhà ở xã hội theo quy định với hành vi quy định tại điểm e khoản 2 Điều này;

i) Buộc đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định pháp luật với hành vi quy định tại điểm g khoản 2 Điều này;

k) Buộc chủ đầu tư thực hiện theo đúng thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, diện tích xây dựng nhà ở xã hội theo quy định với hành vi quy định tại điểm h khoản 2 Điều này đối với công trình chưa khởi công hoặc đang thi công xây dựng;

l) Buộc chậm nhất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có quyết định xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư phải khởi công xây dựng nhà ở xã hội theo quy định với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này;

m) Buộc chủ đầu tư triển khai thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định đối với hành vi quy định tại khoản 4 Điều này;

n) Buộc chủ đầu tư phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo quy định đối với hành vi quy định tại khoản 5 Điều này.

**Điều 64. Vi phạm quy định về quản lý giao dịch nhà ở**

1. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đúng điều kiện quy định;

b) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng theo quy định;

c) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đảm bảo các điều kiện theo quy định.

2. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Bên thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện chuyển đổi, bán, cho thuê lại không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

b) Bên thuê, thuê mua hoặc mua nhà ở xã hội bán, cho thuê lại, cho mượn nhà trong thời gian thuê, thuê mua hoặc bán lại nhà không đúng quy định.

3. Xử phạt đối với các hành vi vi phạm quy định về nhà ở có yếu tố nước ngoài như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với hành vi cho thuê nhà ở mà không có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở;

b) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với hành vi thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở không thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam;

c) Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với hành vi dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác không phải để ở.

4. Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 260.000.000 đồng đối với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai (trừ trường hợp có quy định khác) không đúng quy định.

5. Phạt tiền từ 260.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có một trong các hành vi vi phạm quy định về bán nhà ở cho cá nhân, tổ chức nước ngoài sau đây:

a) Bán nhà ở vượt quá số lượng cá nhân, tổ chức nước ngoài được phép sở hữu theo quy định;

b) Bán nhà ở cho người nước ngoài mà theo quy định thuộc khu vực không cho phép cá nhân, tổ chức nước ngoài được sở hữu;

c) Không gửi thông tin (bằng thư điện tử và bằng văn bản) để đăng trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng về nhà ở đã bán cho cá nhân, tổ chức nước ngoài.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước đã bán, cho thuê hoặc cho thuê mua không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đúng điều kiện với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc thu hồi nhà ở xã hội và buộc hoàn trả bên mua, bên thuê mua số tiền mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội đối với hành vi quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này;

c) Buộc thu hồi lại nhà thuộc sở hữu nhà nước đã thực hiện chuyển đổi, bán, cho thuê lại không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

d) Buộc thu hồi nhà ở xã hội với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

đ) Buộc thu hồi số tiền giao dịch không thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam với hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

e) Buộc bên cho thuê hủy bỏ việc cho thuê với hành vi quy định tại điểm c khoản 3 Điều này;

g) Buộc thu hồi lại số lượng nhà đã bán cho người nước ngoài và hoàn trả toàn bộ chi phí mà bên mua đã trả và bồi thường thiệt hại cho bên mua đối với hành vi quy định tại điểm a, điểm b khoản 5 Điều này.

## Mục 3
## VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ

**Điều 65. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội**

1. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với người thuê, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, thuê nhà ở xã hội có một trong các hành vi sau đây:

a) Tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở;

b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở.

2. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với người thuê nhà ở công vụ có một trong các hành vi sau đây:

a) Không sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của mình và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê;

b) Tự ý cải tạo, sửa chữa hoặc phá dỡ nhà ở công vụ;

c) Cho thuê lại hoặc ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Không trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà theo quy định.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu với các hành vi quy định tại điểm a khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này;

b) Buộc sử dụng nhà đúng mục đích với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều này;

c) Buộc thu hồi lại nhà ở công vụ với hành vi quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều này.

**Điều 66. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà biệt thự**

1. Phạt tiền từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Thay đổi một trong các yếu tố sau đây đối với nhà biệt thự thuộc nhóm một: hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng hoặc chiều cao;

b) Thay đổi kiến trúc bên ngoài đối với biệt thự thuộc nhóm 2.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 67. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với chủ đầu tư**

1. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Kinh doanh vũ trường;

b) Không mở tài khoản hoặc mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư không đúng quy định;

c) Không có hoặc chậm có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức hội nghị nhà chung cư khi đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu nhưng không đủ số người tham dự theo quy định;

d) Không có văn bản thông báo hoặc thông báo không đầy đủ thông tin cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền kinh phí bảo trì;

đ) Không lập kế hoạch bảo trì hằng năm hoặc lập kế hoạch bảo trì hằng năm không đúng quy định;

e) Không có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi sau khi đã bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

2. Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Tính toán sai kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư so với quy định;

b) Không ghi trong hợp đồng thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư;

c) Không gửi hoặc chậm gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà ở mua bán, thuê mua;

d) Không đóng tài khoản kinh phí bảo trì đã lập sau khi bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Không công khai, minh bạch việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;

e) Không bàn giao, bàn giao chậm, bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng đối tượng nhận kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định;

g) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư không đủ điều kiện, năng lực theo quy định;

h) Bán, cho thuê chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư không đúng quy định.

3. Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 260.000.000 đồng đối với chủ đầu tư có một trong các hành vi sau đây:

a) Không bố trí diện tích để làm nhà sinh hoạt cộng đồng theo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành không đúng quy định;

c) Không tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định;

d) Không lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định.

4. Phạt tiền từ 260.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung hoặc tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp;

b) Áp dụng cách tính diện tích căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng sai quy định;

c) Không đóng hoặc đóng không đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư vào tài khoản đã lập theo quy định đối với diện tích căn hộ, phần diện tích khác mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng;

d) Không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị nhà chung cư theo quy định;

đ) Sử dụng kinh phí bảo trì không đúng quy định.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc phải kinh doanh đúng quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lại hội nghị nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Buộc có văn bản thông báo đầy đủ thông tin về mở tài khoản gửi tiền kinh phí bảo trì theo quy định cho Sở Xây dựng với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) Buộc lập kế hoạch bảo trì hằng năm đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

e) Buộc có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có nhà chung cư biết để theo dõi sau khi đã bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm e khoản 1 Điều này;

g) Buộc tính toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

h) Buộc ghi trong hợp đồng thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

i) Buộc gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

k) Buộc đóng tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

l) Buộc công khai, minh bạch việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này;

m) Buộc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm e khoản 2 Điều này;

n) Buộc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đủ điều kiện, năng lực theo quy định với hành vi quy định tại điểm g khoản 2 Điều này;

o) Buộc bán, cho thuê chỗ để xe ô tô trong nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm h khoản 2 Điều này;

p) Buộc bố trí diện tích để làm nhà sinh hoạt cộng đồng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 3 Điều này;

q) Buộc quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

r) Buộc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 3 Điều này;

s) Buộc lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 3 Điều này;

t) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu hoặc buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 4 Điều này;

u) Buộc áp dụng cách tính diện tích căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 4 Điều này;

v) Buộc đóng đầy đủ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư vào tài khoản đã lập theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 4 Điều này;

x) Buộc bàn giao đầy đủ hoặc bàn giao đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 4 Điều này;

y) Buộc sử dụng kinh phí bảo trì đúng quy định với hành vi quy định tại điểm đ khoản 4 Điều này.

**Điều 68. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư lập không đúng quy định;

b) Không báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư theo quy định hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

c) Không báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; không lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định.

2. Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư mà vẫn thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Không đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định;

c) Sử dụng người không có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư để thực hiện công việc chuyên môn theo quy định;

d) Quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành không đúng quy định;

đ) Thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì khi không đủ năng lực bảo trì theo quy định.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc lập hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư đúng quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư hoặc buộc lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Buộc đảm bảo đủ điều kiện về năng lực, chức năng, quản lý vận hành nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

đ) Buộc đảm bảo đủ các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

e) Buộc sử dụng người có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

g) Buộc quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành đúng quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

h) Buộc đảm bảo năng lực bảo trì khi thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này.

**Điều 69. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với ban quản trị nhà chung cư**

1. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không có văn bản yêu cầu chủ đầu tư để bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định;

b) Chậm hoặc không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định;

c) Không có văn bản đề nghị chủ đầu tư chuyển giao kinh phí bảo trì theo quy định;

d) Không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế chủ đầu tư phải bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định;

đ) Nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư khi chưa có biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định;

e) Không bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới theo quy định.

2. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định;

b) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung;

c) Tự quyết định mức giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư mà không thông qua hội nghị nhà chung cư;

d) Không báo cáo hội nghị nhà chung cư về việc thu, chi theo quy định;

đ) Thực hiện sai quy chế hoạt động hoặc quy chế thu chi tài chính đã được hội nghị nhà chung cư thông qua;

e) Không lập tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của cả tòa chung cư theo quy định;

g) Không thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi từ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định;

h) Không lập kế hoạch bảo trì hằng năm hoặc lập kế hoạch bảo trì hằng năm không đầy đủ nội dung theo quy định.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc có văn bản yêu cầu chủ đầu tư bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Buộc có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Buộc có văn bản đề nghị chủ đầu tư chuyển giao kinh phí bảo trì theo quy định với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Buộc có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế chủ đầu tư phải bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

đ) Buộc quyết toán số liệu kinh phí bảo trì trước khi nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này;

e) Buộc bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới theo quy định với hành vi quy định tại điểm e khoản 1 Điều này;

g) Buộc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung đúng quy định với hành vi quy định tại điểm a khoản 2 Điều này;

h) Buộc sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung nhà chung cư đúng công năng, mục đích quy định với hành vi quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

i) Buộc hủy bỏ quy định về giá dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư và tổ chức hội nghị nhà chung cư để thông qua giá dịch vụ quản lý, vận hành mới với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

k) Buộc báo cáo hội nghị nhà chung cư gần nhất về việc thu, chi theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

l) Buộc thực hiện theo quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính đã được hội nghị nhà chung cư thông qua với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này;

m) Buộc lập tài khoản để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm e khoản 2 Điều này;

n) Buộc thông báo công khai trên bảng tin của nhà chung cư về các khoản chi từ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định với hành vi quy định tại điểm g khoản 2 Điều này;

o) Buộc lập kế hoạch bảo trì hằng năm theo quy định với hành vi quy định tại điểm h khoản 2 Điều này.

**Điều 70. Vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với người sử dụng nhà chung cư**

1. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Gây thấm, dột căn hộ chung cư không thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của mình;

b) Sử dụng màu sắc sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;

c) Kinh doanh hàng hóa nguy hiểm gây cháy nổ, dịch vụ sửa chữa xe có động cơ hoặc dịch vụ giết mổ gia súc;

d) Kinh doanh nhà hàng, karaoke, quán bar tại phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư nhưng không đảm bảo yêu cầu về cách âm, phòng cháy, chữa cháy theo quy định;

đ) Hoạt động kinh doanh tại phần diện tích không dùng để kinh doanh của nhà chung cư theo quy định;

e) Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

2. Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian xung quanh, lấn chiếm các phần thuộc sở hữu chung hoặc lấn chiếm các phần thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;

b) Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;

c) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng;

d) Sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu với hành vi quy định tại điểm a, điểm b khoản 1, điểm a, điểm b khoản 2 Điều này;

b) Buộc chuyển kinh doanh hàng hóa nguy hiểm gây cháy nổ ra khỏi địa bàn dân cư hoặc buộc không sử dụng dịch vụ sửa chữa xe có động cơ hoặc buộc không kinh doanh dịch vụ giết mổ gia súc ở khu vực nhà chung cư với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

c) Buộc đảm bảo yêu cầu về cách âm, phòng cháy, chữa cháy theo quy định với hành vi quy định tại điểm d khoản 1 Điều này;

d) Buộc sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích để ở với hành vi quy định tại điểm e khoản 1 Điều này;

đ) Buộc trả lại phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung với hành vi quy định tại điểm c khoản 2 Điều này;

e) Buộc sử dụng đúng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp với hành vi quy định tại điểm d khoản 2 Điều này.

**Điều 71. Vi phạm quy định về lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở**

1. Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với hành vi không lập, không lưu trữ hồ sơ nhà ở hoặc lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở không đầy đủ theo quy định đối với trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc lập, lưu trữ đầy đủ hồ sơ nhà ở với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này.

## Chương VI
## THẨM QUYỀN LẬP BIÊN BẢN VÀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

**Điều 72. Thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính**

Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính đối với những hành vi vi phạm quy định tại Nghị định này bao gồm:

1. Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Điều 73, Điều 74, Điều 75, Điều 76, Điều 78, Điều 79 và Điều 80 Nghị định này.

2. Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại Nghị định này.

3. Công chức, viên chức, thanh tra viên thuộc cơ quan thanh tra nhà nước ngành Xây dựng được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, thanh tra chuyên ngành độc lập hoặc thanh tra theo đoàn thanh tra.

4. Công chức, viên chức được phân công thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước về: hoạt động xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà.

5. Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Điều 77 Nghị định này được lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại Điều 6 Nghị định này.

**Điều 73. Thẩm quyền xử phạt của thanh tra viên xây dựng (hoặc thanh tra viên Giao thông vận tải - Xây dựng)**

1. Cảnh cáo.

2. Phạt tiền đến 1.000.000 đồng.

3. Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 2.000.000 đồng.

4. Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

**Điều 74. Thẩm quyền xử phạt của Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành**

1. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành của Thanh tra Sở Xây dựng (hoặc Thanh tra Sở Giao thông vận tải - Xây dựng) có thẩm quyền xử phạt như sau:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 100.000.000 đồng;

c) 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;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 200.000.000 đồng;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

2. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành của Thanh tra Bộ Xây dựng có thẩm quyền xử phạt như sau:

a) Cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng đối với hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; đến 210.000.000 đồng đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà;

c) 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;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính vi phạm có giá trị không vượt quá 1.000.000.000 đồng đối với các hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; đến 420.000.000 đồng đối với các hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

**Điều 75. Thẩm quyền xử phạt của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng (hoặc Chánh thanh tra Sở Giao thông vận tải - Xây dựng)**

1. Cảnh cáo.

2. Phạt tiền đến 100.000.000 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 có giá trị không vượt quá 200.000.000 đồng.

5. Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

**Điều 76. Thẩm quyền xử phạt của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng**

1. Cảnh cáo.

2. Phạt tiền:

a) 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;

b) 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 này.

**Điều 77. 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 này theo Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh và trật tự an toàn xã hội.

**Điều 78. Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã**

1. Cảnh cáo.

2. Phạt tiền đến 10.000.000 đồng.

3. Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 20.000.000 đồng.

4. Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

**Điều 79. Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện**

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 này.

**Điều 80. Thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Cảnh cáo.

2. Phạt tiền:

a) 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;

b) 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 này.

## Chương VII
## BIỆN PHÁP THI HÀNH

**Điều 81. Trình tự thủ tục thực hiện quy định tại khoản 16 Điều 16 Nghị định này**

Các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 16 Nghị định này thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:

1. Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình. Trong thời hạn 90 ngày đối với dự án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh.

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp giấy phép, về thẩm định và bổ sung thêm hồ sơ chứng minh đã hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

2. Hết thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình giấy phép xây dựng được cấp hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì người có thẩm quyền xử phạt ra văn bản thông báo yêu cầu tổ chức, cá nhân vi phạm tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

Trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày gửi văn bản thông báo (tính theo dấu bưu điện) hoặc từ ngày có biên bản bàn giao thông báo, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm có trách nhiệm thực hiện biện pháp buộc tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

3. Trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm xuất trình giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc

thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, lập biên bản ghi nhận sự phù hợp của hiện trạng công trình với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

4. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp, giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

Trường hợp hiện trạng công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm buộc phá dỡ công trình, phần công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

5. Trong thời hạn đang đề nghị làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh mà tổ chức, cá nhân vi phạm tiếp tục thi công thì bị xử lý theo quy định tại khoản 13 Điều 16 Nghị định này.

Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

**Điều 82. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải thu hồi nhà ở, thu hồi chứng chỉ hành nghề bị tẩy xóa, sửa chữa làm sai lệch nội dung chứng chỉ**

Khi xử lý vi phạm hành chính có biện pháp khắc phục hậu quả thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 5 Điều 59, điểm a, điểm b, điểm c, điểm d và điểm g khoản 6 Điều 64, điểm c khoản 3 Điều 65 Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành xử lý theo quy định của pháp luật.

## Chương VIII
## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

### Mục 1
### QUY ĐỊNH VỀ CHUYỂN TIẾP

**Điều 83. Hành vi vi phạm hành chính về xây dựng xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định về xử phạt vi phạm hành chính như sau:**

1. Trường hợp hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc nhưng chưa lập biên bản vi phạm hành chính thì xử phạt theo quy định của nghị định có hiệu lực tại thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm.

2. Trường hợp đang thực hiện hoặc chưa thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì tiếp tục thực hiện theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc quyết định cưỡng chế đã ban hành.

**Điều 84. Kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực, các quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 79 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP được tiếp tục thực hiện như sau:**

1. Hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng; xây dựng không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng; xây dựng sai thiết kế được phê duyệt, sai quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, ngoài việc bị xử phạt vi phạm hành chính, còn bị áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp theo quy định tại khoản 9 Điều 13, Nghị định số 121/2013/NĐ-CP nếu đáp ứng đủ 6 điều kiện sau đây:

a) Hành vi vi phạm xảy ra từ ngày 04 tháng 01 năm 2008 và đã kết thúc trước ngày 15 tháng 01 năm 2018 nhưng sau ngày 15 tháng 01 năm 2018 mới được người có thẩm quyền phát hiện hoặc đã được phát hiện trước ngày 15 tháng 01 năm 2018 và đã có một trong các văn bản sau đây: biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt vi phạm hành chính hoặc quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả;

b) Không vi phạm chỉ giới xây dựng;

c) Không ảnh hưởng các công trình lân cận;

d) Không có tranh chấp;

đ) Xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp;

e) Nay phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hành vi vi phạm mà đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 nhưng không đáp ứng điều kiện quy định tại điểm e khoản 1 Điều này, thì xử lý như sau:

Hành vi vi phạm được người có thẩm quyền phát hiện trước ngày 15 tháng 01 năm 2018 đã lập biên bản vi phạm hành chính, ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, quyết định áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp nhưng đến ngày 15 tháng 01 năm 2018 cá nhân, tổ chức vi phạm vẫn chưa thực hiện việc nộp phạt (nếu có) và nộp số lợi bất hợp pháp, thì người có thẩm quyền xử phạt ban hành quyết định áp dụng biện pháp buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo quy định tại điểm d khoản 11 Điều 15, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP thay thế biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp.

3. Số lợi bất hợp pháp mà cá nhân, tổ chức có hành vi quy định tại khoản 1 Điều này phải nộp được xác định như sau:

a) Trường hợp xây dựng công trình nhằm mục đích kinh doanh: số lợi bất hợp pháp là tổng số $m^2$ sàn xây dựng vi phạm nhân với đơn giá $1m^2$ theo hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đã ký nhưng không được thấp hơn suất vốn đầu tư đối với cùng loại, cấp công trình do cơ quan có thẩm quyền ban hành, nhân với 50%;

b) Trường hợp xây dựng công trình không nhằm mục đích kinh doanh: số lợi bất hợp pháp là tổng số $m^2$ sàn xây dựng vi phạm nhân với chi phí $1m^2$ sàn xây dựng theo dự toán được duyệt nhưng không được thấp hơn suất vốn đầu tư đối với cùng loại, cấp công trình do cơ quan có thẩm quyền ban hành, nhân với 50%;

c) Trường hợp không có hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đã ký hoặc dự toán được duyệt: số lợi bất hợp pháp được xác định là tổng $m^2$ sàn xây dựng vi phạm nhân với suất vốn đầu tư đối với cùng loại, cấp công trình do cơ quan có thẩm quyền ban hành, nhân với 50%;

d) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính áp dụng suất vốn đầu tư tại thời điểm ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và chịu trách nhiệm xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp theo quy định tại điểm a, điểm b hoặc điểm c khoản này.

4. Không áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp tính theo tỷ lệ giá trị phần xây dựng sai phép, không phép đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ.

5. Sau khi tổ chức, cá nhân vi phạm hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính và số lợi bất hợp pháp, có kết quả kiểm định chất lượng công trình thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm: có ý kiến xác nhận về Quy hoạch - Kiến trúc, cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng.

Ngoài những giấy tờ theo quy định, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng còn phải bổ sung thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nộp phạt và số lợi bất hợp pháp theo quy định (nếu có).

Sau khi tổ chức, cá nhân vi phạm hoàn thành các thủ tục nêu trên thì được cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng theo quy định.

## Mục 2
## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

### Điều 85. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ

sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

3. Bãi bỏ điểm b, điểm c khoản 5 Điều 17 Nghị định số 38/2021/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực văn hóa và quảng cáo.

**Điều 86. Trách nhiệm thi hành**

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

**TM. CHÍNH PHỦ**
**KT. THỦ TƯỚNG**
**PHÓ THỦ TƯỚNG**

**Lê Văn Thành**