

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Đồng Nai, ngày 22 tháng 9 năm 2026

Số: 6597 /SXD-QLHĐ&VLXD

V/v triển khai thực hiện Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản.

Kính gửi:

- Các sở, ban, ngành;
- Báo, Đài Phát thanh truyền hình Đồng Nai;
- Ban Quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế;
- Ủy ban nhân dân các phường, xã;
- Các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố;
- Các đơn vị tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố.

Ngày 26 tháng 8 năm 2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 339/2026/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản (sau đây gọi tắt là Nghị định số 339/2026/NĐ-CP). Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 8 năm 2026 và thay thế Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại văn bản số 9550/UBND-KTN ngày 18 tháng 9 năm 2026 và Thực hiện Văn bản số 14009/BXD-PC ngày 05 tháng 9 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc triển khai Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, trong đó đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức phổ biến, quán triệt sâu rộng nội dung Nghị định đến các cơ quan, đơn vị, người có thẩm quyền xử phạt và các tổ chức, cá nhân có liên quan; tổ chức thực hiện đúng thẩm quyền xử phạt; chỉ đạo các lực lượng chức năng đẩy mạnh kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền.

Để Nghị định số 339/2026/NĐ-CP được triển khai kịp thời, thống nhất, nghiêm túc và có hiệu quả trên địa bàn thành phố Đồng Nai, Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường tập trung thực hiện các nội dung sau:

1. Tổ chức phổ biến, quán triệt Nghị định

- Ngày 17 tháng 9 năm 2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị phổ biến pháp luật 02 Nghị định: Nghị định số 339/2026/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển

nhà, kinh doanh bất động sản và Nghị định số 311/2026/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính (giấy mời số 1297/GM-BXD ngày 15/9/2026). Sở Xây dựng đã có giấy mời số 412/GM-SXD ngày 16/9/2026 mời các đơn vị, UBND cấp xã, Phòng Kinh tế/Kinh tế hạ tầng đô thị, công chức tham mưu về công tác xử lý vi phạm hành chính) để tham gia Hội nghị (*công chức, người có thẩm quyền lập biên bản, ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, công chức tham mưu về công tác xử lý vi phạm hành chính*).

Tại Hội nghị các chuyên gia của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng triển khai phổ biến những nội dung mới của Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, Nghị định số 311/2026/NĐ-CP. Đồng thời truyền đạt thêm kiến thức về kỹ năng, kinh nghiệm xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Sở Xây dựng gửi kèm tài liệu tập huấn Hội nghị (các Slide bài giảng của các chuyên gia Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng) đến các đơn vị, UBND các phường xã để tiếp tục nghiên cứu, áp dụng đúng quy định.

- Các cơ quan, đơn vị và Ủy ban nhân dân các xã, phường Tổ chức tuyên truyền, phổ biến toàn bộ nội dung Nghị định số 339/2026/NĐ-CP đến cán bộ, công chức, viên chức, người có thẩm quyền lập biên bản và xử phạt vi phạm hành chính; các chủ đầu tư, ban quản lý dự án, tổ chức hành nghề xây dựng, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đơn vị quản lý, vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

- Đề nghị Báo và Đài Phát thanh Truyền hình Đồng Nai thực hiện đăng tải Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26 tháng 8 năm 2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản để triển khai sâu rộng đến các cá nhân, tổ chức tham gia hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản trên địa bàn.

2. Rà soát thẩm quyền, quy trình và hồ sơ xử lý vi phạm

Rà soát, cập nhật quy trình kiểm tra, lập biên bản, xác minh tình tiết, chuyển hồ sơ, ban hành và tổ chức thi hành quyết định xử phạt; bảo đảm đúng thẩm quyền xử phạt, thẩm quyền lập biên bản, mức phạt, thời hiệu, hình thức xử phạt bổ sung và biện pháp khắc phục hậu quả theo Nghị định số 339/2026/NĐ-CP và pháp luật về xử lý vi phạm hành chính. Khi xác định mức phạt phải lưu ý mức phạt đối với cá nhân, tổ chức; trường hợp hộ gia đình, hộ kinh doanh, cộng đồng dân cư thực hiện hành vi vi phạm thì áp dụng mức phạt tiền đối với cá nhân theo quy định của Nghị định.

Đối với hành vi xây dựng công trình trên đất sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử lý theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trường hợp đồng thời có hành vi vi phạm về đất đai và vi phạm về xây dựng nhưng không thuộc trường hợp nêu trên thì phải phối hợp, xử lý theo cả quy định của pháp luật về đất đai và Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, bảo đảm không bỏ sót hoặc xử lý trùng hành vi.

3. Tăng cường kiểm tra và xử lý vi phạm

Theo chức năng, nhiệm vụ và địa bàn quản lý, chủ động kiểm tra việc chấp hành pháp luật trong các lĩnh vực: hoạt động xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý, phát triển nhà; kinh doanh bất động sản. Tập trung phát hiện sớm, ngăn chặn

và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, chất lượng công trình, an toàn trong thi công, điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, quản lý và sử dụng nhà ở, huy động và sử dụng vốn, công khai thông tin, điều kiện kinh doanh bất động sản và các hành vi khác được quy định tại Nghị định.

Việc xử lý phải khách quan, công khai, đúng tính chất và mức độ vi phạm; đồng thời theo dõi, đôn đốc chấp hành đầy đủ quyết định xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả. Trường hợp vượt thẩm quyền, phải kịp thời chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định, trường hợp có dấu hiệu tội phạm, chuyển cơ quan tố tụng hình sự theo quy định.

Lưu ý các chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở, kinh doanh bất động sản trên địa bàn thành phố, Nghị định số 339/2026/NĐ-CP đã bổ sung xử phạt đối với các hành vi vi phạm quy định về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai (Điều 67, 68 và Điều 71), trong đó đã có quy định xử phạt hành vi thu tiền đặt cọc từ bên đặt cọc để mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định.

4. Tổ chức thực hiện và chế độ thông tin, báo cáo

Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị các tổ chức có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung nêu trên; phân công rõ đầu mối theo dõi, kiểm tra và tổng hợp tình hình thực hiện. Trong quá trình triển khai, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị báo cáo bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị và địa phương nghiêm túc triển khai thực hiện./. *Ưu*

(Tài liệu kèm theo: Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, slide phổ biến Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, một số vấn đề cần lưu ý tại Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, kỹ năng, nghiệp vụ xử phạt vi phạm hành chính)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND thành phố (b/c);
- Phòng Kinh tế/Phòng KTHĐT các xã/Pường;
- Ban Giám đốc;
- Văn phòng Sở (đăng tải website);
- Các Phòng, Trung tâm, đơn vị thuộc Sở;
- Lưu. VT, QLHD&VLXD.Nguyệt.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương