

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

CHỦ THỊ KIM ANH

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY
DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG
MAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA LUẬT

CHỦ THỊ KIM ANH

**QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY
DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG
MAI,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành : Lý luận và lịch sử Nhà nước và Pháp luật

Mã số : 60.38.01.01

LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

Cán bộ hướng dẫn khoa học: GS.TS PHẠM HỒNG THÁI

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan Luận văn là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các kết quả nêu trong Luận văn chưa được công bố trong bất kỳ công trình nào khác. Các số liệu, ví dụ và trích dẫn trong Luận văn đảm bảo tính chính xác, tin cậy và trung thực. Tôi đã hoàn thành tất cả các môn học và đã thanh toán tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Khoa Luật Đại học Quốc gia Hà Nội.

Vậy tôi viết Lời cam đoan này đề nghị Khoa Luật xem xét để tôi có thể bảo vệ Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

NGƯỜI CAM ĐOAN

Chữ Thị Kim Anh

MỤC LỤC

Lời cam đoan

Mục lục

Danh mục các ký hiệu, các chữ viết tắt

Danh mục các bảng

Danh mục các ảnh, sơ đồ

MỞ ĐẦU..... 1

**Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ
TRẬT TỰ XÂY DỰNG.....6**

**1.1. Quan niệm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng và vai trò
của pháp luật trong quản lý nhà nước về xây dựng.....6**

1.1.1. Quan niệm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng và nội dung
quản lý nhà nước về trật tự xây dựng.....6

1.1.2. Vai trò của pháp luật đối với quản lý nhà nước về trật tự xây dựng. 12

**1.2. Sự hình thành và phát triển của pháp luật về trật tự xây dựng ở
Việt Nam.....
14**

**1.3. Thẩm quyền của các cơ quan trong quản lý trật tự xây dựng đô
thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội.....
19**

1.3.1. Nguyên tắc chung trong phối hợp hoạt động của các cơ quan
quản lý nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động xây dựng..... 19

1.3.2. Trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền quản
lý trật tự xây dựng đô thị..... 21

1.3.4. Chức năng, nhiệm vụ và mối quan hệ trong công tác của Đội
Thanh tra xây dựng quận, huyện..... 23

1.4. Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng.....28

1.4.1. Quy trình lập chuyển hồ sơ xử lý vi phạm của các Đội Thanh
tra xây dựng quận, huyện, thị xã thuộc Thanh tra Sở..... 28

1.4.2.	Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị của UBND cấp xã..	28
1.4.3.	Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng của UBND cấp huyện.....	29
1.5.	Các hình thức vi phạm trật tự xây dựng đô thị và biện pháp xử lý	30
1.5.1.	Các hình thức vi phạm trật tự xây dựng.....	30
1.5.2.	Các hình thức xử lý vi phạm trật tự xây dựng.....	31
1.6.	Nguyên tắc xử lý vi phạm trật tự xây dựng.....	36
1.7.	Pháp luật về quản lý xây dựng ở một số nước trên thế giới.....	36
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 1.....	40
	Chương 2: THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI.. 41	
2.1.	Giới thiệu chung về Quận Hoàng Mai.....	41
2.1.1.	Điều kiện tự nhiên.....	41
2.1.2.	Điều kiện kinh tế-xã hội.....	46
2.1.3.	Hiện trạng cơ sở hạ tầng của quận Hoàng Mai.....	47
2.1.4.	Cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng.....	50
2.1.5.	Phòng Quản lý đô thị.....	51
2.1.6.	Đội Thanh tra xây dựng quận Hoàng Mai.....	53
2.2.	Thực trạng về trật tự xây dựng trên toàn Thành phố và quận Hoàng Mai..... 55	
2.2.1.	Thực trạng trật tự xây dựng Thành phố Hà Nội.....	55
2.2.2.	Thực trạng trật tự xây dựng trên địa bàn Quận Hoàng Mai.....	59
2.2.3.	Những kết quả về công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	68
2.2.4.	Kết quả thực hiện tranh tra trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.....	70

2.3.	Những khó khăn tồn tại và nguyên nhân trong công tác quản lý trật tự xây dựng và cấp phép trên địa bàn quận.....	
	72	
2.3.1.	Công tác quy hoạch.....	72
2.3.2.	Ý thức của Chủ đầu tư xây dựng.....	73
2.3.3.	Tổ chức và hoạt động phòng chuyên môn cấp phép xây dựng.....	74
2.3.4.	Tổ chức và hoạt động của Đội tranh tra xây dựng.....	74
2.3.5.	Hệ thống văn bản pháp luật.....	75
2.3.6.	Công tác tuyên truyền vận động.....	76
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 2.....	77
	Chương 3: GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI.....	78
3.1.	Mục tiêu và định hướng phát triển đô thị trên địa bàn Quận Hoàng Mai đến năm 2020.....	78
3.1.1.	Định hướng phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020.....	78
3.1.2.	Mục tiêu và định hướng quản lý xây dựng và phát triển đô thị quận Hoàng Mai.....	80
3.2.	Các giải pháp bảo đảm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng...	84
3.2.1.	Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật.....	84
3.2.2.	Tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng.....	86
3.2.3.	Tăng cường công tác quản lý xây dựng của các phòng ban.....	87
3.2.4.	Tăng cường công tác quản lý cấp phép xây dựng.....	88
3.2.5.	Chủ đầu tư.....	90
3.2.6.	Tổ chức cán bộ chuyên môn tranh tra xây dựng.....	90
3.2.7.	Công tác tuyên truyền vận động.....	91
3.2.8.	Công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong quản lý trật tự xây dựng.....	94
	KẾT LUẬN CHƯƠNG 3.....	95
	KẾT LUẬN.....	97

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO..... 99

DANH MỤC BẢNG VIẾT TẮT

CN	: Công nghiệp
GPXD	: Giấy phép xây dựng
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
TTXD	: Trật tự xây dựng
UBND	: Ủy ban nhân dân
QLNN	: Quản lý nhà nước
VSMT	: Vệ sinh môi trường

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1.	Số liệu tổng hợp hiện trạng sử dụng đất phân theo hiện trạng xây dựng	43
Bảng 2.2.	Cơ cấu sử dụng đất phân theo mục đích sử dụng quận Hoàng Mai	44
Bảng 2.3.	Cơ cấu sử dụng đất trong đô	45
Bảng 2.4.	Cơ sở hạ tầng giao thông	49
Bảng 2.5.	Bảng tổng hợp Số giấy phép đã cấp từ năm 2009 đến năm 2013 quận Hoàng Mai	69
Bảng 2.6.	Bảng tổng hợp kết quả thanh tra xây dựng từ năm 2008 đến năm 2013 quận Hoàng Mai	70

DANH MỤC CÁC ẢNH, SƠ ĐỒ

Ảnh 2.1.	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quận Hoàng Mai	43
Ảnh 2.2.	Công trình vi phạm trật tự xây dựng tại ngõ 83 đường Ngọc Hồi	61
Ảnh 2.3.	Công trình khu văn phòng, nhà ở tại 25 Tân Mai xây dựng không phép	66
Sơ đồ 2.1.	Phân cấp quản lý nhà nước về trật tự xây dựng	50

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước thì định hướng và chiến lược phát triển đô thị có vai trò ngày càng quan trọng, nhưng để đô thị phát triển một cách có kiểm soát, theo quy hoạch, thì Đảng và Nhà nước ta đã có chủ trương là: “Cần phải phát triển đô thị một cách vững chắc, có trật tự, nhằm xây dựng một đô thị đoàn kết hơn to đẹp hơn”.

Thực tế đã cho thấy rằng một trong các công cụ quản lý đô thị có hiệu quả đó là công tác quản lý trật tự xây dựng. Nếu các nguyên tắc, quy trình, quản lý trật tự xây dựng có tính khoa học, thực tiễn và lại được tuân thủ một cách nghiêm minh thì công tác quản lý đô thị sẽ có nhiều thuận lợi, dễ dàng hơn còn ngược lại thì công tác quản lý đô thị sẽ gặp nhiều khó khăn bội phần, thậm chí có thể thất bại.

Trong những năm qua, cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tốc độ phát triển đô thị diễn ra khá nhanh. Đến nay cả nước đã có khoảng 743 đô thị, trong đó có gần 100 thành phố và thị xã. Đô thị hoá nhanh đồng nghĩa với việc các hạng mục công trình nhanh chóng được xây dựng nhằm đáp ứng kịp thời các nhu cầu về nhà ở, thương mại dịch vụ, sản xuất phát triển của cộng đồng dân cư đô thị. Việc xây dựng các công trình này ở các đô thị đòi hỏi phải được xây dựng theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt và đúng với quy chuẩn, tiêu chuẩn cho phép đối với từng khu vực.

Tuy nhiên, trên thực tế việc vi phạm trật tự xây dựng không còn là chuyện xa lạ ở các đô thị trong suốt thời gian qua. Không phải công trình nào cũng đảm bảo đúng trật tự xây dựng. Xét trên cái nhìn tổng thể ở hầu hết các đô thị, từ đô thị đặc biệt như thủ đô Hà Nội cho tới các đô thị loại 5. Dòng chảy này chính là mặt trái của đô thị hoá với tốc độ quá nhanh trong khi quản lý nhà nước về phát triển đô thị lại chưa đáp ứng kịp. Điều này đòi hỏi công

tác quản lý xây dựng phải được quan tâm một cách thực sự đúng mức.

Tình hình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đã và đang là một vấn đề nóng bỏng trong thực tế các đô thị nước ta hiện nay. Hiện tượng xây dựng không phép, trái phép xảy ra ở khắp mọi nơi trên địa bàn thành phố Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, TP Hồ Chí Minh... có thể nhận thấy các công trình vi phạm luật lệ trật tự xây dựng và phát triển đô thị ngày càng nhiều và đa dạng hơn. Mức độ không chỉ dừng lại ở mấy căn hộ tập thể coi như không xin phép hay nhà trong hẻm cùng ngõ hẻm đua nhau lấn chiếm không gian nữa, mà nhà riêng sai theo kiểu nhà riêng, biệt thự sai kiểu biệt thự, các vi phạm về đất tập thể, sử dụng đất đai không đúng mục đích diễn ra ngày càng nhiều và phức tạp. Do những điều kiện, những lý do chủ quan, quy hoạch của nước ta nói chung và Thành phố Hà Nội nói riêng, vốn lẽ đã có nhiều bất cập và thiếu sót. Yêu cầu quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật, loại trừ hiện tượng phát triển tự phát, tùy tiện không thể kiểm soát nổi là một vấn đề quan trọng hiện nay ở đô thị nước ta.

Quận Hoàng Mai là một quận mới thành lập năm 2004. Cho tới nay, sau 10 năm hình thành và phát triển, Hoàng Mai đã đi lên và phát triển về nhiều mặt. Không nằm ngoài xu thế chung của Thành phố nói riêng và cả nước nói chung, quá trình đô thị hoá cũng đang diễn ra khá mạnh mẽ trên địa bàn Quận. Tốc độ đô thị hoá nhanh, các công trình xây dựng, nhà cửa của những người dân ngày một khang trang, các cơ sở thương mại dịch vụ, sản xuất công nghiệp, các công trình hạ tầng.... đang ngày ngày đổi thay. Việc quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn vì thế mà được đặt ra một cách cấp thiết hơn bao giờ hết. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác quản lý trật tự xây dựng nói chung và trên địa bàn quận Hoàng Mai nói riêng, đồng thời qua tìm hiểu và xem xét về công tác quản lý trật tự xây dựng của Quận Hoàng Mai em quyết định lựa chọn đề tài: “***Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội***” làm đề tài tốt nghiệp của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Ở Việt Nam, trong thời gian qua, việc nghiên cứu về hoạt động quản lý trật tự xây dựng nhìn chung còn mới mẻ, chưa được quan tâm đầy đủ, do trên thực tế những công trình khoa học nghiên cứu hoạt động thanh tra xây dựng còn rất ít.

Nghiên cứu các tài liệu hiện hành cho thấy, các công trình khoa học nghiên cứu chủ yếu tập trung vào hai nhóm:

- Nhóm nghiên cứu về pháp luật xây dựng nói chung như: Đề tài khoa học *"Xác định mức độ thất thoát trong đầu tư xây dựng"* của Tổng Hội xây dựng Việt Nam (năm 2005); *"Phòng, chống tham nhũng trong xây dựng cơ bản"* của tác giả Lê Thế Tiệm; Bài giảng môn học *"Pháp luật và quản lý đô thị"* của TS.KTS Lê Trọng Bình Trường Đại học Kiến trúc...

- Nhóm nghiên cứu về quản lý trật tự xây dựng cụ thể là nghiên cứu về thanh tra xây dựng hiện nay còn rất ít công trình khoa học nghiên cứu. Nhóm này có một số công trình như: Thanh tra Nhà nước (2007): *"Những nội dung cơ bản của Luật thanh tra"* - Sách hướng dẫn nghiệp vụ. Nguyễn Ngọc Tản *"Một số vấn đề hoàn thiện hệ thống pháp luật về thanh tra"* - Tạp chí Thanh tra số 1 – 2007; Luận văn *"Hoàn thiện pháp luật về Thanh tra xây dựng"* của TS. Nguyễn Văn Kim...

Nhìn chung các công trình nghiên cứu nêu trên đã nghiên cứu, phân tích lý giải nhiều vấn đề liên quan đến tổ chức và hoạt động thanh tra và thực trạng của thanh tra và pháp luật về thanh tra nói chung. Tuy nhiên, các công trình đó chưa đề cập cụ thể đến những vấn đề của hoạt động thanh tra chuyên ngành trong lĩnh vực xây dựng vốn được coi là một trong những vấn đề bức xúc của công tác thanh tra hiện nay. Chính vì vậy, trên cơ sở kế thừa các kết quả của các công trình nghiên cứu liên quan, luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về thanh tra xây dựng ở nước ta hiện nay để từ đó đưa ra các giải pháp góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Mặc dù vậy, những công trình khoa học đã được công bố nêu trên là tài

liệu tham khảo có giá trị cho việc nghiên cứu và hoàn thiện đề tài của luận văn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích

Luận văn góp phần làm rõ cơ sở khoa học về quản lý nhà nước trật tự xây dựng. Trên cơ sở phân tích, đánh giá thực trạng quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, từ đó đề xuất giải pháp cần thiết nhằm hoàn thiện công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.

3.2. Nhiệm vụ của luận văn

Để thực hiện mục đích đề ra, luận văn có những nhiệm vụ sau:

Làm rõ cơ sở lý luận quản lý nhà nước về trật tự xây dựng.

Đánh giá khái quát sự hình thành và phát triển của công tác quản lý trật tự xây dựng, thực trạng pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, thực tiễn tổ chức thực hiện pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, làm rõ những vướng mắc, bất cập trong pháp luật về quản lý trật tự xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.

Đề xuất một số nhóm giải pháp, kiến nghị cụ thể để nhằm hoàn thiện quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

Luận văn nghiên cứu những vấn đề lý luận quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, quá trình phát triển và thực trạng quản lý nhà nước về trật tự xây dựng ở Quận Hoàng Mai.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Luận văn tập trung nghiên cứu những vấn đề lý luận liên quan đến khái niệm, bản chất, đặc trưng của quản lý trật tự xây dựng; khái niệm, đặc điểm pháp luật về quản lý trật tự xây dựng.

Đánh giá thực tiễn tổ chức và hoạt động quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai từ năm 2008 đến nay.

5. Phương pháp nghiên cứu

Quán triệt các nguyên tắc duy vật biện chứng và duy vật lịch sử của chủ nghĩa Mác – Lênin và tọng tọngng Hồ Chí Minh và một số thành tựu của khoa học quản lý, khoa học tâm lý, văn hóa, xã hội, kinh tế, chính trị, pháp luật. Luận văn sử dụng với các phương pháp nghiên cứu khác nhau: Phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê.

6. Những điểm mới của luận văn

Luận văn có một số điểm mới sau:

- Luận văn góp phần làm sáng tỏ cơ sở lý luận về quản lý trật tự xây dựng; đưa ra khái niệm, chỉ rõ đặc điểm, nội dung, vai trò của pháp luật về trật tự xây dựng.
- Chỉ ra những hạn chế, khó khăn, vướng mắc, bất cập của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng và tổ chức thực hiện pháp luật về quản lý trật tự xây dựng.
- Xác lập các quan điểm và đưa ra các giải pháp nâng cao chất lượng quản lý trật tự xây dựng trong thời gian tới trên địa bàn quận Hoàng Mai.

7. Ý nghĩa của luận văn

- Các kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần làm phong phú thêm lý luận về quản lý nhà nước về trật tự xây dựng.
- Luận văn là tài liệu tham khảo có giá trị cho các nhà hoạch định chính sách, xây dựng pháp luật và những ai quan tâm đến nội dung nghiên cứu của đề tài luận văn.

8. Kết cấu của luận văn

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của luận văn gồm có 03 chương:

Chương 1. Cơ sở lý luận của quản lý nhà nước về trật tự xây dựng

Chương 2. Thực trạng quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai

Chương 3. Một số giải pháp tăng cường quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai.

Chương 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1.1. Quan niệm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng và vai trò của pháp luật trong quản lý nhà nước về xây dựng

1.1.1. Quan niệm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng và nội dung quản lý nhà nước về trật tự xây dựng

Quản lý là đối tượng nghiên cứu của nhiều ngành khoa học trong đó có cả khoa học tự nhiên lẫn khoa học xã hội. Mỗi ngành khoa học nghiên cứu về quản lý từ góc độ riêng của mình và đưa ra ra định nghĩa riêng về quản lý.

Nội dung thuật ngữ quản lý có nhiều cách diễn đạt khác nhau. Với ý nghĩa thông thường phổ biến thì quản lý có thể hiểu là hoạt động tác động một cách có tổ chức và định hướng của chủ thể quản lý vào một đối tượng nhất định để điều chỉnh các quá trình xã hội và hành vi của con người nhằm duy trì tính ổn định và phát triển của đối tượng theo mục tiêu đã định.[8]

Theo điều khiển học thì quản lý là điều khiển, chỉ đạo một hệ thống hay một quá trình, căn cứ vào những quy luật định luật hay nguyên tắc tương ứng để cho hệ thống hay quá trình ấy vận động theo ý muốn của người quản lý nhằm đạt được mục đích đã định trước.

Với khái niệm trên, quản lý bao gồm: Chủ thể quản lý, đối tượng quản lý và khách thể quản lý.

- Chủ thể quản lý: là tác nhân tạo ra các tác động quản lý. Chủ thể luôn là con người hoặc tổ chức. Chủ thể quản lý tác động lên đối tượng quản lý bằng các công cụ với những phương pháp thích hợp theo những nguyên tắc nhất định.

- Đối tượng quản lý: tiếp nhận trực tiếp sự tác động của chủ thể quản lý. Tùy theo từng loại đối tượng khác nhau mà người ta chia thành các dạng quản lý khác nhau.

- Khách thể quản lý là sự tác động hay sự điều chỉnh của chủ thể quản lý, đó là các hành vi của con người các quá trình xã hội.

Quản lý ra đời nhằm nâng cao năng suất và hiệu quả trong công việc. Thực chất của quản lý con người, quản lý xã hội để phát huy cao nhất khả năng của con người, ổn định và phát triển xã hội theo định hướng đã đề ra. Mục đích quản lý ở đây là cái đích do chủ thể quản lý đã định trước, đây là căn cứ để chủ thể quản lý lựa chọn các phương pháp và thực hiện các biện pháp tác động quản lý khoa học phù hợp quy luật phát triển khách quan của xã hội.

Khi Nhà nước xuất hiện thì phần lớn (phần quan trọng) các công việc của xã hội do Nhà nước quản lý. Quản lý nhà nước là hoạt động của Nhà nước trên các lĩnh vực lập pháp, hành pháp và tư pháp nhằm thực hiện các nhiệm vụ, chức năng của Nhà nước.

Nói cách khác, quản lý nhà nước là sự tác động bằng pháp luật của các chủ thể quản lý mang quyền lực nhà nước tới các đối tượng quản lý nhằm thực hiện các chức năng đối nội và đối ngoại của Nhà nước. Như vậy tất cả các cơ quan nhà nước đều làm chức năng quản lý nhà nước.

Theo quan điểm của G.S. TSKH G.V.Atamantruc “Quản lý nhà nước là sự tác động thực tế mang tính tổ chức và điều chỉnh của nhà nước (thông qua hệ thống các cơ cấu của nhà nước) lên sinh hoạt xã hội, cá nhân, tổ chức của con người nhằm mục đích chấn chỉnh trật tự, duy trì hoặc cải tạo nó, dựa trên cơ sở quyền lực của nhà nước”. [5,tr92]

Theo tác giả: Trong số các loại hình quản lý (Quản lý nhà nước, tự quản địa phương, quản trị, quản lý của các tổ chức xã hội, tự điều chỉnh nhóm (tập thể), hành vi ứng xử hoặc hành động hợp lý của một cá nhân) thì quản lý nhà nước có vị trí đặc biệt bởi các thuộc tính của nó:

“Trước hết, sự ảnh hưởng quyết định lên đặc điểm của các tác động định hướng mục tiêu, tổ chức và điều chỉnh, vốn được thực hiện bởi loại hình quản lý này, là do chủ thể của nó - nhà nước gây nên. Với tất cả những sự

khác biệt trong việc luận giải về nhà nước và tính đa dạng của những biểu hiện của nó, hầu như tất cả mọi người đều nhất trí nêu bật sức mạnh quyền lực mạnh mẽ được đặt trong nó...”. [5,tr98]

Thực tế, nhà nước vì thế mới là nhà nước và bởi vậy khác với các cơ cấu xã hội khác ở chỗ là trong nó *quyền lực nhà nước* được tập trung và do nó thực hiện trong xã hội - theo quan hệ đối với con người. Còn quyền lực là mối tương giao, mà trong quá trình của mối tương giao đó, vì những nguyên nhân khác nhau - vật chất, xã hội, trí tuệ, thông tin... - con người tự nguyện (có ý thức) hoặc bị cưỡng bức thừa nhận sự tối thượng của ý chí của những người khác, cũng như của những quy định có tính quy phạm về mục tiêu, về những giá trị khác, và thực hiện các hành vi hoặc hành động này khác, xây dựng cuộc sống của mình phù hợp với những đòi hỏi của chúng. Một quyền lực nào đó tồn tại trong gia đình, trong nhóm người, trong tập thể, nó được gìn giữ trong các truyền thống, tập quán, đạo luật xã hội, đạo đức v.v.v. Nhưng tất cả điều đó đều không thể so sánh với quyền lực nhà nước, mà trong nguồn gốc nó có tính chế định pháp luật (tính chính thống), còn trong việc thực hiện - nó có sức mạnh của bộ máy nhà nước nắm trong tay các phương tiện cưỡng chế...

- Tính chất đặc thù của quản lý nhà nước là sự phổ biến toàn cộng đồng xã hội, thậm chí vượt ra ngoài giới hạn của nó, lên các cộng đồng xã hội khác của con người trong khuôn khổ chính sách quốc tế do nhà nước thực hiện.

- Nhà nước vốn là hiện tượng xã hội phức tạp (theo thành phần các yếu tố) và đa diện (theo các chức năng), và với tư cách là chủ thể quản lý, nó cũng tạo cho quản lý nhà nước tính hệ thống.

Đối với quản lý nhà nước, tính chất hệ thống có ý nghĩa nguyên tắc. Chỉ có sự hiện hữu của tính chất này mới tạo cho quản lý nhà nước sự hòa hợp, sự phối hợp, sự trực thuộc cần thiết, tính mục tiêu, tính hợp lý và tính hiệu quả nhất định.

Trong xã hội tồn tại nhiều chủ thể tham gia quản lý xã hội như: Đảng,

Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, các đoàn thể nhân dân... Trong quản lý xã hội, quản lý nhà nước có những đặc điểm khác biệt sau:

- Chủ thể quản lý nhà nước là các cơ quan trong bộ máy nhà nước thực hiện chức năng lập pháp, hành pháp, tư pháp.
- Đối tượng của quản lý nhà nước là toàn thể nhân dân (dân cư) sống và làm việc trong phạm vi lãnh thổ quốc gia.
- Quản lý nhà nước diễn ra trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội; chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh quốc phòng, ngoại giao nhằm thoả mãn nhu cầu hợp pháp của nhân dân.

Quản lý nhà nước mang tính quyền lực Nhà nước, pháp luật là phương tiện, công cụ chủ yếu để quản lý nhà nước nhằm duy trì sự ổn định và phát triển của xã hội”. [21, tr24]

Như vậy quản lý nhà nước là một dạng quản lý xã hội đặc biệt, mang tính quyền lực nhà nước, sử dụng pháp luật để điều chỉnh hành vi của con người trên tất cả các lĩnh vực của đời sống xã hội do các cơ quan trong bộ máy nhà nước thực hiện, nhằm thoả mãn nhu cầu hợp pháp của con người, duy trì sự ổn định và phát triển của xã hội.

Với quan niệm của tác giả như vậy về quản lý nhà nước, thì quản lý nhà nước ở đây được hiểu là quản lý theo nghĩa rộng. Trong số các hoạt động của các cơ quan nhà nước để thực hiện quyền lập pháp, hành pháp và tư pháp, thì việc thực hiện quyền hành pháp của hệ thống hành chính nhà nước có vai trò đặc biệt quan trọng, là hoạt động thường xuyên, liên tục của nhà nước. Trong khoa học luật học Việt Nam thường quan niệm hoạt động quản lý của cơ quan hành chính nhà nước là hoạt động quản lý nhà nước theo nghĩa hẹp, mà nội dung của nó là thực hiện hoạt động chấp hành, điều hành, hay gọi là quản lý hành chính nhà nước.

Quản lý nhà nước do bộ máy hành chính nhà nước thực hiện rất đa dạng: quản lý nhà nước trên các lĩnh vực, nông nghiệp và phát triển nông

thôn, công nghiệp, giao thông vận tải, xây dựng, y tế, giáo dục, an ninh quốc phòng và v.v. Vì vậy, quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng chỉ là một bộ phận của quản lý nhà nước, do đó quản lý nhà nước về xây dựng có đầy đủ các đặc điểm của hoạt động quản lý, ngoài ra nó còn có những đặc điểm riêng mà chỉ có trong xây dựng, bao gồm:

- Đối tượng quản lý xây dựng là các công trình xây dựng trên địa bàn. Công tác quản lý xây dựng gắn liền với yếu tố vị trí địa lý, thổ nhưỡng đất đai, chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố ngoại phong tục tập quán ở từng địa phương, thẩm mỹ, khí hậu thời tiết từng khu vực cho đến quy hoạch khu chức năng của từng đô thị...

- Hoạt động xây dựng diễn ra hàng ngày, hàng giờ trên từng địa bàn cơ sở, tốc độ xây dựng nhanh, chi phí đầu tư xây dựng lớn, với thực tế lực lượng thanh tra Bộ và các Sở Xây dựng không đủ lực lượng, phương tiện và điều kiện để kiểm soát toàn bộ hoạt động xây dựng trên toàn quốc, dẫn đến tình trạng vi phạm trật tự xây dựng tại nhiều khu đô thị lớn, đặc biệt là các vụ nghiêm trọng gây dọ luận xã hội và tổn không ít tiền của của Nhà nước và nhân dân.

- Quản lý theo một thể thống nhất từ quy hoạch tổng thể đến quy hoạch chi tiết 1/2000, 1/500. Gắn quy hoạch tổng thể Thành phố với Quy hoạch chi tiết từng đơn vị quận, phường.

- Hoạt động quản lý xây dựng phải phù hợp với đặc điểm và điều kiện kinh tế xã hội và đặc điểm tự nhiên của từng địa phương.

- Quản lý xây dựng lấy cơ sở pháp lý là các điều luật về xây dựng, quy hoạch- kiến trúc, luật đất đai, luật dân sự...

- Hoạt động quản lý xây dựng là một chuỗi các hoạt động từ quản lý quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát thiết kế xây dựng công trình, cấp giấy phép, hoạt động tranh tra, kiểm tra hậu cấp phép (quản lý trật tự xây dựng).

Như vậy, quản lý trật tự xây dựng là một khâu rất quan trọng trong

quản lý xây dựng. Bằng những quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn cụ thể của đô thị nói riêng và của nhà nước nói chung, cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng quản lý mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn đô thị theo đúng trật tự, đảm bảo nguyên tắc, quy tắc và mỹ quan, môi trường đô thị. Quản lý trật tự xây dựng cũng là việc đi rà soát, kiểm tra những công trình xây dựng trên địa bàn xây dựng mà không đúng nội yêu cầu trong GPXD đã được cơ quan cấp phép cấp cho và có biện pháp xử lý theo luật đã định. Quản lý trật tự xây dựng là khâu tiếp theo của khâu cấp phép. Quản lý trật tự xây dựng dựa trên căn cứ chủ yếu là GPXD và các tiêu chuẩn đã được duyệt. Công tác quản lý trật tự xây dựng đảm bảo cho công tác cấp phép được thực thi có hiệu lực.

Quản lý trật tự xây dựng đô thị là hoạt động thanh tra, kiểm tra, đề xuất, kiến nghị và xử lý vi phạm theo thẩm quyền và trình tự luật định về các vấn đề liên quan đến trật tự xây dựng nhằm đảm bảo xây dựng quản lý đô thị phù hợp với quy hoạch tổng thể và phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng; giữ gìn và phát triển bộ mặt đô thị theo đúng quy hoạch được phê duyệt tạo điều kiện cho nhân dân xây dựng, bảo vệ quyền lợi chính đáng hợp pháp của nhân dân; ngăn chặn và tiến tới chấm dứt tình trạng lấn chiếm đất công, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng không phép, sai phép giữ gìn kỷ cương phép nước.

Từ những vấn đề nêu trên có thể đưa ra định nghĩa: Quản lý nhà nước về trật tự xây dựng là sự tác động mang tính tổ chức, quyền lực nhà nước trên cơ sở pháp luật, của các cơ quan hành chính nhà nước nhằm duy trì, bảo đảm trật tự trong xây dựng

Nội dung của quản lý nhà nước về xây dựng. Theo Luật xây dựng 2003, hoạt động xây dựng gồm: Lập quy hoạch xây dựng; Lập dự án đầu tư xây dựng công trình; Khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình; Thi công xây dựng công trình; Giám sát thi công xây dựng công trình; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; Và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.[15]

Theo Điều 111 Luật Xây dựng năm 2003 nội dung quản lý nhà nước về xây dựng bao gồm những hoạt động sau:

- Xây dựng và chỉ đạo thực hiện chiến lược, kế hoạch phát triển các hoạt động xây dựng.
- Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng.
- Ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.
- Quản lý chất lượng, loại trừ hồ sơ công trình xây dựng.
- Cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng.
- Hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng.
- Tổ chức nghiên cứu khoa học và công nghệ trong hoạt động xây dựng.
- Đào tạo nguồn nhân lực cho hoạt động xây dựng.
- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng.[15,Điều111]

1.1.2. Vai trò của pháp luật đối với quản lý nhà nước về trật tự xây dựng

Trong quản lý trật tự xây dựng pháp luật có vai trò, ý nghĩa đặc biệt quan trọng, vai trò của pháp luật quản lý xây dựng được thể hiện ở những điểm cơ bản sau:

- *Pháp luật về quản lý trật tự xây dựng là phương tiện thể chế hoá quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng về công tác xây dựng.* Nhận thức được tầm quan trọng của công tác quản lý trật tự xây dựng, Đảng Cộng sản Việt Nam, trong nhiều văn kiện Đại hội Đảng, Hội nghị Trung ương và Bộ Chính trị luôn dành sự quan tâm lớn cho công tác quản lý trật tự xây dựng, lần lượt đưa ra các chủ trương lớn cho công tác thanh tra xây dựng, điều kiện, cơ sở vật chất, trang thiết bị, chính sách, chế độ đối với những người làm công tác quản lý trật tự xây dựng, đặc biệt chú ý đến cơ chế tổ chức và hoạt động thanh tra xây dựng, đồng thời cũng nhấn mạnh phải kịp thời ban hành các văn bản pháp luật tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho công tác tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng.

Đường lối, chính sách của Đảng chỉ đạo phương hướng xây dựng pháp luật, chỉ đạo nội dung pháp luật và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện pháp luật. Do vậy, pháp luật về quản lý trật tự xây dựng có vai trò quan trọng trong việc thể chế hoá đúng đắn, kịp thời và đầy đủ đường lối, chính sách của Đảng về công tác thanh tra, làm cho nó đi vào cuộc sống.

- *Pháp luật về thanh tra xây dựng là cơ sở để thiết lập, củng cố và tăng cường tổ chức bộ máy các cơ quan thanh tra xây dựng.* Để bộ máy các cơ quan thanh tra xây dựng hoạt động hiệu quả đòi hỏi phải xác định đúng cơ chế quản lý, mô hình tổ chức hợp lý, khoa học, xác định đúng chức năng, thẩm quyền, trách nhiệm của các cơ quan thanh tra xây dựng; xác lập Các mối quan hệ đúng đắn, hợp lý giữa cơ quan thanh tra xây dựng và các cơ quan hữu quan; phải có những phương pháp tổ chức và hoạt động phù hợp để tạo ra một cơ chế đồng bộ, đồng thời nâng cao được trách nhiệm của cơ quan thanh tra xây dựng. Tất cả những điều này chỉ có thể thực hiện được khi dựa trên cơ sở vững chắc của những nguyên tắc và quy định cụ thể của pháp luật về thanh tra xây dựng.

Tương tự như vậy, pháp luật về thanh tra xây dựng có vai trò quan trọng trong việc quy định nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm của mỗi loại cán bộ, công chức trong hệ thống các cơ quan thanh tra xây dựng, đặc biệt Thanh tra viên xây dựng; quy định những cơ chế hữu hiệu nhằm phát hiện, loại trừ các hiện tượng lạm quyền, bao biện, vô trách nhiệm... của đội ngũ cán bộ, công chức Các cơ quan thanh tra xây dựng.

- *Pháp luật về quản lý trật tự xây dựng là cơ sở để tăng cường cơ chế phối hợp giữa các cơ quan hữu quan trong công tác thanh tra xây dựng.* Thanh tra xây dựng là hoạt động phức tạp, hiệu quả của nó không chỉ được quyết định bởi năng lực, sự cố gắng của cơ quan thanh tra xây dựng mà còn tùy thuộc vào sự tham gia của chính quyền địa phương, của các cơ quan nhà nước khác, các tổ chức xã hội và của mọi công dân. Nói Cách khác, công tác thanh tra xây dựng không chỉ là hoạt động chuyên môn thuần túy

của cơ quan thanh tra xây dựng, mà còn là trách nhiệm của Các cấp chính quyền và toàn xã hội. Do vậy, pháp luật về thanh tra xây dựng phải có những quy định cụ thể, chặt chẽ về vai trò, chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan hữu quan này với cơ quan thanh tra xây dựng trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ, kế hoạch thanh tra, ví dụ như trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc phối hợp với Các Thanh tra viên xây dựng trong việc tham gia việc công chế, hỗ trợ lực lượng, phương tiện để công chế dỡ bỏ các công trình vi phạm... Như vậy, có thể nói pháp luật về quản lý trật tự xây dựng chính là cơ sở để tăng cường cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, tổ chức hữu quan trong công tác thanh tra xây dựng.

- *Pháp luật về quản lý trật tự xây dựng là cơ sở pháp lý cho việc phát hiện, xử lý kịp thời, nghiêm minh những hành vi vi phạm pháp luật, góp phần tăng cường pháp chế trong lĩnh vực xây dựng.*

- *Hệ thống pháp luật về quản lý trật tự xây dựng góp phần tạo nên sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật ở nước ta.* Hệ thống pháp luật gồm nhiều bộ phận nhưng luôn có sự liên quan và thống nhất với nhau. Không thể có một hệ thống pháp luật thống nhất và đồng bộ nếu như có một bộ phận nào đó kém phát triển, không đầy đủ hoặc chồng chéo, mâu thuẫn với các bộ phận khác trong cùng hệ thống. Do vậy, việc hoàn thiện pháp luật về quản lý trật tự xây dựng với mức độ pháp điển cao sẽ góp phần xây dựng và củng cố hệ thống pháp luật thống nhất, đồng bộ ở nước ta.[9]

1.2. Sự hình thành và phát triển của pháp luật về trật tự xây dựng ở Việt Nam

Quản lý xây dựng bao gồm nhiều nội dung như: Quản lý cấp GPXD - trật tự xây dựng; quản lý đầu tư xây dựng; quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị-VSMT. Công tác quản lý trật tự xây dựng là khâu quản lý hậu cấp phép chủ yếu là hoạt động của thanh tra xây dựng.

Ở mỗi thời kỳ, nhằm phục vụ cho quản lý nhà nước, hoạt động quản

lý trật tự xây dựng có những trọng tâm, ưu tiên nhất định. Nghiên cứu quá trình phát triển của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng có thể thấy một số giai đoạn chính như sau:

Giai đoạn 1984- 1990: tại các quận, huyện đã hình thành tổ quy tắc quản lý trật tự xây dựng đô thị trực thuộc phòng xây dựng đô thị, quân số lúc này rất ít (4-6 người). Năm 1988 trước nhu cầu thực tế, UBND thành phố Hà Nội đã ra Quyết định thành lập Đội quy tắc từ 40- 50 người, biên chế lấy từ Tổ quy tắc quản lý trật tự xây dựng đô thị và các đơn vị hành chính sự nghiệp khác là một lực lượng chuyên trách trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Giai đoạn 1990- 1996: Ngày 09/03/1990 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 921/QĐ- UB về thống nhất lực lượng cảnh sát trật tự và quy tắc đô thị đặt dưới sự chỉ huy thống nhất của Công an Thành phố Hà Nội. Với việc sát nhập 2 đơn vị trên nhiệm vụ đặt ra cho lực lượng cảnh sát trật tự quy tắc đô thị là rất lớn, trong đó bao hàm toàn bộ công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị, trật tự giao thông, trật tự vệ sinh và trật tự an toàn xã hội. Ngày 22/11/1990 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 5134/QĐ- UB thành lập hệ thống tổ chức Thanh tra chuyên ngành xây dựng về xây dựng nhà đất trên cơ sở lực lượng cảnh sát trật tự đô thị ở hai cấp. Cấp Thành phố là Ban thanh tra chuyên ngành về xây dựng và nhà đất đặt dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Sở xây dựng Hà Nội. Cấp quận, huyện là Đội Thanh tra xây dựng nhà đất trên cơ sở chuyển từ đội cảnh sát trật tự quy tắc đô thị. Tại cấp phường: Đội thanh tra xây dựng nhà đất cử đội viên biệt phái xuống địa bàn, chịu sự chỉ đạo nghiệp vụ của Đội và sự quản lý trực tiếp của Chủ tịch UBND phường. Ngày 26/04/1994 UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 677/QĐ- UB về việc tổ chức lại và đổi tên “Đội thanh tra xây dựng nhà đất” thành “Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị”

Giai đoạn 1997-2003: - Trước tình hình thực tế ngày càng đổi mới và phát triển, tốc độ đô thị hoá ngày càng cao; thẩm quyền và chức năng của Đội

quản lý trật tự xây dựng đô thị còn hạn chế nên UBND Thành phố đã đề nghị và được Chính phủ cho phép thành lập thí điểm lực lượng Thanh tra xây dựng trên địa bàn thành phố ở 2 cấp Thành phố và Quận, Huyện. Cấp Phường: Tổ chuyên trách quản lý trật tự xây dựng đô thị dưới sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp toàn diện của chủ tịch UBND Phường; có quyền kiểm tra, xử lý theo quy định của pháp luật. Cấp Quận, Huyện: Thanh tra xây dựng Quận, Huyện có đầy đủ thẩm quyền kiểm tra, xử lý các vi phạm theo quy định. Cấp Thành phố: Thanh tra xây dựng Thành phố đặt dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Sở Xây dựng Hà Nội. Trên cơ sở thực tế của yêu cầu quản lý trật tự đô thị, để thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành, Thủ tướng Chính Phủ ban hành Quyết định số 100/2002/QĐ- TTg ngày 24/7/2002 về việc thí điểm thành lập Thanh tra chuyên ngành xây dựng Thành phố Hà Nội. Theo quyết định này của Thanh tra chuyên ngành xây dựng thành phố Hà Nội được tổ chức theo mô hình hai cấp: cấp Thành phố và cấp quận, huyện trên cơ sở tổ chức sắp xếp lại lực lượng quản lý trật tự xây dựng đô thị để thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành xây dựng, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng, quản lý nhà ở và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị. Trên cơ sở Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ra Quyết định ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của lực lượng thanh tra xây dựng thành phố, thanh tra xây dựng quận, huyện và cán bộ chuyên trách quản lý trật tự xây dựng ở xã, phường, thị trấn tại thành phố Hà Nội. Đồng thời, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cũng ban hành những quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội. Như vậy, có thể nói Hà Nội được chọn là nơi thí điểm để thành lập lực lượng thanh tra chuyên ngành xây dựng được tổ chức ở cả 3 cấp: thành phố, cấp quận, huyện và cấp xã, phường và việc thanh tra xây dựng có thẩm quyền thực hiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng đó tạo cơ sở cho việc lập lại trật tự xây dựng trên địa bàn và góp phần đảm bảo cho sự phát triển của đô thị thành phố Hà Nội.

Để đảm bảo xử lý các vi phạm trong hoạt động xây dựng, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà. Nghị định này đã quy định cụ thể về những hành vi bị xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà, mức phạt, thủ tục phạt, chủ thể có thẩm quyền phạt...

Trên cơ sở tổng kết việc thí điểm thành lập thanh tra chuyên ngành xây dựng ở thành phố Hà Nội, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 46/2005/NĐ-CP ngày 06/4/2005 về tổ chức và hoạt động của Thanh tra xây dựng. Nghị định này có thể nói là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc tổ chức lực lượng thanh tra xây dựng, theo đó xác định rõ chức năng, đối tượng của thanh tra xây dựng, nguyên tắc hoạt động của thanh tra xây dựng, hệ thống tổ chức các cơ quan thanh tra xây dựng. Tuy nhiên, trước đòi hỏi mới của quá trình phát triển đô thị, sự đa dạng của các hoạt động xây dựng ở những thành phố lớn nên Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 về việc thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và Thanh tra xây dựng xã, phường, thị trấn tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định này thay thế Quyết định số 100/2002/QĐ-TTg ngày 24/7/2002 của Thủ tướng Chính phủ về việc thí điểm thành lập Thanh tra chuyên ngành xây dựng thành phố Hà Nội).[9]

Ngày 29/3/2013 Chính phủ ban hành Nghị định 26/2013/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của thanh tra ngành Xây dựng. Theo đó, cơ quan thanh tra Nhà nước ngành Xây dựng gồm thanh tra Bộ Xây dựng và thanh tra Sở Xây dựng. 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, Phó Chánh Thanh tra do Bộ trưởng bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức. Thanh tra Bộ có nhiệm vụ khảo sát, thu nhập thông tin làm cơ sở xây dựng kế hoạch thanh tra; thực hiện thanh tra chuyên ngành; tổ chức tập huấn nghiệp vụ về thanh tra cho công chức, thanh tra viên; chủ trì hoặc tham gia các đoàn thanh tra liên ngành...

Riêng Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng được tổ chức các Đội đặt tại địa bàn cấp huyện.

Ngoài ra, thanh tra ngành Xây dựng còn tiến hành thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh vật liệu xây dựng có điều kiện theo quy định của pháp luật..

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/5/2013, thay thế Nghị định số 46/2005/NĐ-CP ngày 6/4/2005 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Thanh tra Xây dựng. Chấm dứt việc thực hiện Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 về thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và thanh tra xây dựng xã, phường, thị trấn tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 25/10/2013, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 46/2013/QĐ- UBND về việc kiện toàn tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội. Theo đó, bộ máy Thanh tra Sở Xây dựng gồm 4 phòng và 31 đội. 29 đội thanh tra xây dựng bố trí theo địa bàn quận, huyện, thị xã. Các đội thanh tra xây dựng quận, huyện được sử dụng con dấu riêng để thực thi công vụ và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật.

Nghị định số 26/NĐ- CP ngày 29/3/2013 của Thủ tướng Chính phủ đã tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho việc tổ chức Các cơ quan thanh tra xây dựng một Cách tổng đối độc lập.Các văn bản này cũng góp phần đưa công tác quản lý trật tự xây dựng sang một giai đoạn phát triển mới, đáp ứng yêu cầu của đất nước trong thời kỳ đổi mới.So với trước đây, công tác quản lý trật tự xây dựng đã được đổi mới căn bản từ tổ chức bộ máy và cơ chế hoạt động. Các văn bản pháp luật đã quy định cụ thể về trách nhiệm của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trong việc chỉ đạo công tác thanh tra xây dựng; trách nhiệm của Thanh tra Nhà nước, Ủy ban nhân dân các cấp, Thanh tra Sở trong việc kiện toàn tổ chức, trang bị cơ sở vật chất, thiết bị kỹ thuật, trang phục và tạo điều

kiện cho hoạt động của Thanh tra xây dựng. Pháp luật về thanh tra xây dựng cũng quy định tiêu chuẩn bổ nhiệm Thanh tra viên xây dựng; trách nhiệm, quyền hạn của Thanh tra viên xây dựng trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao; trách nhiệm của các cá nhân, tổ chức không được can thiệp trái pháp luật vào quá trình thực thi nhiệm vụ của các cơ quan thanh tra xây dựng.

Từ những phân tích trên đây có thể rút ra một số nhận xét về quá trình hình thành và phát triển của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng như sau:

- Pháp luật về trật tự xây dựng không ngừng được bổ sung, hoàn thiện cả về nội dung và hình thức văn bản, nhất là từ sau khi Đảng ta đề ra đường lối đổi mới toàn diện đất nước.

Về nội dung, từ chỗ chỉ có một số quy phạm điều chỉnh trực tiếp về hoạt động thanh tra xây dựng đến nay đã có hệ thống quy phạm điều chỉnh riêng về tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng...

Về hình thức, Các quy định về tổ chức và hoạt động của thanh tra xây dựng từ chỗ được quy định mang tính nguyên tắc trong pháp luật thanh tra nói chung, trong quyết định của Thủ tướng Chính phủ, đến nay đã được quy định trong Nghị định của Chính phủ, Luật Xây dựng.

Mặc dù pháp luật về quản lý trật tự xây dựng đã được hoàn thiện một bước nhưng nói chung vẫn còn những bất cập, thiếu đồng bộ và chưa đáp ứng được những yêu cầu điều chỉnh đối với hoạt động thanh tra xây dựng trong điều kiện phát triển đô thị, công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước hiện nay.[9]

1.3. Thẩm quyền của các cơ quan trong quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội

1.3.1. Nguyên tắc chung trong phối hợp hoạt động của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong hoạt động xây dựng

Tăng cường trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Xây dựng trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật và chỉ đạo của Ủy ban

nhân dân Thành phố Hà Nội; đảm bảo công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng được thực hiện thường xuyên, liên tục thống nhất đúng thẩm quyền, phát huy hiệu quả mối quan hệ phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Công trình xây dựng trên địa bàn phải được thường xuyên kiểm tra từ khi khởi công đến khi hoàn thành việc xây dựng; các vi phạm về trật tự xây dựng phải được lập hồ sơ vi phạm và xử lý kịp thời, triệt để, đảm bảo chính xác, công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật.

Sở Xây dựng và Ủy ban nhân cấp huyện cùng thực hiện việc quản lý, chỉ đạo Đội thanh tra xây dựng cấp huyện trong quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn

Sở Xây dựng chỉ đạo Chánh Thanh tra Sở xây dựng quản lý, chỉ đạo Đội thanh tra xây dựng cấp huyện về tổ chức, chuyên môn nghiệp vụ, đôn đốc Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện kiểm tra thường xuyên, hàng ngày việc chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng đối với việc xây dựng các công trình trên địa bàn, lập hồ sơ vi phạm trật tự xây dựng theo quy định và chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân các cấp để xử lý theo thẩm quyền và theo trình tự, thủ tục được pháp luật quy định.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo, điều hành Đội thanh tra xây dựng cấp huyện phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm quản lý trật tự trên địa bàn theo quy định của pháp luật (Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn do Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện chuyển đến để xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền và theo trình tự, thủ tục được pháp luật quy định).

Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện chịu sự quản lý, chỉ đạo của Thanh tra Sở Xây dựng về tổ chức chuyên môn nghiệp vụ; sự chỉ đạo, điều hành của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn.[25,điều 2]

1.3.2. Trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng đô thị

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là cấp xã)

Thực hiện nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn cấp xã theo quy định tại Điều 113 của Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Điều 10 của Nghị định số 180/2007/NĐ- CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.[25,điều 3]

Cụ thể như sau:

Quản lý việc xây dựng, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về xây dựng và xử lý vi phạm pháp luật theo thẩm quyền do pháp luật quy định.

Đôn đốc, kiểm tra tình hình trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn, ban hành kịp thời quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị theo thẩm quyền.

Xử lý những cán bộ có quyền giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng đô thị để xảy ra vi phạm.

Chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn

Thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012, Điều 17 của Nghị định số 180/2007/NĐ- CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ, khoản 1 Điều 38 của Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012 và các quy định khác có liên quan.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

Thực hiện nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn cấp huyện theo quy định tại Điều 100 Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Điều 10 của Nghị định số 180/2007/NĐ- CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ và các quy định khác có liên quan.[25,điều 3]

Cụ thể như sau:

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.

Đôn đốc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc thực hiện quản lý trật tự xây dựng đô thị thuộc địa bàn; ban hành kịp thời quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

Xử lý Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các cán bộ đối với quyền được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng đô thị để xảy ra vi phạm

Chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn.

Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi tắt là cấp tỉnh) ban hành biện pháp cần thiết, phù hợp thực tế nhằm quản lý trật tự xây dựng đô thị có hiệu quả.

Thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 18 của Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ, khoản 2 Điều 38 của Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và các quy định khác có liên quan.

- Trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng của Thanh tra Sở Xây dựng
Giúp Giám đốc Sở Xây dựng; kiểm tra đôn đốc Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; thực hiện mối quan hệ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện trong quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của quy chế này.[25, điều 3]

Tổng hợp tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố, báo cáo giám đốc Sở Xây dựng theo quy định tại Khoản 4, điều 10 của Nghị định số 180/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ;

Thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo Điều 21 của Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ (quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng), Điều 46 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và các quy định khác có liên quan.

- Trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng của Giám đốc Sở Xây dựng

Chịu trách nhiệm về hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố;

Ban hành quy chế tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng (quy định trình tự, thủ tục để triển khai nhiệm vụ quy định tại điểm h khoản 2 và điểm b khoản 4 điều 4, khoản 1 điều 5 của quy chế này).[25, điều 3]

Báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố những biện pháp chấn chỉnh, khắc phục tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn.

1.3.4. Chức năng, nhiệm vụ và mối quan hệ trong công tác của Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện

Đội thanh tra xây dựng quận huyện có chức năng tham mưu, thực hiện các nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng, giúp Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã và Chánh Thanh tra Sở xây dựng trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường, xã.

Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của Thanh tra Sở Xây dựng; có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ và thông qua tuyên truyền báo cáo Thanh tra Sở Xây dựng, Sở Xây dựng, UBND quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn theo quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Thanh tra Sở Xây dựng và UBND quận, huyện, xã, phường, thị trấn do UBND Thành phố ban hành.

Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện đồng thời chịu sự chỉ đạo, điều hành của UBND quận, huyện, thị xã; có trách nhiệm giúp UBND quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn thực hiện kế hoạch quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn; chuyển hồ sơ tới Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn tổ chức xử lý các vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn quận, huyện, thị xã theo quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Thanh tra Sở xây dựng và UBND quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn do UBND Thành phố ban hành và các quy định hiện hành của pháp luật.

Thanh tra Sở xây dựng phân công một số thành viên thuộc các Đội thanh tra xây dựng quận, huyện về làm việc tại các xã, phường, thị trấn để giúp UBND xã, phường, thị trấn trực tiếp thực hiện kiểm tra, lập hồ sơ xử lý vi phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn theo các quy định của pháp luật và theo quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Thanh tra Sở xây dựng và UBND quận, huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn. Các công chức, lao động, hợp đồng thuộc Thanh tra Sở xây dựng khi làm việc tại UBND xã, phường, thị trấn đồng thời chịu sự chỉ đạo điều hành của UBND xã, phường, thị trấn về việc thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, tham gia phối hợp xử lý các vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn xã, phường, thị trấn; có trách nhiệm báo cáo Đội thanh tra xây dựng quận, huyện và lãnh đạo UBND xã, phường, thị trấn theo quy định và chịu sự chỉ đạo về chuyên môn, nghiệp vụ của Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện.

Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện trực tiếp tổ chức kiểm tra đối với công trình xây dựng theo chỉ đạo của Lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng trong trường hợp cần thiết để xử lý vi phạm kịp thời theo Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng và quy định của pháp luật.[24,điều 6]

** Nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp xã*

Chủ trì, phối hợp với Đội thanh tra xây dựng cấp huyện, các tổ chức trong hệ thống chính trị ở cấp xã thực hiện việc tuyên truyền, vận động huy động dẫn các tổ chức và nhân dân chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo, điều hành Tổ công tác của Đội thanh tra xây dựng cấp huyện đặt tại địa bàn chuyển đến để ban hành các quyết định xử phạt, quyết định đình chỉ thi công, quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện xử lý các hành vi vi phạm hành chính về trật tự xây dựng theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Chỉ đạo Công an xã cấm thợ xây dựng, cấm vận chuyển vật liệu xây

dựng; yêu cầu các cơ quan cung cấp dịch vụ điện nước ngừng cung cấp dịch vụ đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật.

Kịp thời chuyển hồ sơ vi phạm hành chính về trật tự xây dựng vượt thẩm quyền và kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xử lý theo thẩm quyền.

Thường xuyên kiểm tra, giám sát, đôn đốc, tổ chức thực hiện kết luận kiểm tra, quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng của cấp thẩm quyền đối với công trình xây dựng trên địa bàn;

Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin tài liệu, hồ sơ vi phạm theo đề nghị của Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện để phục vụ cho hoạt động thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo.

Cử cán bộ tham gia các hoạt động phối hợp kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng và giải quyết khiếu nại, tố cáo trên địa bàn khi có yêu cầu của cơ quan có liên quan.

Tạo điều kiện thuận lợi về môi trường làm việc, cơ sở vật chất cho công tác của Đội thanh tra xây dựng cấp huyện đặt tại địa bàn.[24, điều 4]

** Nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân cấp huyện*

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện việc tuyên truyền, vận động hướng dẫn các tổ chức và nhân dân chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan liên quan thực hiện trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật nhằm kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý trật tự xây dựng.

Chỉ đạo điều hành Đội thanh tra xây dựng cấp huyện quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của Quy chế này; tiếp nhận hồ sơ vi phạm hành chính về trật tự xây dựng do Đội thanh tra xây dựng cấp huyện chuyển đến để ban hành các quyết định xử phạt, quyết định đình chỉ thi công, quyết định cưỡng chế và tổ chức thực hiện xử lý các hành vi vi phạm hành

chính về trật tự xây dựng theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp chặt chẽ với Đội thanh tra xây dựng cấp huyện trong công tác quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn.

Kiểm tra, giám sát, đôn đốc, tổ chức thực hiện kết luận, kiểm tra, quyết định xử lý vi phạm trật tự xây dựng cấp huyện trong công tác quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn;

Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin, tài liệu theo đề nghị của Sở Xây dựng để phục vụ cho hoạt động thanh tra, kiểm tra;

Cử cán bộ tham gia các hoạt động phối hợp, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng và giải quyết khiếu nại tố cáo trên địa bàn khi có yêu cầu của cơ quan liên quan.

Tạo điều kiện thuận lợi về môi trường làm việc, cơ sở vật chất cho Đội thanh tra xây dựng trên địa bàn;

Xem xét xử lý tổ chức, cá nhân buông lỏng quản lý, thiếu trách nhiệm trong công tác để xảy ra vi phạm.

Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc nhận xét, đánh giá, bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh Đội trưởng, phó Đội trưởng Đội thanh tra xây dựng cấp huyện trên địa bàn theo yêu cầu về công tác quản lý cán bộ.[24,điều 4]

- Nhiệm vụ của Thanh tra Sở Xây dựng

Theo chỉ đạo của Sở Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng thực hiện mối quan hệ phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo Đội thanh tra xây dựng cấp huyện xây dựng kế hoạch kiểm tra và tổ chức thực hiện kế hoạch kiểm tra một cách thường xuyên đối với hoạt động xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Đội thanh tra xây dựng cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, lập hồ sơ biên bản vi phạm trật tự xây dựng, chuyển hồ sơ vi phạm trật tự xây dựng và đề xuất biện pháp xử lý(trong vòng 24 giờ kể từ khi lập biên bản) đến chủ tịch ủy ban cấp huyện

hoặc Chủ tịch uỷ ban nhân cấp xã để xử lý theo thẩm quyền.

Chỉ đạo Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện bố trí các Tổ công tác của Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện đặt tại địa bàn một hoặc nhiều xã, phường, thị trấn để phối hợp với uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo, đôn đốc Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện tổng hợp, báo cáo Uỷ ban nhân dân cấp huyện và Sở Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng về tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, tham mưu đề xuất các giải pháp quản lý đảm bảo hiệu quả công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất của Sở Xây dựng, Thanh tra Sở xây dựng, Uỷ ban nhân dân cấp huyện.[24,điều 4]

- Nhiệm vụ của Sở Xây dựng

Phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp huyện, Uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện tuyên truyền vận động họióng dẫn các tổ chức và nhân dân chấp hành các quy định của pháp luật về trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo Thanh tra Sở quản lý, chỉ đạo các Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện theo quy chế tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng, thường xuyên kiểm tra chỉ đạo Thanh tra Sở, Đội Thanh tra cấp huyện thực hiện trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng và nhiệm vụ phối hợp quản lý trật tự xây dựng theo quy định của quy chế này;

Kiểm tra, đôn đốc Uỷ ban nhân dân cấp huyện xử lý vi phạm theo thẩm quyền, đồng thời kiến nghị cấp thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan buông lỏng quản lý, không xử lý kịp thời đối với các hành vi vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn.

Chỉ đạo Thanh tra Sở bố trí các tổ công tác của Đội Thanh tra xây dựng cấp huyện đặt tại địa bàn một hoặc nhiều xã, phường thị trấn để phối hợp với Uỷ ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm quản lý trật tự xây

dựng trên địa bàn.[24,điều 4]

1.4. Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng

1.4.1. Quy trình lập chuyển hồ sơ xử lý vi phạm của các Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện, thị xã thuộc Thanh tra Sở

Các công trình xây dựng trên địa bàn phải thường xuyên được kiểm tra. Khi phát hiện hành vi vi phạm, cán bộ thanh tra xây dựng (hoặc tổ công tác) được phân công nhiệm vụ trên địa bàn các xã phải tiến hành lập hồ sơ biên bản vi phạm trật tự xây dựng và yêu cầu chủ đầu tư thực hiện các nội dung được ghi trong biên bản. Sau khi lập hồ sơ phải gửi ngay toàn bộ hồ sơ và phiếu đề xuất biện pháp xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đến Chủ tịch UBND cấp xã để xử lý vi phạm theo thẩm quyền. Đồng thời phải báo cáo kịp thời đến Đội trưởng đội Thanh tra xây dựng quận (huyện, thị xã) để chỉ đạo phối hợp xử lý vi phạm.

Trong trường hợp hết thời hạn quy định chủ tịch UBND cấp phường (xã, thị trấn) không xử lý vi phạm theo thẩm quyền thì Đội trưởng Đội Thanh tra xây dựng phải gửi ngay hồ sơ và có báo cáo đề xuất biện pháp xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đô thị đến Chủ tịch UBND cấp huyện để xử lý vi phạm theo thẩm quyền (qua phòng quản lý đô thị). Đồng thời gửi hồ sơ và báo cáo lãnh đạo Sở để đôn đốc, chỉ đạo và phối hợp xử lý (qua phòng kế hoạch tổng hợp).

Trường hợp UBND cấp huyện không kịp thời xử lý vi phạm theo thẩm quyền, Đội trưởng Đội Thanh tra xây dựng phải kịp thời báo cáo và tham mưu cho lãnh đạo Thanh tra Sở biện pháp xử lý theo thẩm quyền.[19]

1.4.2. Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị của UBND cấp xã

Trong thời hạn 24 giờ kể từ khi lập biên bản ngừng thi công xây dựng (hồ sơ, biên bản do tổ công tác thanh tra xây dựng được phân công nhiệm vụ trên địa bàn cấp xã lập và báo cáo đề xuất) mà chủ đầu tư không ngừng thi công xây dựng để thực hiện các nội dung ghi trong biên bản thì Chủ tịch UBND cấp xã ban hành Quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình buộc chủ đầu tư

thực hiện các nội dung trong biên bản ngừng thi công xây dựng.

Trong thời hạn 24 giờ kể từ khi ban hành Quyết định đình chỉ thi công Chủ tịch UBND cấp xã tổ chức lực lượng cấm các phương tiện vận chuyển vật liệu, vật to, công nhân vào thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị. Đồng thời yêu cầu người có thẩm quyền ký kết hợp đồng dịch vụ điện nước và các dịch vụ liên quan ngừng cung cấp các dịch vụ đối với công trình vi phạm.

Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành Quyết định cưỡng chế phá dỡ và tổ chức thực hiện phá dỡ.

Sau thời hạn 03 ngày (kể cả ngày nghỉ), kể từ khi ban hành Quyết định đình chỉ thi công xây dựng đối với công trình không phải lập phương án phá dỡ mà chủ đầu tư không tự thực hiện các nội dung ghi trong biên bản ngừng thi công.

Sau thời hạn 10 ngày (kể cả ngày nghỉ), kể từ khi ban hành Quyết định đình chỉ thi công xây dựng đối với công trình phải lập phương án phá dỡ mà chủ đầu tư không tự thực hiện các nội dung ghi trong biên bản ngừng thi công.[19]

* Đối với các công trình xây dựng vi phạm mà do Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc do Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng trong thời hạn 24 giờ kể từ khi UBND cấp xã ban hành Quyết định đình chỉ thi công xây dựng, Ủy ban cấp xã có trách nhiệm gửi toàn bộ hồ sơ lên Chủ tịch UBND cấp huyện để ban hành Quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

Đối với trường hợp đình chỉ thi công buộc chủ đầu tư phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 180/2007/NĐ- CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ thì thẩm quyền và thời hạn ban hành Quyết định cưỡng chế phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Nghị định này.[19]

1.4.3. Quy trình xử lý vi phạm trật tự xây dựng của UBND cấp huyện

Giao Trojởng phòng Quản lý đô thị Ban hành Quyết định đình chỉ thi công xây dựng và quyết định cợjởng chế phá dỡ đối với công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng đô thị sau khi nhận đợjởng hồ sơ và báo cáo đề xuất xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị do Đợjởng Trojởng Đợjởng Thanh tra xây dựng chuyên đến.

Ban hành Quyết định cợjởng chế phá dỡ đối với công trình xây dựng vi phạm do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy phép xây dựng hoặc Sở xây dựng cấp phép xây dựng công trình đó đã bị Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định đình chỉ thi công xây dựng.

Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện cợjởng chế phá dỡ những công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn sau khi có Quyết định cợjởng chế phá dỡ (xây dựng kế hoạch, tổ chức lực lợjởng, xây dựng phợjởng án đối với những công trình phải lập phợjởng án phá dỡ...)

Ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo thẩm quyền quy định tại Khoản 2 Điều 38 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012. Thời hạn ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Điều 66 của Luật này.[19]

1.5. Các hình thức vi phạm trật tự xây dựng đô thị và biện pháp xử lý

1.5.1. Các hình thức vi phạm trật tự xây dựng

a. Công trình không phép

Là những công trình đi vào khởi công mà vẫn chưa đợjởng phép của cơ quan quản lý nhà nợjởng về xây dựng trên địa bàn. Việc xin phép với những công trình này là bắt buộc nhưng chủ đầu tợjởng không xin cấp phép. Hậu quả dẫn đến với những loại công trình này thường là xây dựng không đúng theo quy hoạch chi tiết của Quận, Huyện, Phợjởng..., xây dựng không đúng chỉ giới đợjởng đo dễ gây tranh chấp đất đai, các biện pháp thi công không đợjởng kiểm soát dễ gây ảnh hợjởng tới môi trợjởng xung quan, cảnh quan đô thị...[2,điều 5]

Hành vi xây dựng không phép trên đất không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng xử lý bằng biện pháp dỡ bỏ. Hậu quả dẫn đến những hoang phí

về tiền của của công dân, của nhà nước và mất cảnh quan đô thị, gây ô nhiễm

môi trường khi thực hiện dỡ bỏ...

b. Công trình sai phép

Là những công trình xây dựng không đúng với thiết kế đã được duyệt, không đúng với nội dung GPXD đã cấp[2,điều 5]. Những loại công trình này đều đã có xin phép xây dựng xong sau khi có giấy phép lại xây dựng không nhô trong giấy phép đã duyệt. Hầu hết là xây lấn, xây tăng thêm so với giới hạn đã cho phép. Những công trình này rất nhiều vì chủ đầu tư trong quá trình xây dựng thường lấy có là đã có GPXD để che mắt sau đó là thực hiện hành vi xây dựng sai phép. Hậu quả gây ra không đảm bảo an toàn khi sử dụng, không phù hợp quy hoạch, gây mất mỹ quan đô thị, gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, dỡ bỏ phần sai phạm gây lãng phí tiền của

c. Công trình xây dựng sai thiết kế được cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; sai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với công trình được miễn phép xây dựng).[2,điều 5]

d. Công trình xây dựng có tác động đến chất lượng công trình lân cận; ảnh hưởng đến môi trường cộng đồng dân cư:[2,điều 5] trường hợp này bao gồm cả hai loại công trình xây dựng có phép và công trình xây dựng không phép trong quá trình thi công gây lún nứt hoặc ảnh hưởng đến chất lượng công trình liền kề hoặc trở cửa không đáp ứng quy chuẩn xây dựng Việt Nam....

1.5.2. Các hình thức xử lý vi phạm trật tự xây dựng

Nghị định số 180/2007/NĐ- CP ngày 07/1/2007 về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, quy định rõ những biện pháp xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị:

- Ngừng thi công xây dựng công trình
- Đình chỉ thi công xây dựng công trình, áp dụng các biện pháp ngừng cung cấp điện nước; thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện nước, các hoạt động kinh doanh và các dịch vụ

khác đối với công trình vi phạm.

- Coflõng chế phá dỡ công trìnđ vi phạm.
- Buộc bồi tholờng thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra.
- Xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.
- Ngoài các hình thức nêu trên thì đối với Chủ đầu tợ, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu tợ vẫn thiết kế, nhà thầu tợ vẫn giám sát thi công xây dựng công trìnđ có hành vi vi phạm trật tự xây dựng đô thị còn bị nêu tên trên website của Bộ xây dựng và thông báo trên các pholờng tiện thông tin đại chúng.[2,điều7]

Công trìnđ xây dựng không phép vẫn đợc xem xét cấp phép xây dựng, sau đó nếu đảm bảo một trong các điều kiện sau: xây trên đất ở có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; xây dựng mới trên nền nhà cũ hoặc cải tạo nhà đang ở phù hợp qui hoạch xây dựng; công trìnđ xây dựng có đủ điều kiện về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Khi phát hiện, cơ quan chức năng sẽ lập biên bản ngừng thi công, yêu cầu chủ đầu tợ làm thủ tục xin cấp GPXD.

Nếu chủ đầu tợ không chấp hành thì cơ quan chức năng đình chỉ thi công. Trong thời hạn 60 ngày kể từ khi có quyết định đình chỉ thi công, nếu chủ đầu tợ không xuất trìnđ GPXD thì công trìnđ sẽ bị coflõng chế phá dỡ. Sau khi đợc cấp GPXD, nếu công trìnđ đã xây dựng sai nội dung giấy phép thì chủ đầu tợ phải tự phá dỡ phần sai nội dung giấy phép đợc cấp mới đợc tiếp tục thi công. Nếu không chấp hành thì công trìnđ phải bị coflõng chế, đồng thời chủ đầu tợ phải chịu toàn bộ chi phí tổ chức coflõng chế này.

Nghị định cũng qui định trách nhiệm của các bên trong quá trìnđ xây dựng công trìnđ. Theo đó, chủ đầu tợ, nhà thầu thi công phải ngừng thi công công trìnđ khi có biên bản ngừng thi công của cơ quan chức năng và phải bồi tholờng thiệt hại do mình gây ra.

Đơn vị giám sát, tợ vẫn thiết kế nếu thông đồng hoặc để chủ đầu tợ, nhà thầu thi công làm sai thiết kế xây dựng gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý hình sự. Chủ tịch UBND các cấp cũng phải chịu trách nhiệm về tình hình vi

phạm trật tự xây dựng trên địa bàn.[2]

** Đối với việc xử lý vi phạm hành chính các công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị.*

Từ trogớc tới quý 1 năm 2008, việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng đợc áp dụng theo Nghị định 126/2004/CP: quy định đợc phạt tiền đối với các công trình vi phạm trật tự xây dựng. Đối với từng cấp quản lý và từng mức vi phạm khác nhau mà có mức phạt nặng nhẹ khác nhau đợc quy định rõ trong Nghị định này.

Từ ngày 1-5-2009,Nghị định 23/2009-NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở, có hiệu lực thi hành có nêu:Trong hoạt động xây dựng, chủ đầu tợ có các hành vi nhợ tự thực hiện khảo sát xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực, không thực hiện giám sát khảo sát xây dựng hoặc không tổ chức nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng sẽ bị phạt tiền từ 30-40 triệu đồng.

Các chủ đầu tợ vi phạm về trật tự xây dựng gồm tổ chức thi công xây dựng công trình không có GPXD, tổ chức thi công xây dựng sai thiết kế đã đợc thẩm định, phê duyệt; xây dựng sai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã đợc cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với công trình xây dựng đợc miễn GPXD... sau khi có quyết định đình chỉ thi công của cấp có thẩm quyền mà chủ đầu tợ vẫn tái phạm thì tùy theo mức độ vi phạm, quy mô công trình vi phạm, sẽ bị xử phạt từ 300 - 500 triệu đồng và bị tợc quyền sử dụng GPXD (nếu có).Đối với các nhà thầu, nếu vi phạm một trong những hành vi nhợ nghiệm thu không, tổ chức bàn giao công trình cho chủ sở hữu, sử dụng công trình khi chưa tổ chức nghiệm thu theo quy định, báo cáo tài liệu, số liệu khảo sát không trung thực, không đúng quy định dẫn tới phải điều chỉnh thiết kế 2 lần trở lên... sẽ bị phạt từ 80 - 100 triệu đồng.

Ngoài việc áp dụng các hình thức phạt tiền, phạt bổ sung và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định, một số hành vi vi phạm còn phải được công bố trên trang tin điện tử của Bộ Xây dựng và của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Ngày 10/10/2013 Chính phủ đã ban hành Nghị định số 121/2013/NĐ-CP Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở (sau đây gọi tắt là Nghị định 121/2013/NĐ-CP), thay thế cho Nghị định số 23/2009/NĐ-CP.

Trong đó, ngoài việc sửa đổi, bổ sung và quy định chi tiết các hành vi vi phạm, đồng thời tăng nặng mức tiền xử phạt để có tác dụng phòng ngừa, răn đe các trường hợp vi phạm pháp luật, tăng cường quản lý trật tự xây dựng đô thị, tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP còn có điểm mới so với Nghị định số 23/2009/NĐ-CP trong việc quy định về xử lý vi phạm đối với một số trường hợp thi công xây dựng công trình sai phép, không phép, cụ thể là:

- Tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP quy định:

Hành vi quy định tại Khoản 3, Khoản 5, Khoản 6 và Điểm b Khoản 7 Điều này mà không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp thì ngoài việc bị xử phạt vi phạm hành chính, còn bị buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được bằng 40% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép đối với công trình là nhà ở riêng lẻ và bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được phê duyệt hoặc sai quy hoạch xây dựng hoặc thiết kế đô thị được duyệt đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng hoặc công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình. Sau khi chủ đầu tư hoàn thành việc nộp phạt thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc

điều chỉnh giấy phép xây dựng.[4,điều 13]

- Tại khoản 2 Điều 70 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP quy định về xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp xây dựng sai phép, không phép quy định tại khoản 9, khoản 10 Điều 13 Nghị định này. Quy định mới này nhằm để xử lý một số trường hợp xây dựng sai phép, không phép, sau khi hoàn thành xây dựng đưa vào sử dụng mới bị phát hiện, trong trường hợp nếu buộc phá dỡ thì cũng gây lãng phí lớn cho xã hội, có những trường hợp đã kéo dài nhiều năm nhưng cũng chưa xử lý được triệt để. Các công trình áp dụng quy định này phải đảm bảo điều kiện không vi phạm chỉ giới xây dựng, không gây ảnh hưởng các công trình lân cận, không có tranh chấp, xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp, chứ quy định mới này không áp dụng đối với tất cả các công trình xây dựng sai phép, không phép.[4,điều 70]

Ngày 12/02/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 02/2014/TT-BXD hướng dẫn một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, trong đó có một số điều hướng dẫn cụ thể khoản 9 Điều 13 và khoản 2 Điều 70 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, cụ thể là:

- Tại Điều 8 của Thông tư số 02/2014/TT-BXD hướng dẫn phương pháp tính giá trị phần xây dựng sai phép, không phép, sai thiết kế được duyệt, sai quy hoạch hoặc sai thiết kế đô thị được duyệt đối với các công trình quy định tại khoản 9 Điều 13 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP.[1]

- Tại Điều 11 của Thông tư số 02/2014/TT-BXD hướng dẫn cụ thể về xử lý chuyển tiếp các trường hợp vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 70 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP.[1]

Trên thực tế, Thông tư số 02/2014/TT-BXD không có quy định thêm hoặc quy định khác so với Nghị định số 121/2013/NĐ-CP về các trường hợp xây dựng sai phép, không phép được nộp tiền phạt và cho tồn tại, không cưỡng chế phá dỡ đã được quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định này.[1]

Tuy nhiên, sau khi Thông tư số 02/2014/TT-BXD được ban hành, đã có

nhiều ý kiến khác nhau, trong đó có những ý kiến không đồng tình với quy định phạt tiền và cho tồn tại đối với các trường hợp xây dựng sai phép, không phép quy định tại khoản 9 Điều 13, khoản 2 Điều 70 của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể tại Điều 8, Điều 11 của Thông tư số 02/2014/TT-BXD với quan ngại rằng việc thực hiện quy định này có thể làm gia tăng các trường hợp sai phạm, ảnh hưởng tiêu cực đến công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị.

1.6. Nguyên tắc xử lý vi phạm trật tự xây dựng

- Mọi hành vi vi phạm về trật tự xây dựng phải được phát hiện kịp thời và bị đình chỉ ngay để xử lý. Việc xử lý vi phạm phải được tiến hành nhanh chóng công minh, triệt để mọi hậu quả do hành vi vi phạm gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật.[4,điều2]

- Một hành vi vi phạm chỉ bị xử phạt hành chính một lần, việc tái phạm phải được xem là hành vi vi phạm mới để xử phạt. Việc xử lý vi phạm hành chính phải căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, nhân thân người vi phạm và những tình tiết giảm nhẹ, tăng nặng để quyết định hình thức, biện pháp xử lý thích hợp.[16,điều 3]

- Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính mà dung túng, bao che không xử phạt hoặc xử phạt không kịp thời, không công minh, không đúng thẩm quyền thì tùy theo tính chất, mức độ sai phạm sẽ bị xử lý kỷ luật hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại vật chất thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính có hành vi chống đối người thi hành công vụ, trì hoãn, trốn tránh thi hành quyết định xử phạt hoặc có những hành vi vi phạm khác thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại về vật chất thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.[4,điều 2]

1.7. Pháp luật về quản lý xây dựng ở một số nước trên thế giới

Tại nhiều nước phát triển, Luật xây dựng hình thành rất sớm, chẳng hạn năm 1607 ở Pháp đã có quy định nhà Phố phải thẳng hàng, rồi đến năm 1852 thành phố Paris ra quy định về giấy phép xây dựng. Dần dần, Luật Xây dựng được hình thành trên cơ sở các quy định luật pháp về an toàn, vệ sinh và mỹ quan của công trình xây dựng và về các mối quan hệ xã hội trong hoạt động xây dựng.

Sự cần thiết của các quy định luật pháp xây dựng xuất phát từ đặc điểm của công trình xây dựng và hoạt động xây dựng:

Công trình xây dựng gắn liền với đất nên cần có mặt bằng được chuẩn bị sẵn là sản phẩm có tuổi thọ lâu dài và giá trị lớn, có liên quan đến tính mạng, sức khỏe và tài sản của những người sinh sống và làm việc trong đó.

Việc xây dựng công trình thực hiện theo đặt hàng sản xuất đơn chiếc ở ngoài trời trong thời gian dài, nhiều bộ phận khi sản xuất xong thì bị che khuất nên không kiểm tra được, trong quá trình xây dựng thì các hoạt động sản xuất và giao dịch cùng đồng thời diễn ra đan chéo với nhau vì vậy hợp đồng xây dựng rất phức tạp do phải tiên liệu nhiều tình huống và quản lý nhiều rủi ro, bất trắc. Công trình xây dựng có quy mô rất khác nhau từ ngôi nhà nhỏ chỉ cần đảm bảo người thợ xây dựng đến công trình thủy điện lớn với hàng vạn công nhân trên công trường.

Do các đặc điểm nói trên của công trình xây dựng và hoạt động xây dựng nên pháp luật xây dựng gồm hai nhóm chính:

- Các tiêu chuẩn kỹ thuật và quy phạm xây dựng (gọi chung là quy chuẩn) có liên quan với công trình xây dựng mà các khâu khảo sát, thiết kế và thi công phải tuân thủ.
- Các quy định pháp luật về các quan hệ hành chính, kinh tế và dân sự trong hoạt động xây dựng.

Đối tượng điều chỉnh của pháp luật xây dựng là các quan hệ xã hội trong hoạt động xây dựng bao gồm quan hệ quản lý hành chính, quan hệ hợp

tác kinh tế và quan hệ dân sự.

Quan hệ quản lý hành chính diễn ra giữa bên quản lý, là các cơ quan quản lý hành chính với bên bị quản lý, là các bên tham gia hoạt động xây dựng. Quan hệ này bao gồm hai mặt, một mặt là công tác quy hoạch, chỉ đạo, phối hợp và phục vụ, mặt khác là kiểm tra, giám sát và điều tiết.

** Pháp luật xây dựng của nước Pháp*

Bộ Pháp điển về Xây dựng và Nhà ở của Pháp chứa đựng các quy định của Luật và văn bản pháp quy dưới Luật có liên quan. Pháp điển quy định các yêu cầu đối với công trình xây dựng, còn Pháp điển quy hoạch đô thị quy định về “chứng chỉ quy hoạch”, “giấy phép xây dựng” và các chủ đề về tính bền vững. Điểm nổi bật của pháp luật xây dựng Pháp là trước khi khởi công bắt buộc phải đóng hai loại bảo hiểm: bảo hiểm thiệt hại và bảo hiểm trách nhiệm về các sự cố do công việc gây ra trong lúc xây dựng và sau thời kỳ xây dựng (Luật Spinetta năm 1978). Bảo hiểm thiệt hại được trả ngay để khắc phục hậu quả, còn bảo hiểm trách nhiệm dân sự được chi trả sau khi đã xác định được nguyên nhân gây thiệt hại. Hãng bảo hiểm đưa ra 3 đảm bảo, gồm đảm bảo hoàn thành hoàn hảo (1 năm), đảm bảo vận hành hoàn hảo (4 năm) và đảm bảo trách nhiệm dân sự (10 năm). Do có bảo hiểm bắt buộc nên hãng bảo hiểm theo dõi sát việc tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật còn nhà thầu và nhà kinh doanh buộc phải bàn giao cho khách hàng công trình chất lượng tốt, bền vững.

** Pháp luật xây dựng ở nước Đức*

Pháp luật xây dựng Đức chia thành hai nhóm cơ bản là pháp luật xây dựng công và pháp luật xây dựng tại.

Pháp luật xây dựng công (Public construction Law) có ở cấp liên bang và cấp bang, bao gồm Luật phân vùng (zoning Law) và các quy tắc xây dựng. Luật phân vùng quy định vấn đề quy hoạch đô thị và quy hoạch vùng, bao gồm cả phát triển hạ tầng và công nghiệp, đồng thời đưa ra trình tự thủ tục để

chính quyền ra quyết định đối với các dự án công còn các quy tắc xây dựng dựng công trình, kể cả vấn đề tiết kiệm năng lượng.

Luật mua sắm công (Public Procurement Law) cũng thuộc pháp luật xây dựng công và tương thích với các chỉ thị của cộng đồng Châu Âu, hướng đến việc bảo đảm hiệu quả kinh tế và minh bạch trong mua sắm công thông qua tổ chức đấu thầu, bao gồm cả dự án đầu tư công vượt ngưỡng 5,15 triệu Euro (đối với ngưỡng đó thì chỉ cần tuân thủ các quy tắc mua sắm quốc gia hoặc vùng).

Pháp luật xây dựng (Private construction Law) chủ yếu quy định về các hợp đồng xây dựng mà trong Bộ luật Dân sự gọi là “Hợp đồng về công việc và dịch vụ”, với đặc điểm trả tiền cho sản phẩm đã hoàn thành chứ không phải cho bản thân công việc, nghĩa là cho phép nhà thầu toàn quyền tổ chức việc xây lắp, miễn là hoàn thành đúng kỳ hạn.

** Pháp luật xây dựng Singapore*

Nhằm thực hiện Quy hoạch xây dựng xanh (Green Building Master Plan), Chiến lược xây dựng Singapore đề ra 6 đột phá: Khu vực xây dựng công dẫn đầu, Kích thích khu vực tư nhân, Phát triển công nghệ xây dựng xanh, Đào tạo để nâng cao năng lực cho công nghiệp xây dựng, Đẩy mạnh công tác tuyên truyền vận động; Đưa ra các tiêu chuẩn tối thiểu phải đạt- tổng cục xây dựng đưa ra các tiêu chí đánh giá Nhãn hiệu xanh (Green Mark)

Pháp luật Xây dựng Singapore gồm hai văn bản chủ yếu Luật Giám sát xây dựng (1989) và Luật Bảo đảm thanh toán trong công nghiệp xây dựng (2004)(Building and Construction Industry Security of Payment Act).

Luật Giám sát xây dựng điều chỉnh yêu cầu đối với công trình xây dựng và quản lý hành chính đối với hoạt động xây dựng, còn quy cách hành nghề được quy định trong Luật kiến trúc sư, Luật kỹ sư chuyên nghiệp, Luật Giám định viên địa chính (Land Surveyors Act).

Luật Bảo đảm thanh toán được ban hành theo xu hướng chung của nhiều nước trong Khối Thịnh vượng chung do Anh đứng đầu, dựa chủ yếu

vào luật của bang New South Wales (Úc). Mục tiêu ban đầu của luật là nhằm khắc phục các khó khăn vướng mắc trong việc thanh toán cho các hợp đồng xây dựng, khảo sát thiết kế và các dịch vụ khác nhưng sau đó còn đi xa hơn, đưa ra cơ chế thanh toán thông qua thủ tục phán quyết nhanh trong xử lý tranh chấp.[11]

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Quản lý trật tự xây dựng là một khâu rất quan trọng trong quản lý xây dựng. Bằng những quy định, tiêu chuẩn, quy chuẩn cụ thể của đô thị nói riêng và của nhà nước nói chung, cơ quan quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng quản lý mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn đô thị theo đúng trật tự, đảm bảo nguyên tắc, quy tắc và mỹ quan, môi trường đô thị. Trong Chương 1, đã chỉ rõ những khái niệm cơ bản về quản lý nhà nước và đưa ra khái niệm về quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đồng thời phân tích một cách khái quát quá trình phát triển của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, đây chính là nền tảng cơ bản để luận văn phân tích rõ hơn về thẩm quyền, nhiệm vụ của các cơ quan hành chính nhà nước trong hoạt động quản lý trật tự xây dựng đô thị.

Bất cứ một hoạt động quản lý nào cũng được xây dựng dựa trên những cơ sở lý luận và thực tiễn nhất định. Khi nghiên cứu về hoạt động quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị cần phải xác định rõ cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của hoạt động này đây chính là lý do mà một phần trong nội dung Chương 1 đã phân tích làm rõ cơ sở lý luận và cơ sở thực tiễn của hoạt động quản lý này.

Hoạt động quản lý nhà nước về trật tự xây dựng được thể hiện trong các văn bản pháp luật, đặc biệt là trong luật Thanh tra cùng với quá trình hoàn thiện các quy định về quản lý trật tự xây dựng cho thấy hoạt động quản lý trật tự xây dựng có vai trò to lớn đối với Nhà nước và của toàn xã hội.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

2.1. Giới thiệu chung về Quận Hoàng Mai

Địa danh quận Hoàng Mai xưa có tên gọi là Cổ Mai, vùng đất giữ vị trí trọng yếu về phía Nam của kinh thành Thăng Long. Trải qua bao biến động thăng trầm của đất nước, vùng đất Hoàng Mai vẫn lưu giữ nhiều giá trị lịch sử và văn hoá truyền thống gắn liền với Thăng Long- Hà Nội. Đây còn là vùng đất học sản sinh ra nhiều nhân tài cho đất nước.[13]

2.1.1. Điều kiện tự nhiên

a. Vị trí địa lý

Quận Hoàng Mai là một vùng đất nằm ở phía Đông Nam thành phố Hà Nội, được thành lập theo Nghị định số 132/2003/NĐ-CP ngày 6/11/2003 của Chính Phủ. Việc thành lập quận Hoàng Mai là sự phát triển tất yếu để đẩy mạnh quá trình đô thị hoá thủ đô theo quy hoạch đến năm 2020 đã được Thủ tướng phê duyệt. Quận Hoàng Mai phía Đông giáp huyện Gia Lâm và sông Hồng, Tây và Nam giáp huyện Thanh Trì, Bắc giáp quận Thanh Xuân và quận Hai Bà Trưng với 14 đơn vị hành chính trực thuộc là 14 phường được hình thành trên cơ sở 9 xã của huyện Thanh Trì và 5 phường của quận Hai Bà Trưng.

Quận Hoàng Mai có đường giao thông thuỷ chính nối Thủ đô với phương Nam rộng lớn của đất nước, có các đường giao thông quan trọng đi qua: Quốc lộ 1A, 1B, đường vành đai 3, cầu Thanh Trì, đường vành đai 2,5 và đường thuỷ Sông Hồng nối mạch giao thông giữa Hoàng Mai với các tỉnh phía Bắc, phía Tây và phía Nam. Do đó quận Hoàng Mai là một trong những Quận có vị trí quan trọng về chính trị, quân sự và kinh tế của Thành phố Hà Nội.[13]

b. Điều kiện tự nhiên

Quận Hoàng Mai là khu vực ven Hà Nội cũ, từ khi thành lập Quận quá trình chuyển đổi thành phần đất từ đất nông nghiệp sang đất đô thị đã diễn ra rất mau chóng. Nhìn chung địa hình Quận có thể chia thành ba khu vực rõ rệt đó là:

- Khu phía Bắc Quận là khu vực xây dựng cũ (khu làng xóm cũ, khu nhà tập thể và các cơ quan, xí nghiệp công nghiệp). Khu này có độ cao tương đối so với toàn Quận. Độ cao nền khoảng 6m-6.2m.
- Khu phía Nam, khu vực có các làng xóm cũ, có độ cao nền thấp hơn khoảng từ 5.2-5.8m. Khu vực rộng canh tác của các phường có độ cao thấp hơn khoảng 4.2-5.2m.
- Khu vực ao hồ, ruộng trũng thuộc địa bàn các phường Yên Sở, Thịnh Liệt, Trần Phú có độ cao thấp hơn khoảng 3.5m

Địa hình có sự khác biệt giữa khu vực trong đê và ngoài đê, khu vực ngoài đê mùa nước lên còn bị ngập lụt.

Khí hậu của Quận về phía Nam càng ẩm thấp hơn so với Thành phố.[13]

c. Tài nguyên đất

Diện tích tự nhiên toàn Quận là 4.104,1 ha với tổng số dân là 270.000 người (tính đến cuối năm 2006). Căn cứ theo tài liệu địa chất khu vực Hà Nội (do chuyên gia Liên Xô cũ lập trước đây), Quận Hoàng Mai nằm trên khu vực đất bồi châu thổ sông Hồng, chủ yếu trong vùng đất có lợi cho xây dựng.

Hiện trạng sử dụng đất được chi tiết trong đồ án Quy hoạch chi tiết quận Hoàng Mai tỉ lệ 1/2000 đã được phê duyệt theo Quyết định số 225/2005/QĐ- UB ngày 16/12/2005 (phân quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông) đề cập rất đầy đủ về hiện trạng sử dụng đất.[23]



Ảnh 2.1. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất quận Hoàng Mai[23]

Trong 4.104,1 ha diện tích đất tự nhiên toàn quận thì:

+ Đất trong đô là 3034,47ha

+ Đất ngoài đô 1069,63ha

**Bảng 2.1. Số liệu tổng hợp hiện trạng sử dụng đất phân
theo hiện trạng xây dựng**

	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích toàn Quận	4104.1	100
Đất trong Đô thị gồm	3034.47	73.94
- Đất công trình kỹ thuật đầu mối, hành lang bảo vệ (đê, ga tàu, bến xe phía Nam, tuyến điện cao thế...	119.41	2.91
- Đất đã xây dựng	1887.76	46.0
- Đất chưa xây dựng	1027.30	25.03
Đất ngoài đô thị gồm	1069.63	26.06
- Đất đã xây dựng	88.61	2.16
- Đất chưa xây dựng	634.96	15.47
Đất sông Hồng	346.06	8.43

(Nguồn: Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 UBND quận Hoàng Mai theo quyết định 225/2005/QĐ-UB ngày 16/2/2005).[23]

Qua bảng số liệu trên có thể thấy diện tích đất đã có công trình xây dựng trong cũng như ngoài đô thị sông Hồng vẫn chỉ là tương đối. Mật độ xây dựng không nhiều. Nhịp độ xây dựng ở đây diễn ra khá mau chóng do quá trình công nghiệp hoá hiện đại hoá và đô thị hoá theo xu thế chung.

Trong đất ở thì tỷ lệ đất làng xóm cũ cũng chiếm tỷ trọng lớn do Quận được thành lập từ 9 xã cũ của huyện Thanh Trì. Cụ thể là:

- Tổng số đất ở: 853.99 ha
- + Đất ở (làng, xóm cũ): 624.59 ha
- + Đất ở (khu đô thị): 229.4 ha

***Bảng 2.2. Cơ cấu sử dụng đất phân theo mục đích sử dụng
quận Hoàng Mai***

STT	Loại đất	Diện tích đất trong đề	Diện tích đất ngoài đề	Tổn g diện tích	Tỷ lệ
		ha	Ha	ha	%
1	Đất đường thành phố	16.24	0	16.24	0.4
2	Đất trường phổ thông TH	4.04	0	4.04	0.1
3	Đất công cộng	19.11	1.18	20.29	0.49
4	Đất cây xanh	317.6	0	317.6	7.74
5	Đất đường giao thông	74.1	0	74.1	1.81
6	Nhà trẻ- mẫu giáo	6.37	0.26	6.63	0.16
7	Troường tiểu học, trung học CS	15.14	0.59	15.73	0.38
8	Đất ở:	853.99	57.62	911.61	22.21
	Đất ở đô thị	229.4	0	229.4	
	Đất ở làng xóm	624.59	57.62	692.21	
9	Cơ quan, trường đào tạo	15.07	0.36	15.43	0.38
10	Di tích, công trình tín ngưỡng	18.91	1.18	20.09	0.49
11	Đất công nghiệp	147.01	3.26	150.27	3.66
12	Đất quốc phòng	34.22	6.43	40.65	0.99
13	Đất nghĩa trang	29.43	0.96	30.39	0.74
14	Đất trồng rau, hoa màu	290.48	273.19	563.67	13.73
15	Đất trồng lúa	73.99	78.6	152.59	3.72
16	Đất trống, bờ thửa	427.21	0	427.21	10.41
17	Đất công trình kỹ thuật, đầu mối (trạm bơm, cảng, ga, trạm điện, bến xe...)	33.21	16.77	49.98	1.22
18	Đất đê và TALUY đê	36.02	0	36.02	0.88
19	Ao, hồ, mương	535.59	91.29	626.88	15.27
20	Đất bãi	0	191.88	191.88	4.68
21	Sông Hồng	0	346.06	346.06	8.43

22	Đất các dự án đang triển khai	86.74	0	86.74	2.11
	Tổng cộng	3034.47	1069.63	4104.1	100

(Nguồn: Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 UBND quận Hoàng Mai theo quyết định 225/2005/QĐ-UB ngày 16/2/2005).[23]

Với 22.21% đất ở trong đó chủ yếu là đất ở xóm làng cũ, do đó việc các làng xóm cũ trở thành Quận Hoàng Mai gây không ít khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước về vấn đề phổ cập thông tin xây dựng theo quy hoạch và xin được cấp GPXD. Loại bỏ thói quen cũ đó là việc xây dựng không cần đến giấy phép. Việc trở thành một trong những phường của Quận cũng đặt ra nhiều vấn đề về nếp sống văn minh đô thị đáng phải bàn trong số những xóm làng cũ này.

Trong tổng số 3034.47 ha diện tích trong đô sông Hồng lại chia ra từng hạng mục đất sử dụng khác nhau như bảng dưới đây.

Bảng 2.3. Cơ cấu sử dụng đất trong đô

Stt	Hạng mục đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	2	3	4
I	Khu vực dân dụng	1,306.59	100
1	Đất đơn vị ở (đơn vị Phường)	949.60	72.70
2	Đất dịch vụ công cộng, trường THPT	23.15	1.80
3	Đất cây xanh, TDTT	317.60	23.40
4	Đất đường giao thông	16.24	1.25
II	Ngoài khu vực dân dụng	1,641.14	100
1	Đất cơ quan, trường đào tạo	15.07	0.92
2	Di tích, công trình tín ngưỡng	18.91	1.15
3	Đất công nghiệp	147.01	8.96
4	Đất quốc phòng	34.22	2.09
5	Đất nghĩa trang	29.43	1.79
6	Đất nông nghiệp	364.47	22.21
7	Đất trống, bờ thửa	427.21	26.03
8	Đất đồi, taluy	36.02	2.19
9	Ao, hồ, mương	535.59	32.64
10	Đất công trình kỹ thuật đầu mối, bãi đỗ xe	33.21	32.64
III	Đất các dự án đang triển khai	86.74	

(Nguồn: Quy hoạch chi tiết 1/2000 sử dụng đất Quận Hoàng Mai theo Quyết định 225/2005/QĐ- UB ngày 16/12/2005)[23]

Theo bảng hiện trạng sử dụng đất nêu trên có thể thấy rất rõ với diện tích đất trong đề là 3034.47 ha nhưng đất ở đô thị đã là 949.6 ha (đất đơn vị phòng). Điều này cho thấy tình hình sử dụng đất trên địa bàn Quận là chưa hợp lý, đất ở còn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng số diện tích đất. Trong khi đất dành cho đường giao thông, đất cây xanh, đất công cộng cho đơn vị ở (UBND, trạm y tế, công an phòng, đất trường học, chợ, nhà trẻ, mẫu giáo) đều rất ít, chưa đáp ứng đủ nhu cầu cần thiết của dân cư đô thị.

2.1.2. Điều kiện kinh tế-xã hội

Phát huy truyền thống Thăng Long- Hà Nội văn hiến anh hùng, trong 10 năm xây dựng và phát triển, Quận Hoàng Mai đã vươn lên, phát triển khá toàn diện về nhiều mặt, trong đó kinh tế luôn tăng trưởng cao, với bình quân 17,47%/năm. Năm mới thành lập 2004, tổng giá trị sản xuất chỉ đạt 6.919 tỉ đồng, đến năm 2013 đã nâng lên 12.377 tỉ đồng, tăng 79%. Thu ngân sách năm 2004 chỉ đạt 61,3 tỉ đồng thì đến năm 2013 đạt 1.512 tỉ đồng (đạt 154% kế hoạch năm), và so năm 2004 gấp 24 lần. Cơ cấu kinh tế dịch chuyển theo định hướng “công nghiệp- xây dựng, thương mại- dịch vụ và nông nghiệp” giá trị sản xuất CN - TTCN ngoài nhà nước theo giá cố định năm 2013 đạt 2.344 tỉ đồng, tăng 266,9% so với cùng kỳ năm 2004. Giá trị sản xuất công nghiệp- xây dựng chiếm tỷ trọng 56,5%, giá trị sản xuất thương mại dịch vụ chiếm tỷ trọng 42%, giá trị sản xuất công nghiệp là 1,5%. Sản xuất nông nghiệp thủy sản đạt 215 triệu đồng/ha.

Nông nghiệp được đầu tư theo hướng sản xuất rau, quả thực phẩm an toàn, cho giá trị kinh tế cao. Quận Hoàng Mai đã hoàn thành chuyển đổi 140 ha cây trồng kém hiệu quả sang trồng cây có giá trị cao hơn ở phường Lĩnh Nam, Trần Phú, giá trị sản xuất tăng từ 80 triệu đồng/ha (năm 2005) lên 215 triệu đồng/ha năm 2013. Tỷ lệ gia đình đạt tiêu chuẩn gia đình văn hóa hằng năm từ 80% đến 90%... (Báo cáo phát triển kinh tế xã hội quận Hoàng Mai 2013).

Năm 2014, Quận đạt chỉ tiêu tăng trưởng 16,5%, giải quyết việc làm

cho 5.200 lao động; xây dựng 2 trường, 1 trạm y tế chuẩn quốc gia. Đặc biệt, quận quyết tâm thực hiện tốt 5 nhiệm vụ trọng tâm của thành phố, đẩy mạnh công tác cải cách hành chính, đổi mới lề lối, tác phong làm việc, nâng cao năng lực và hiệu quả bộ máy cơ quan nhà nước, hiện đại hóa cơ quan hành chính, xây dựng nếp sống văn hóa công sở.... làm cơ sở thúc đẩy thực hiện nhiệm vụ trên.[13]

2.1.3. Hiện trạng cơ sở hạ tầng của quận Hoàng Mai

Công tác quy hoạch quản lý xây dựng và phát triển của quận chuyển biến tích cực. Quận đã và đang tập trung nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, lĩnh vực được xác định là một trong hai khâu đột phá của quận. Trong 10 năm quận đã dành 3.400 tỉ đồng cho đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng (Vốn quận: 1.332,18 tỉ đồng, vốn Thành phố 2.044 tỉ đồng). Diện mạo của quận ngày càng khởi sắc. Đến hết năm 2013, đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 98 dự án; Trong đó có các dự án GPMB khó khăn như: Tuyến đường 2,5 đoạn Đèn Lừ II đến đường Trọng Định- Giáp Bát, bãi đỗ xe Đèn Lừ, sân đỗ máy bay phòng chống khủng bố ở phường Hoàng Liệt, dự án tái định cư X2 ở phường Trần Phú...[13]

a. Hệ thống cấp nước

Toàn Quận được cung cấp bởi các nhà máy nước thành phố và các trạm cấp nước khu vực, trạm cấp riêng lẻ. Ba nhà máy nước của thành phố đó là nhà máy nước Trọng Mai, nhà máy nước Pháp Vân và nhà máy nước Nam Dọc. Ba nhà máy nước hoạt động hết công suất nhưng khả năng đáp ứng cũng chưa đủ cho nhu cầu sử dụng nước toàn Quận. Do đó, rất nhiều các khu dân cư, khu đô thị mới phải xây dựng các trạm cấp nước có quy mô nhỏ để tự cấp. Các trạm này và nhà máy nước thành phố đều khai thác nguồn nước ngầm. Mặc dù lượng nước của nhà máy nước thành phố được xây dựng trên địa bàn lẽ ra là phân phối đủ cho toàn Quận nhưng phần lớn là tải lên các Quận phía Bắc. Do đó nhìn chung hệ thống nước trong Quận còn nhiều thiếu thốn.

b. Hệ thống thoát nước

Hoàng Mai nằm ở phía Đông Nam thành phố, địa bàn khu vực Quận thấp hơn so với các khu vực khác trong thành phố, là nơi tập trung đầu mối các công trình tiêu thoát nước của Thành phố. Các lưu vực của các tuyến sông, mạng tiêu thoát nước của Thành phố như sông Tô Lịch, sông Kim Ngưu, sông Sét, sông Lừ, các tuyến mạng tiêu chính khác. Là khu đầu mối tiêu thoát nước xong phần diện tích sông hồ, ao, mạng của Quận còn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng diện tích đất toàn quận như phần hiện trạng sử dụng đất đã trình bày. Cụ thể là 32.64% diện tích hồ ao, mạng thoát nước trong đô thị sông Hồng còn xét chung thì con số đó chỉ là 15.27%. Khi thời tiết bình thường với lượng mưa trung bình hàng năm thì thường xuyên có lụt lội ở các tuyến đường phố chính. Đó là chưa kể đến những đợt mưa lớn xảy ra ngoài dự đoán như năm 2008. Toàn Quận Hoàng Mai dường như chìm trong bể nước. Nơi đây được đánh giá là bị ngập lụt nặng nhất Thành phố và trung tâm là Phường Giáp Bát và phường Tân Mai. Nước bắn sinh hoạt từ các cống rãnh thả sức nổi trôi gây ô nhiễm môi trường nước, không khí và còn là mầm họa bệnh tật...

Có thể nói, hạ tầng tiêu thoát nước trên địa bàn Quận còn rất yếu kém. Đặc biệt khi kinh tế toàn Quận phát triển, thì nhu cầu tiêu thoát nước càng đặt ra cấp thiết hơn bao giờ hết.

Hiện nay Thành phố đã triển khai dự án thoát nước giai đoạn 1 và chuẩn bị tiếp tục triển khai giai đoạn 2 của dự án với sự giúp đỡ của JICA Nhật Bản.

c. Hệ thống chiếu sáng

Lưới điện quận Hoàng Mai nằm trong hệ thống lưới điện thành phố Hà Nội được cung cấp từ hệ thống lưới điện miền Bắc (nguồn từ nhà máy thủy điện Hoà Bình và nhiệt điện Phả Lại) thông qua trạm giảm áp chính 220/110kv. Với các ngõ nhỏ, Quận đang triển khai lắp đặt hệ thống chiếu sáng công cộng cho các ngõ có chiều rộng lớn hơn 2m. Năm 2004 lắp đặt được

28.8km và năm 2005 là 30km hệ thống chiếu sang công cộng (Đánh giá kết quả thực hiện chương trình số 02/Ctr-QU v/v: quy hoạch phát triển đô thị)

d. Hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông

Xuyên suốt cả hệ thống giao thông chính của Thành phố, trên địa bàn Quận có rất nhiều tuyến giao thông quan trọng cắt qua. Cụ thể được thể hiện qua bảng số liệu hiện trạng dưới đây

Bảng 2.4. Cơ sở hạ tầng giao thông

STT	Hạng mục công trình	Diện tích(ha)
I	Giao thông đường sắt quốc gia	
1	Tuyến đường sắt Bắc- Nam	3.79
2	Tuyến đường sắt bắc lên cầu Thanh Trì	13.6
3	Ga Giáp Bát	40
4	Ga Yên Sở	14
II	Giao thông đường thủy	
1	Cảng Khuyến Lơong	
III	Giao thông đường bộ	20
1	Đường bộ ngõ phố	
2	Đường chính Thành phố	
3	Đường vành đai III	
4	Đường quốc lộ 1A-đường Giải Phóng	14.58
5	Đường liên khu vực	
6	Đường vành đai 2,5	
7	Đường vành đai III (đường đê sông Hồng từ đường Thanh Trì)	
...		

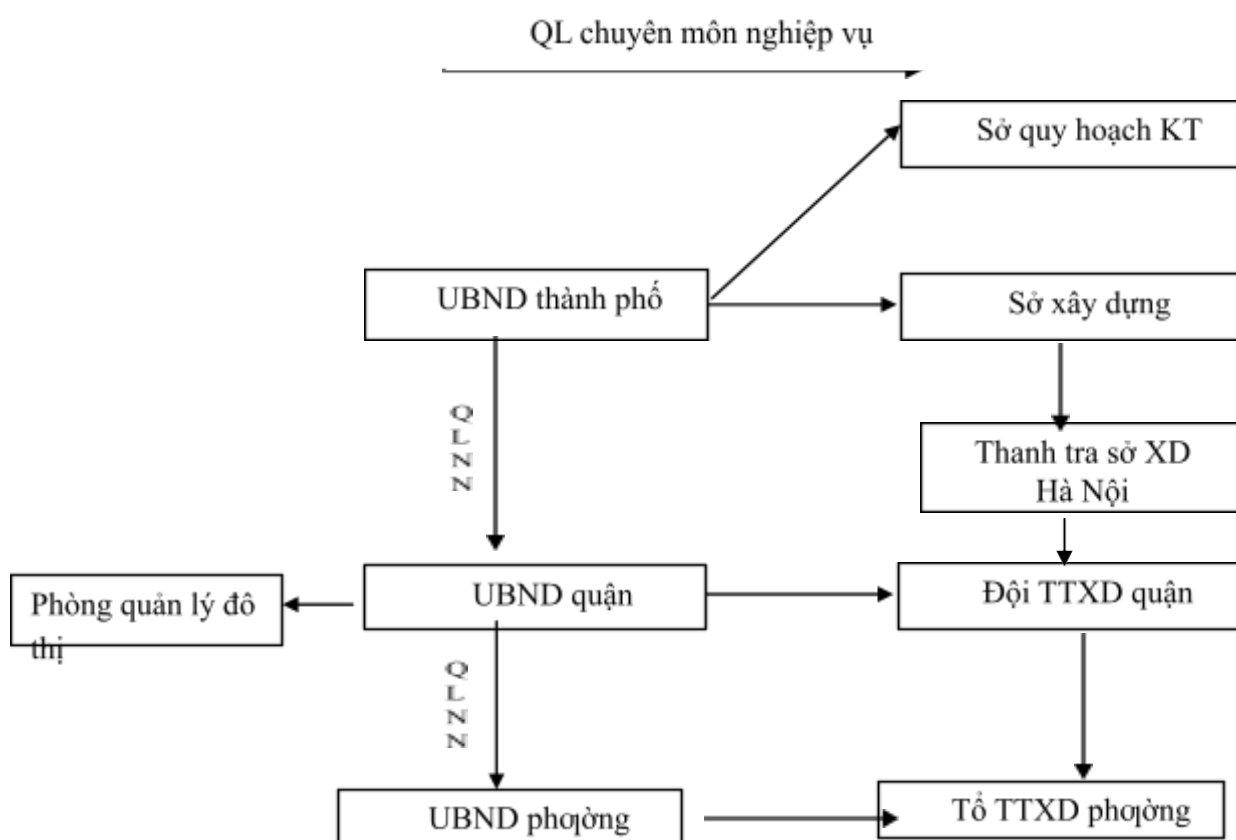
(Nguồn: Quy hoạch chi tiết 1/2000 Quận Hoàng Mai phần quy hoạch giao thông theo Quyết định 225/2005/QĐ- UB ngày 16/12/2005)[23]

Nhìn chung, trong những năm gần đây, Thành phố nói riêng và Quận nói chung đã có nhiều quan tâm tới hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông. Hàng loạt các tuyến đường và cầu mới đã được đầu tư xây dựng. Điển hình nhất là cầu Thanh Trì với 6 làn xe chạy (4 làn xe cao tốc) dài và đẹp đáp ứng được nhu cầu đi lại của người dân trên địa bàn nói riêng và của cả nước nói chung.

Những cũng phải nhìn nhận một điều rằng từ Quy hoạch chi tiết giao thông tỷ lệ 1/2000 quận Hoàng Mai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn Quận có thể thấy rất rõ, diện tích sử dụng cho giao thông vận tải của Quận là rất nhỏ so với đất ở. Không nằm ngoài xu thế chung của Thành phố, khi quá trình đô thị hoá diễn ra nhanh chóng thì nhu cầu cần đường giao thông phục vụ cho đi lại của người dân cũng không ngừng tăng lên. Với diện tích 16.24ha (chiếm 1.2%) diện tích đất trong đô sông Hồng và 74.1ha (chiếm tỷ lệ 1.81%) so với tổng diện tích toàn Quận. tỷ lệ này là quá nhỏ (bằng gần 1/10 các nước phát triển trong khu vực, quy chuẩn hiện hành là 24-26%, và thực tế một số nước trong khu vực là 22-24% theo trang www.baocongthuong.com.vn). Mạng lưới đường bộ phân bố không đồng đều là nguyên nhân cơ bản gây ra hiện tượng ách tắc giao thông vào những giờ cao điểm.[3]

2.1.4. Cơ cấu tổ chức của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng

Sơ đồ 2.1. Phân cấp quản lý nhà nước về xây dựng



- Trong đó, Sở XD và Sở quy hoạch kiến trúc quản lý chuyên môn nghiệp vụ phòng Quản lý đô thị Quận.

Thanh tra xây dựng TP quản lý chuyên môn nghiệp vụ Đội Thanh tra xây dựng Quận, Đội TTXD quản lý chuyên môn nghiệp vụ Tổ TTXD phường.

- Để tìm hiểu về công tác quản lý trật tự xây dựng thì trước hết cần biết đến chức năng và nhiệm vụ của phòng Quản lý đô thị và Đội Thanh tra xây dựng.

2.1.5. Phòng Quản lý đô thị

Phòng Quản lý đô thị là cơ quan chuyên môn trực thuộc và chịu sự chỉ đạo, trực tiếp, toàn diện của UBND Quận, sự chỉ đạo hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ của Sở Xây dựng Hà Nội.[28]

Chức năng của Phòng

Giúp UBND thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về quy hoạch, xây dựng, kiến trúc, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị (gồm cấp, thoát nước, vệ sinh môi trường đô thị, công viên cây xanh, chiếu sáng, rác thải, bến bãi đỗ xe đô thị).

Nhiệm vụ của phòng: quản lý xây dựng, cơ sở hạ tầng, quy hoạch kiến trúc, nhà ở... trong đó, em xin làm rõ chức năng quản lý xây dựng của phòng quản lý đô thị như sau:

+ Thụ lý hồ sơ cấp phép xây dựng, hồ sơ cấp phép đào đường, hè phố, hồ sơ cấp phép sử dụng tạm thời hè đường trình UBND Quận quyết định theo phân cấp của UBND Thành phố.

+ Phối hợp Thanh tra chuyên ngành, Công an Quận và UBND phường kiểm tra việc thực hiện các quy định về bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, phối hợp kiểm tra quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

+ Kiểm tra các chủ đầu tư thực hiện đúng trình tự, thủ tục xây dựng cơ bản.

+ Quản lý Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng, quản lý hồ sơ tài liệu khảo sát, thiết kế xây dựng, hồ sơ hoàn công các công trình thuộc thẩm quyền quản lý của UBND Quận. Hướng dẫn lập Dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật các công trình xây dựng, thẩm định Thiết kế cơ sở, Thiết kế bản vẽ thi công các công trình được Thành phố phân cấp.

Công tác cấp GPXD của phòng Quản lý đô thị quận Hoàng Mai.

Để tăng cường công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng- đô thị trên địa bàn quận, để tạo điều kiện thuận lợi cho nhân dân khi xin cấp GPXD nhà ở riêng lẻ. Phòng đã tham mưu UBND Quận có các văn bản 379/HĐ-UBND ngày 26/6/2008; 646/UBND-XDĐT hướng dẫn UBND các Phường và các chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định 79/2007/QĐ-UB về cấp GPXD, cấp phép tạm các công trình xây dựng.

Hồ sơ thụ lý đảm bảo vượt thời gian theo quy định, công tác tiếp dân nhận hồ sơ và trả kết quả GPXD được thực hiện tại bộ phận Cải cách hành chính của Văn phòng UBND Quận. Tại bộ phận Cải cách hành chính một cửa đã niêm yết công khai: Lịch tiếp dân, nội dung quy định về thủ tục, trình tự hồ sơ xin cấp GPXD, các loại lệ phí phải nộp.

Cán bộ tiếp dân hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo, đầy đủ, thái độ lịch sự đúng mực, không gây phiền hà, sách nhiễu nhân dân. Trong công tác quản lý cấp phép xây dựng không để hồ sơ tồn đọng, những trường hợp vướng mắc không giải quyết được (vướng mắc về quy hoạch, về tranh chấp đất đai...) Phòng đều tham mưu cơ quan UBND Quận trả lời các chủ đầu tư bằng văn bản.

Một số trường hợp phát sinh khiếu nại của chủ đầu tư hoặc các hộ liên kết khi cấp GPXD Phòng phối hợp chặt chẽ với UBND Phường, Thanh tra xây dựng giải quyết dứt điểm, kịp thời và có văn bản trả lời theo đúng quy định của pháp luật. Thẩm quyền cấp GPXD đối với các dự án có cấp công trình cấp 2 trở xuống UBND Quận đã chỉ đạo phòng chuyên môn bố trí cán bộ chuyên viên đủ năng lực và kinh nghiệm thụ lý hồ sơ. UBND Quận đã cấp một số dự

án: Điểm đỗ xe Kim Ngưu 2, khu nhà ở 409 Tam Trinh phường Hoàng Văn Thụ, Trạm xăng dầu Sơn Hậu- Định Công, nhà văn phòng Định Công, Nhà văn phòng công ty Lâm Sản- Giải Phóng- phường Giáp Bát.

Căn cứ điều lệ Quản lý quy hoạch chi tiết Quận Hoàng Mai được Thành Phố phê duyệt xác định các khu vực cấm và hạn chế xây dựng, các khu vực phát triển đô thị, các khu vực cấp phép xây dựng tạm, các khu vực cấp phép xây dựng ổn định lâu dài.

Tạo điều kiện để nhân dân đầu tư xây dựng nhà theo quy hoạch và quy định của Thành Phố. Với đặc thù của một Quận mới thành lập, từ trước có những huyện không phải xin phép xây dựng thì nay việc này là bắt buộc, việc phổ biến cho dân hiểu tầm quan trọng của việc xin GPXD là cần thiết đảm bảo quy hoạch xây dựng nói chung của một Quận.

2.1.6. Đội Thanh tra xây dựng quận Hoàng Mai

Thay cho lực lượng Thanh tra xây dựng quận, huyện là mô hình các đội phụ trách địa bàn và thay cho Thanh tra xây dựng phường, xã là các tổ công tác phân công về địa phương. Điều quan trọng hơn, các đội thanh tra hay tổ công tác tại địa bàn vẫn chịu sự chỉ đạo trực tiếp của cả Thanh tra xây dựng Sở Xây dựng và lãnh đạo UBND quận, huyện, phường, xã, theo quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng vừa được UBND TP Hà Nội ban hành. Cụ thể, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng quản lý, chỉ đạo các đội Thanh tra xây dựng về tổ chức, chuyên môn, đơn đốc kiểm tra, lập hồ sơ vi phạm trật tự xây dựng chuyển đến UBND các cấp xử lý theo thẩm quyền. UBND cấp quận, huyện cũng sẽ điều hành các đội Thanh tra xây dựng phối hợp với UBND cấp phường, xã để quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn. Ngoài ra, quy chế cũng nêu rõ, chủ tịch UBND cấp phường, xã chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn, thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng; chỉ đạo, điều hành tổ công tác của đội Thanh tra xây dựng đặt tại địa bàn; yêu cầu công an, các cơ quan liên quan cấm vận chuyển vật liệu xây dựng, cắt điện, nới lỏng công trình vi phạm.

Các đội Thanh tra xây dựng chịu trách nhiệm lập hồ sơ vi phạm, đề xuất biện pháp xử lý chuyển cho UBND xử lý trong vòng 24 giờ kể từ khi lập biên bản, hồ sơ. Sở Quy hoạch-Kiến trúc kiểm tra, kiến nghị cơ quan cấp phép thu hồi giấy phép xây dựng với công trình không theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt.[24]

* Nhiệm vụ của Đội TTXD quận, huyện, thị xã hoạt động theo quy chế tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 324/QĐ- SXD ngày 15/01/2014 của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội.[24]Cụ thể như sau:

- Tham mưu giúp Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã và Chánh Thanh tra xây dựng trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận, huyện, thị xã.
- Xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện kế hoạch kiểm tra, lập hồ sơ xử lý các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật và theo quy chế phối hợp giữa Thanh tra Sở Xây dựng với UBND cấp huyện, cấp xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng do UBND Thành phố Hà Nội ban hành.
- Trực tiếp giúp UBND quận, huyện, thị xã; xã, phường, thị trấn thực hiện kế hoạch công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.
- Đội trưởng đội Thanh tra xây dựng quận, huyện, thị xã quản lý, chỉ đạo cán bộ các tổ quản lý địa bàn thực hiện nhiệm vụ của Đội thanh tra xây dựng, giúp UBND các xã, phường, thị trấn thực hiện kiểm tra, lập hồ sơ xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo các quy định của pháp luật và theo quy chế phối hợp giữa Thanh tra Sở với UBND cấp huyện, cấp xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng do UBND Thành phố ban hành.
- Đội Thanh tra xây dựng quận, huyện, thị xã trực tiếp tổ chức kiểm tra công trình xây dựng trong trường hợp cần thiết theo chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội, Lãnh đạo Sở Xây dựng, Lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng; lập hồ

sơ biên bản vi phạm hành chính (nếu có) chuyển cho Chủ tịch UBND cấp huyện hoặc cấp xã (nơi có công trình vi phạm) để xử lý theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

- Theo dõi, tổng hợp, báo cáo thường xuyên, định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất của Lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng, UBND quận, huyện, thị xã về tình hình trật tự xây dựng trên địa bàn được phân công phụ trách; tham mưu đề xuất với Chủ tịch UBND cấp huyện, Chánh Thanh tra Sở về các giải pháp quản lý đảm bảo hiệu quả công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Thanh tra viên xây dựng thuộc Đội Thanh tra xây dựng được thực hiện xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật.

- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, thi hành việc thực hiện kết luận, kiến nghị. Quyết định xử phạt, xử lý sau thanh tra của Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở trong hoạt động xây dựng.

- Tham gia các đoàn thanh tra liên ngành do các Sở, ngành, địa phương thành lập hoặc Thanh tra Bộ Xây dựng thành lập.

- Phối hợp với phòng Thanh tra hành chính và giải quyết khiếu nại, tố cáo thực hiện nhiệm vụ giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo trên địa bàn theo chỉ đạo của Lãnh đạo Thanh tra Sở.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng giao.

2.2. Thực trạng về trật tự xây dựng trên toàn Thành phố và quận Hoàng Mai

2.2.1. Thực trạng trật tự xây dựng Thành phố Hà Nội

Là thủ đô của một quốc gia khá đông dân như VN, Hà Nội trong quá trình đô thị hóa phải chịu bao áp lực. Đất chật người đông, người Hà Nội gốc, người ngoại tỉnh về an cư ở nơi đây, người ngoại quốc... mọi ngả đều đổ về Hà Nội để sinh sống và làm ăn. Trong khi cơ sở hạ tầng Thủ đô thì thiếu thốn rất nhiều, diện tích đất có hạn, nhu cầu xây dựng các công trình ngày càng

lớn. Để quản lý xây dựng đòi hỏi các cơ quan chức năng phải nghiêm túc làm việc hết mình đảm bảo các công trình xây dựng an toàn, mỹ quan đô thị mặt khác cũng phải đúng với quy hoạch phù hợp với từng địa bàn trên Thành phố. Trong những năm gần đây, mặc dù rất chú tâm trong công tác quản lý trật tự xây dựng nhưng Thành phố vẫn không thể tránh được những vi phạm mà các chủ đầu tư trong khi xây dựng các công trình. Số liệu dưới đây có thể thấy được phần nào về hiện trạng xây dựng trên địa bàn Thành phố trong những năm gần đây.

Theo Sở Xây dựng Hà Nội, trong năm 2013, Lực lượng chức năng phát hiện, xử lý 1.391 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng, gồm có 799 vụ xây dựng không phép, 186 vụ sai phép, còn lại là các hình thức vi phạm khác; ra quyết định đình chỉ 890 trường hợp, xử phạt hành chính 154 trường hợp, cưỡng chế khắc phục vi phạm 364 trường hợp.[18]

Số lượng công trình xây dựng được cấp phép hàng năm trên địa bàn Thành phố tăng lên (năm 2006: 67%; năm 2007: 83%; từ năm 2008 đến nay đạt xấp xỉ 90%); 6 tháng đầu năm 2012 toàn thành phố đã cấp 4.454 giấy phép xây dựng với tổng diện tích sàn gần 1,54 triệu mét vuông. Số vụ vi phạm về trật tự xây dựng nhà siêu mỏng, siêu méo. Nhiều công trình vi phạm đã được kiểm tra, xử lý nhất là một số công trình vi phạm nghiêm trọng.[29]

Từ ngày 1/1/2013 đến nay, các quận huyện, thị xã đã kiểm tra phát hiện và xử lý 1.700 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng. Trong đó: 1.036 trường hợp không phép trên đất nông nghiệp, đất công; 558 trường hợp xây dựng nơi, lấn chiếm, xây dựng mới không phép; 106 trường hợp xây dựng sai với giấy phép xây dựng. Đã cưỡng chế phá dỡ 601 công trình.[29]

Ở giai đoạn chuyển tiếp, sau khi kết thúc thí điểm tổ chức Thanh tra xây dựng quận, huyện, phường, xã và tổ chức lại theo mô hình mới, đã có nhiều ý kiến lo ngại quản lý trật tự xây dựng thiếu sự đôn đốc, giám sát chặt chẽ nhất là trên những tuyến phố, nút giao thông mới mở dễ phát sinh vi phạm

và hình thành nhà siêu mỏng, siêu méo. Tuy nhiên, trên thực tế cơ bản vi phạm được phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm, không để phát sinh vi phạm lớn gây bức xúc dư luận. Thành phố đã tập trung chỉ đạo thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, tuyên truyền, giáo dục; tăng cường phân cấp quản lý, quy định trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng đô thị cho chính quyền quận, huyện, thị xã và phường, xã, thị trấn; tăng cường xử lý các vi phạm... Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị được củng cố, kiện toàn. Công tác cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép được tăng cường. Các quy trình, thủ tục được niêm yết công khai và tuyên truyền rộng rãi đến các tổ chức và công dân. Việc kiểm tra các công trình đang thi công được tiến hành thường xuyên hơn. Ý thức tự giác chấp hành pháp luật về trật tự xây dựng đô thị của nhân dân, của các chủ công trình được nâng lên một bước. Các cơ quan báo, đài của trung ương và thành phố đã tích cực vào cuộc, phản ánh kịp thời những vụ việc vi phạm và góp phần đôn đốc việc xử lý vi phạm. Nhờ những cố gắng trên, tình hình trật tự xây dựng có nhiều chuyển biến tích cực.

Bên cạnh những cố gắng, kết quả đạt được, thời gian gần đây, do buông lỏng công tác quản lý, trên địa bàn thành phố liên tiếp xuất hiện nhiều công trình vi phạm nghiêm trọng; trong đó có không ít trường hợp các chủ đầu tư coi thường kỷ cương, pháp luật, cố tình vi phạm. Nhiều công trình sai phạm đều có nguyên nhân từ sự buông lỏng quản lý hoặc tiếp tay, bao che cho các sai phạm, khiến dư luận rất bức xúc. Nhiều công trình xây dựng sai phép diễn ra ngay tại các quận trung tâm như: Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Ba Đình... Điển hình như công trình xây dựng có nhiều sai phạm tại số 55A, 55B, 53D phố Bà Triệu, phường Hàng Bài (Hoàn Kiếm); hàng chục công trình xây dựng sai phép tại phố Bùi Thị Xuân, Triệu Việt Vương, Mai Hắc Đế, Đại Cồ Việt (quận Hai Bà Trưng); khu nhà ở liền kề Khu đô thị Mỗ Lao (Hà Đông), công trình xây dựng không phép của Học viện Phật giáo

tại xã Phù Linh (huyện Sóc Sơn)... Tại nhiều huyện ngoại thành, hàng trăm công trình, nhà ở xây dựng không phép trên đất nông nghiệp... Trong 5 tháng đầu năm, một số quận nội thành vẫn còn số lượng đáng kể các công trình xây dựng chưa cấp phép. Tỷ lệ cấp giấy phép xây dựng ở các huyện ngoại thành còn thấp. Việc xử lý nhà “siêu mỏng, siêu méo” chưa kiên quyết, chưa đáp ứng được yêu cầu, tiến độ. Tình trạng khiếu kiện liên quan đến vi phạm trật tự xây dựng đô thị còn nhiều. Công tác quản lý đất công, đất nông nghiệp còn lỏng lẻo, nhiều trường hợp xây dựng lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp; thậm chí lấn chiếm cả hành lang đê điều, sông, ao, hồ; đổ phế thải xây dựng không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường, nhô ở các huyện: Chợ Mễ, Quốc Oai, Hoài Đức, Thạch Thất, Phú Xuyên...

Nguyên nhân dẫn đến tình trạng vi phạm trước hết thuộc về trách nhiệm của các chủ đầu tư, đồng thời có trách nhiệm từ sự lãnh đạo, chỉ đạo của cấp ủy, chính quyền các cấp từ thành phố đến cơ sở, trước hết là của các cơ quan tham mưu, quản lý, các sở, ngành có liên quan: Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên & Môi trường, Văn hóa Thể thao và Du lịch và Thanh tra thành phố, Văn phòng UBND thành phố... chưa tập trung chỉ đạo, chưa làm tốt công tác tuyên truyền, giáo dục, kiểm tra, xử lý vi phạm. Chính quyền cấp quận, huyện, thị xã chưa đề cao trách nhiệm, còn quan liêu, giao phó cho chính quyền cấp phường, xã, thị trấn hoặc thiếu quyết liệt, thiếu sự giám sát kiểm tra và chưa kiên quyết, chủ động xử lý các vi phạm. Đối với cấp phường, xã, thị trấn, mặc dù được phân cấp quản lý, được tăng cường cán bộ thanh tra xây dựng, nhưng công tác quản lý, giám sát chủ đầu tư xây dựng công trình theo giấy phép và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt chưa thường xuyên, chưa kịp thời. Một bộ phận cán bộ các cấp còn nể nang, né tránh, ngại va chạm hoặc có tiêu cực. Nhiều trường hợp sau khi phát hiện các sai phạm đã không kịp thời xử lý, thậm chí còn tìm cách hợp thức hoặc tiếp tay cho các sai phạm. Thủ tục cấp giấy phép xây dựng tuy đã được cải tiến, song vẫn còn rườm rà,

chất lượng chuyên môn trong cấp phép xây dựng còn hạn chế. Sự phối hợp giữa các cơ quan công an, cơ quan cấp điện, nước trong quá trình xử lý công trình vi phạm chưa tốt.

Theo thống kê của Sở Xây Dựng, trên địa bàn Hà Nội có 39 lô đất nằm trên địa bàn các quận Ba Đình, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân không đủ điều kiện để xây dựng công trình và 252 công trình không phù hợp với các quy định về kiến trúc, cảnh quan, thuộc khu vực các tuyến đường mới mở...[29]

Các con số nêu trên cũng không có gì là ngạc nhiên khi mà trên lý thuyết các nhà quy hoạch cho rằng Hà Nội cần phải có mật độ xây dựng là 80% là phù hợp nhưng khó nổi là Thành phố quá chật hẹp nên việc thực hiện nó ngoài thực tế là vô cùng khó khăn. Đường hẹp không thể có thực, nhất là càng về sau này. Hiện nay, Thủ đô của chúng ta đã mở rộng địa giới, diện tích Thành phố Hà Nội đã tăng gấp 13 lần trước. Như vậy, Hà Nội sẽ giải quyết được bài toán mở rộng diện tích đất thỏa mãn nhu cầu cần đất, nhưng việc này cũng tương đương với việc quản lý trật tự xây dựng với những quy hoạch mới và ý thức của cộng đồng người mới về Hà Nội gặp không ít khó khăn. Đây cũng lại là một bài toán nan giải cho các nhà Quản lý đô thị Thủ đô.

2.2.2. Thực trạng trật tự xây dựng trên địa bàn Quận Hoàng Mai

Trong những năm qua, Quận Hoàng Mai đã từng bước tăng cường và có những chuyển biến tích cực đúng hướng nhận thức của nhân dân tạo được ý thức chấp hành pháp luật và nếp sống đô thị. Quận cũng đã chỉ đạo giải quyết những vấn đề nhân dân bức xúc, công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng đã dần đi vào nề nếp. Công tác quản lý trật tự xây dựng được tăng cường kiểm tra xử lý vi phạm trên địa bàn, xử lý kiên quyết triệt để đối với các công trình xây dựng trái phép, lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp. Số vụ vi phạm trật tự xây dựng cũng vì thế mà được giảm bớt hàng năm.

Tuy nhiên, là một Quận mới hình thành từ năm 2004, Hoàng Mai có nhiều đất nông nghiệp hơn các Quận khác. Theo số liệu hiện trạng sử dụng đất

trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 cho thấy đất nông nghiệp của Quận là 364.47 ha chiếm 22.21% diện tích đất trong đô [23]. Do nhu cầu phát triển, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất xây dựng các công trình nhiều. Trên thực tế cho thấy, đối với những phường có ít đất nông nghiệp thì xảy ra hiện tượng xây dựng không phép ít hơn: Phường Giáp Bát, phường Tân Mai, phường Tương Mai, phường Mai Động,. Còn đối với các phường có nhiều đất nông nghiệp thì việc không phép xảy ra nhiều hơn.(Đánh giá của một cán bộ cấp phép phòng Quản lý đô thị Quận).

Mặt khác, hồ sơ quy hoạch Quận Hoàng Mai mới được phê duyệt và bàn giao cho Quận, nên công tác quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, trật tự xây dựng trên cơ sở quy hoạch cũ của quận Hai Bà Trưng và huyện Thanh Trì nên chưa đáp ứng được những đòi hỏi ngày càng cao về phát triển kinh tế-xã hội, về quản lý đô thị của một quận mới thành lập.

Hơn nữa, việc chấp hành đúng quy định trật tự xây dựng của người dân còn thấp. Ý thức chấp hành của người dân không cao cộng với những tồn tại nêu trên dẫn đến có rất nhiều công trình xây dựng trên địa bàn xây dựng vi phạm trật tự xây dựng. Có thể kể tên một số công trình điển hình như:

** Việc vi phạm trật tự xây dựng tại 83 Ngọc Hồi của Công ty cổ phần đầu tư và cơ khí Hưng Sơn tại phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai.*

Dự án Công trình hỗn hợp chung cư cao tầng, khu văn phòng và thương mại tại số 83 -Ngọc Hồi, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội, do Công ty cổ phần Cơ khí Hưng Sơn (Công ty Hưng Sơn) làm chủ đầu tư, được xây dựng trên khu đất rộng 4.889m² từ cuối năm 2007. Sau đó, Dự án được chuyển nhượng lại cho Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản Ngọc Lan (Công ty Ngọc Lan). Từ đầu năm 2010, Công ty Ngọc Lan bắt đầu thực hiện hàng loạt hợp đồng huy động vốn, với số tiền từ vài trăm triệu đến vài tỷ đồng/khách hàng.



Ảnh 2.2. Công trình vi phạm trật tự xây dựng tại ngõ 83 đường Ngọc Hồi

Theo thoả thuận, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thành dự án và bàn giao căn hộ cho người mua trong quý IV/2012. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, Dự án mới xây dựng đến tầng 9 (trong tổng số 25 tầng) và bị Sở Xây dựng Hà Nội đình chỉ thi công do xây dựng trái pháp luật.[6]

Theo tìm hiểu, dự án này đang trong quá trình chuyển đổi từ việc chỉ đọc xây trụ sở và văn phòng giới thiệu sản phẩm sang xây dựng chung cư cao tầng. Tuy nhiên cuối năm 2010 Công ty đã khởi công xây dựng công trình tại ngõ 83, đường Ngọc Hồi. Điều đáng nói, mặc dù có rất nhiều văn bản của các ban, ngành yêu cầu công trình ngừng thi công khi chưa có giấy phép. Thậm chí, lãnh đạo UBND TP Hà Nội liên tiếp có các văn bản thành lập đoàn thanh tra liên ngành về việc kiểm tra, xử lý vi phạm về chuyển nhượng dự án, xây dựng không phép của dự án. Song không những không dừng lại, chủ đầu tư toà nhà chung cư này đã nhanh chóng xây lên tầng 8 và không có dấu hiệu tạm dừng.[6]

UBND phường Hoàng Liệt đã tiến hành kiểm tra lập biên bản vi phạm

hành chính và ban hành Quyết định số 402/QĐ- UBND

ngày 29/11/2010

đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đối với công trình không có Giấy phép xây dựng. Sau đó chủ đầu toạ vẫn tiếp tục thi công nên ngày 30/12/2010 UBND phường đã tiếp tục lập biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng.UBND phường đã thực hiện các biện pháp tạm giữ tang vật xây dựng vi phạm và lập biên bản giải tán thợ thi công.

Bên cạnh đó, Thanh tra xây dựng Quận đã có các văn bản số 03/TTXD ngày 11/01/2011 đôn đốc UBND phường thực hiện xử lý công trình vi phạm. Ngày 7/3/2011 UBND phường Hoàng Liệt tiếp tục lập biên bản vi phạm đối với việc xây dựng của Công ty cổ phần đầu toạ và cơ khí Họng Sơn và có văn bản số 88/CV- UBND ngày 10/3/2011 đề xuất UBND quận xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm của Công ty.

Ngày 14/3/2011, UBND quận Hoàng Mai đã ban hành Quyết định số 2847/QĐ- XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng đối với Công ty cổ phần đầu toạ và cơ khí Họng Sơn do đã có hành vi vi phạm hành chính: Chủ đầu toạ đã xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng.Mức phạt 30.000.000 đồng. Các biện pháp khắc phục hậu quả: Đình chỉ thi công xây dựng; ngừng cung cấp dịch vụ điện nước và các dịch vụ khác liên quan buộc chủ đầu toạ phải đi xin phép theo quy định.

Trả lời báo chí, ông Nguyễn Kiên Thuận, Chủ tịch UBND phường Hoàng Liệt trình bày, do công ty cứ khất lần về giấy phép xây dựng nên xin phép khởi công tạm nhọ thể. Lúc UBND phường kiểm tra không có giấy phép xây dựng đã xử lý, nhọng do công trình kiên cố nên việc xử lý gặp khó khăn.

Công ty Họng Sơn đã nhiều lần có cam kết tạm dừng thi công khiến UBND phường nhiều lần phải kiểm tra, tuy nhiên mức độ choạ cao.“Nếu không có những biện pháp mạnh của UBND phường thì giờ chắc công trình còn xây đến tầng 20 chứ không phải tầng 8 nhọ bây giờ” - ông Thuận nói.

Mặt khác, ông Thuận còn khẳng định: “Trong thời gian 60 ngày, tính từ ngày 14/3 có quyết định xử phạt hành chính 30 triệu đồng của UBND quận Hoàng Mai với Công ty Hoàng Sơn, nếu công ty không xin được giấy phép xây dựng, UBND phường sẽ có báo cáo UBND quận Hoàng Mai để phá dỡ công trình. Nếu có khó khăn, UBND phường sẽ có ý kiến với UBND quận Hoàng Mai giúp đỡ về phương tiện phá dỡ như máy xúc, lực lượng công an hỗ trợ...”.

Hiện nay Công ty Hoàng Sơn đã chấp hành việc nộp phạt và tiến hành xin cấp giấy phép theo đúng trình tự quy định.

Hàng chục khách hàng, nhà đầu tư góp vốn mua căn hộ tại Dự án đã “tá hoả”, tìm mọi cách liên hệ với chủ đầu tư để yêu cầu giao nhà hoặc trả lại vốn góp, nhưng đều không thể tiếp cận được chủ đầu tư. Người thiệt hại nhất ở đây có lẽ thuộc về người dân, những người tin tưởng góp vốn cho chủ đầu tư xây dựng cố tình trốn tránh trách nhiệm.

** Việc vi phạm trật tự xây dựng của Công ty TNHH cơ khí chế tạo và dịch vụ tổng hợp 27-7 tại khu vực Góc Đa, cây ôi phường Đại Kim- quận Hoàng Mai- Hà Nội.*

Khu vực Góc Đa, cây ôi có tổng diện tích khoảng 63.412m² trong đó đất nông nghiệp giao theo Nghị định 64/CP khoảng 57.612m², đất công do UBND phường quản lý khoảng 5800m² bao gồm một số đất công, đường nội đồng. Khu đất thuộc ô quy hoạch A6.KT đã được UBND Thành phố phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư dự án khu phục vụ xe buýt Giáp Bát.

Ngày 24/4/2013, Thông qua HTX Nông nghiệp Đại Từ Công ty TNHH cơ khí chế và dịch vụ tổng hợp 27/7 sau khi ký hợp đồng thuê đất đối với các hộ dân có đất nông nghiệp tại khu đất trên đã tự ý rào chắn toàn bộ diện tích đất khu Góc đa, cây ôi trong đó có đất công do UBND phường quản lý và đất của những hộ gia đình, cá nhân không ký hợp đồng cho thuê; tập kết vật liệu; xây dựng lều lán; tập hợp lực lượng thợ bình làm ảnh hưởng đến an ninh

trật tự an toàn xã hội địa phương. UBND phường đã lập biên bản nhorning công ty không hợp tác và có lời lẽ không đúng mực và đe dọa cán bộ.

Ngày 08/5/2013, Chủ tịch UBND phường Đại Kim ra quyết định đình chỉ thi công xây dựng, yêu cầu công ty tự dỡ bỏ lều lán vi phạm. Ngày 11/5/2013, Chủ tịch UBND phường ra Quyết định cưỡng chế vi phạm. Sau khi ban hành Quyết định cưỡng chế, Công ty 27-7 vẫn tiếp tục thi công xây dựng.

Mặc dù UBND phường, công an phường đã tích cực vào cuộc nhorning Công ty 27-7 vẫn tiếp tục vi phạm. Ngày 18/5/2013, một số thợnh binh thuộc Công ty đến UBND phường đe dọa cán bộ chủ chốt, gây rối mất an ninh trật tự, tiếp tục san lấp xây dựng trái pháp luật.

Ngày 30/8/2013, UBND quận Hoàng Mai ban hành văn bản số 991/UBND- TNMT yêu cầu UBND phường Đại Kim hoàn thiện hồ sơ và xử lý cưỡng chế vi phạm đất đai, trật tự xây dựng tại khu vực này

Ngày 05/9/2013, UBND quận Hoàng Mai ban hành văn bản số 1009/UBND- LLQLTTXD về việc giao nhiệm vụ xử lý công trình vi phạm TTXD. Đề nghị Chủ tịch UBND phường Đại Kim căn cứ chức năng, nhiệm vụ thẩm quyền xây dựng kế hoạch tổ chức các lực lượng xử lý triệt để đối với công trình vi phạm TTXD theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 24/3/2014, Đội TTXD quận Hoàng Mai đã tiến hành lập Biên bản ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng tại khu vực ô đất A6.KT xứ đồng Góc đa, cây ôi bao gồm nhiều hạng mục công trình (37 hạng mục bao gồm sân bóng, nhà hàng, gara, sân tennis, nhà để xe....) đồng thời có phiếu chuyển hồ sơ vi phạm trật tự xây dựng và báo cáo đề xuất tới UBND phường Đại Kim để xử lý.

Ngày 27/3/2014, UBND phường ban hành Quyết định đình chỉ thi công số 68/QĐ- UBND về việc đình chỉ thi công công trình vi phạm trật tự xây dựng đối với Công ty TNHH cơ khí chế tạo và dịch vụ tổng hợp 27-7.

Ngày 02/4/2014, UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 1768/QĐ- XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai trong đó nêu rõ “Căn cứ Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 105/2009/NĐ- CP ngày 11/11/2009 của Chính Phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Buộc Công ty TNHH cơ khí chế tạo và dịch vụ tổng hợp 27-7 phải chấm dứt ngay hành vi vi phạm nêu trên và khôi phục lại hiện trạng của đất nhô trộm khi vi phạm”.

Như vậy việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất đã bao gồm cả việc phá dỡ toàn bộ các hạng mục các công trình xây dựng trên đất theo quy định tại Điều 3 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 “Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần”[16]. Hành vi xây dựng không phép trên đất nông nghiệp vi phạm trật tự xây dựng cũng là hành vi huỷ hoại làm biến dạng địa hình, gây hậu quả làm cho đất không thể sử dụng theo mục đích đã được xác định (Sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp).

Sự việc trên xảy ra đã gây dọ luận và lỗi là do chủ đầu tư không những sai phạm mà còn ngoan cố bất chấp sự can thiệp từ phía cơ quan quản lý nhà nước. Đây là một trong những trường hợp vi phạm nghiêm trọng về trật tự xây dựng và pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư đã lợi dụng danh nghĩa thương binh để trục lợi gây sức ép đối với cơ quan quản lý nhà nước, có nhiều hành vi manh động mang tính chất côn đồ, mang tính tổ chức. Phía cơ quan quản lý trật tự xây dựng đã nỗ lực làm hết trách nhiệm trên phạm vi từng cấp quản lý từ UBND phường, quận và vụ việc đã được trình lên cơ quan có thẩm quyền xử lý.[28]

** Việc vi phạm của Công ty cổ phần Licogi tại Tân Mai*

- Một điển hình nữa đó là công trình tại 25 Tân Mai, quận Hoàng Mai, do Công ty CP xây dựng Licogi 19 là chủ đầu tư. Tòa nhà bị đình chỉ khi đã hoàn tất tầng thứ 7. Mặc dù sai phạm song chủ đầu tư vẫn khiếu nại quyết định của chính quyền.



***Ảnh 2.3. Công trình khu văn phòng, nhà ở tại 25 Tân Mai
xây dựng không phép***

Theo quyết định của UBND thành phố Hà Nội, Công ty CP xây dựng Licogi 19 được giao hơn 1.900m² để xây dựng Tổ hợp khu văn phòng, nhà ở tại 25 Tân Mai. Công trình gồm một khối nhà 11 tầng và 6 căn hộ thông tầng cao 4 tầng. Tháng 10/2006, chủ đầu tư tiến hành khởi công công trình mặc dù không có GPXD.

Tháng 2/2007, chủ đầu tư xin điều chỉnh công trình từ 11 lên 17 tầng, phương án này được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận.

Theo ông Vũ Ngọc Cường, Phó chủ tịch UBND phường Tân Mai, từ tháng 3, chính quyền đã yêu cầu chủ đầu tư nộp đầy đủ hồ sơ, trong đó có GPXD song đơn vị này không chấp hành. Trong khi đó, tòa nhà ngày một xây cao tầng.

Ngày 16/3/2007, UBND phường đã ra quyết định đình chỉ thi công và phạt hành chính 500.000 đồng khi tòa nhà đã xây xong 1 tầng ngầm và 7 tầng thô.

Ông Cường cho biết, lý do mà chủ đầu tư trì hoãn việc xin phép xây dựng là viện theo nghị định 16, công trình có quy hoạch chi tiết 1/500,

phương án kiến trúc được chấp nhận thì thuộc diện miễn phép xây dựng. Đây cũng là lý do khiến Công ty CP xây dựng Licogi 19 khiếu nại quyết định đình chỉ của UBND phường Tân Mai. Tuy nhiên, ông Công cho rằng, áp theo quy định mới của Chính phủ và UBND thành phố Hà Nội thì công trình này vẫn phải có giấy phép.

Sau nhiều cuộc họp bàn cãi về tính pháp lý của các văn bản, chủ công trình đã đi xin GPXD và "hứa hẹn" với UBND phường sẽ nộp GPXD vào... tháng 6, đề nghị được tiếp tục xây dựng.

Lý giải về việc chậm trễ ra quyết định xử phạt, Phó chủ tịch UBND phường Tân Mai, đơn vị thi công lén lút xây dựng vào ban đêm nên UBND phường không ngăn chặn được. Ngoài ra, thời điểm cuối năm, nhân sự tại UBND phường từ Chủ tịch, Phó chủ tịch thay đổi nên đã không xử lý công quyết công trình này. Tuy nhiên, trên thực tế, công trình nằm ngay trước mặt UBND phường Tân Mai.[26]

Ngoài ra, mặc dù xây cao tầng song tòa nhà không được che chắn, gây nguy hiểm cho người đi đường và dân cư xung quanh. Sự việc này lỗi là do cả hai bên chủ đầu tư và phía cơ quan quản lý nhà nước. Bên chủ đầu tư thì coi thường pháp luật trong khi UBND phường Tân Mai thì không công quyết xử lý. Vụ việc đã kéo dài trong một thời gian và cuối cùng cũng được cơ quan quản lý nhà nước xử lý hợp tình hợp lý.

Trên đây là 3 ví dụ rất điển hình về hành vi vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn phường Hoàng Liệt, Đại Kim và phường Tân Mai quận Hoàng Mai. Có thể ví dụ này cho ta thể đủ đánh giá hết được những sai phạm trong hoạt động xây dựng từ các chủ đầu tư trên địa bàn Quận. Nhìn qua những ví dụ điển hình này có thể thấy rằng việc các công trình sai phép vẫn được xây dựng lên rồi lại đình chỉ rồi lại tiếp tục xây, và xây với công độ rất khẩn trương. Các chủ đầu tư dường như bất chấp pháp luật, trong khi pháp luật xử phạt lại quá nhẹ nhàng với mức phạt mà người ta có thể chấp nhận nộp phạt để đạt được cái mục đích riêng của mình.

Trong khi lực lượng thanh tra, kiểm tra và quản lý xây dựng- trật tự xây dựng từ cấp Thành phố, Quận, Phường vào cuộc nhằm choja thể hạn chế được những sai phạm mà các chủ đầu tư gây ra.

Sai phạm ở đây xảy ra nguyên do có thể kể đến lớn nhất là do ý thức từ phía chủ đầu tư, sau đó là các chế tài xử lý vi phạm trật tự xây dựng còn quá nhẹ nhàng và cuối cùng vẫn là nguyên do từ phía cơ quan quản lý nhà nước về trật tự xây dựng.

Trên đây là những tổng quan và minh họa cho thực trạng trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố và quận Hoàng Mai.

Về công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng quận Hoàng Mai đạt được trong những năm gần đây sẽ được đề cập tới trong phần tiếp theo.

2.2.3. Những kết quả về công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai

Trong những năm qua, quận Hoàng Mai đã quan tâm đến công tác cải cách hành chính, kịp thời phổ biến các chính sách mới, các văn bản về quản lý đô thị, hoàn thiện hành lang pháp lý, nhằm từng bước thiết lập kỷ cương trong quản lý đô thị. Thường xuyên bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ, trang bị đầy đủ cơ sở vật chất, máy móc thiết bị phục vụ tác nghiệp.

Nhờ việc loại bỏ những thủ tục hành chính phiền hà, quy trình cấp phép xây dựng đã được giản đơn, thời gian thực hiện rút ngắn mà vẫn đảm bảo được chất lượng và đúng thủ tục cho các công trình xây dựng trên địa bàn. Cũng nhờ đó mà các chủ đầu tư không còn e ngại việc xin cấp GPXD như trước nữa.

Quy trình cấp phép với thủ tục hành chính gọn nhẹ, nhận hồ sơ và trả kết quả theo cơ chế “Một cửa”. Chủ đầu tư mua hồ sơ xin cấp phép xây dựng ở bộ phận văn phòng. Sau đó điền đầy đủ vào hồ sơ xin cấp GPXD rồi nộp vào bộ phận một cửa tại UBND quận Hoàng Mai. Bộ phận một cửa sẽ kiểm tra đầy đủ thủ tục và yêu cầu từ phía chủ đầu tư. Nếu không có sai phạm gì thì bộ phận một cửa sẽ tiếp tục chuyển hồ sơ vào phòng Quản lý đô thị. Phòng quản

lý đô thị tiếp nhận hồ sơ, theo phân công của trưởng phòng các cán bộ chuyên trách của phòng sẽ đảm nhận trách nhiệm thụ lý hồ sơ, thẩm định bản thiết kế, xem xét dựa trên bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất trên địa bàn Quận. Nếu thấy mọi điều kiện hợp lệ thì sau 15 ngày không kể ngày nhận hồ sơ cán bộ thụ lý sẽ cấp giấy phép cho các chủ đầu tư (đối với nhà ở riêng lẻ). Các chủ đầu tư theo giấy hẹn đúng ngày qua bộ phận một cửa để nhận giấy phép. Mặt khác, cán bộ phòng Quản lý đô thị sau khi xem xét thụ lý hồ sơ, trình phó chủ tịch UBND quận và trưởng phòng Quản lý đô thị ký duyệt cấp phép xây dựng phải lưu hồ sơ và ghi vào sổ theo dõi thường ngày.[28]

Sau khi GPXD đã được cấp cho các chủ đầu tư, cơ quan quản lý xây dựng sẽ theo dõi việc xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo việc xây dựng của chủ đầu tư là đúng phép xây dựng đã được phê duyệt.

Mọi sai phạm từ phía chủ đầu tư sẽ bị Đội Thanh tra xây dựng quận phối hợp với UBND phường giám sát và xử lý theo luật định.

Thực hiện theo cơ chế một cửa, việc cấp phép xây dựng được cải thiện rất nhiều.

Với các công trình nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng thì kết quả cấp phép đạt được như sau:

Bảng 2.5. Bảng tổng hợp Số giấy phép đã cấp từ năm 2009 đến năm 2013 quận Hoàng Mai

Năm	Số GPXD đã cấp (GP)	Diện tích sàn XD (m2)
2009	1100	159500
2010	1250	189000
2011	1650	268.950
2012	830	130000
2013	1150	179500

(Nguồn: Báo cáo kết quả cấp phép xây dựng Quận Hoàng Mai)[12]

Trong những năm gần đây số lượng GPXD tăng lên không đáng kể, công tác xây dựng của quận đã bước vào giai đoạn bình ổn. Riêng năm 2012

tỷ lệ cấp phép xây dựng thấp do nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, bất động sản đóng băng vì vậy số lượng công trình xây dựng giảm đáng kể. Đến năm 2014, Quận đặt chỉ tiêu cho công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng, lập quy hoạch chi tiết 13 ô chức năng ở các phường, hoàn thiện các thủ tục đầu giá quyền sử dụng đất, tập trung thực hiện công tác GPMB, cho các dự án trọng điểm.

Phòng cũng đã tham mưu với UBND quận cấp phép xây dựng đảm bảo quy hoạch được duyệt cảnh quan đô thị, quy chuẩn, quy phạm đảm bảo chất lượng hồ sơ, thời gian và theo hướng cải cách thủ tục hành chính, tạo mọi điều kiện để các chủ đầu tư được cấp phép xây dựng theo quy định.

2.2.4. Kết quả thực hiện tranh tra trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai

Cán bộ thanh tra xây dựng phối kết hợp với cán bộ phòng quản lý đô thị từ cấp Quận cho tới cấp Phường quận Hoàng Mai luôn tăng cường công tác kiểm tra xử lý vi phạm trên địa bàn, xử lý kiên quyết đối với các công trình xây dựng trái phép lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp. Kết quả công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị Quận đạt được thể hiện dưới bảng số liệu dưới đây:

***Bảng 2.6. Bảng tổng hợp kết quả thanh tra xây dựng
từ năm 2008 đến năm 2013 quận Hoàng Mai***

Năm	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tổng số công trình kiểm tra trên địa bàn	1050	1100	1305	1529	903	1215
Số công trình có phép	896	956	1050	1339	830	886
Số công trình không phép	112	120	155	171	102	92
Số công trình sai phép	22	12	49	20	12	10
Vi phạm khác	20	12	51	19	13	7

(Nguồn: Báo cáo kết quả thanh tra xây dựng quận Hoàng Mai)[20]

Công tác thanh tra kiểm tra các công trình xây dựng trên địa bàn được diễn ra định kỳ và đột xuất. Nhờ đó mà các kết quả thanh tra đảm bảo được khách quan và sát thực.

Từ năm 2008 cho tới năm 2013 số vụ vi phạm trật tự xây dựng trên địa

bàn Quận đã có dấu hiệu thấp dần. Đối với các Phường như phường Thanh Trì, phường Hoàng Văn Thụ, phường Hoàng Liệt, phường Vĩnh Hưng, phường Hoàng Liệt, phường Thịnh Liệt, phường Đại Kim số GPXD xin cấp nhiều và cũng nhiều trường hợp xây dựng không phép. Còn lại các phường như phường Giáp Bát, phường Tương Mai, phường Tân Mai, phường Mai Động, phường Hoàng Văn Thụ có ít đất nông nghiệp và cũng ít xảy ra tình trạng xây dựng trái phép. Còn tình trạng xây dựng sai phép xảy ra ở các Phường là như nhau.

Đối với các công trình không phép và trái phép từ năm 2011 đến đầu năm 2013 đã thực hiện phạt hành chính và phạt tiền. Với những trường hợp cố tình vi phạm thanh tra xây dựng đã có biện pháp xử lý đó là cưỡng chế tháo dỡ và tịch thu GPXD. Đến cuối năm 2013 cơ quan quản lý trật tự xây dựng đã đình chỉ thi công và xử lý gần hết.

Tổng kết việc thực hiện tranh tra xây dựng địa bàn Quận năm 2013, trong số 1215 công trình được kiểm tra thì có 886 công trình có GPXD, tổ chức cưỡng chế 109 trường hợp có vi phạm bao gồm cả không phép, sai phép. Tổ chức cưỡng chế đối với 85 trường hợp xây dựng trái phép và 25 trường hợp vi phạm khác. Tỷ lệ công trình miễn phép và có phép đạt 86% số công trình xây dựng. Năm 2013 Thành phố đánh giá Quận Hoàng Mai là Quận đứng thứ 3 về tỷ lệ các công trình có phép xây dựng.[20]

Đây là con số đáng khả quan mà Quận đạt được trong năm 2013 là cơ sở để phấn đấu tiếp tục đạt kết quả tốt trong năm 2014 và những năm tiếp theo.

Như vậy, công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị tính đến cuối năm 2013 về cơ bản đã được kiểm soát kịp thời. Việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng của các cơ quan quản lý Quận và Phường có sự phối hợp rất chặt chẽ. Công tác tuyên truyền vận động người dân chấp hành tốt kỷ cương trật tự xây dựng đối với một Quận mới thành lập như Hoàng Mai là điều rất quan trọng. Nhờ công tác vận động người dân từ đơn vị 14 phường mà kết quả thu được

cũng tương đối tốt.

2.3. Những khó khăn tồn tại và nguyên nhân trong công tác quản lý trật tự xây dựng và cấp phép trên địa bàn quận

2.3.1. Công tác quy hoạch

Hiện nay Quận chưa có quy hoạch cụ thể chi tiết 1/500 nên công tác cấp phép xây dựng hầu như là dựa trên bản đồ quy hoạch chi tiết 1/2000 phân quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông đã được phê duyệt[12]. Quy hoạch chung tỷ lệ quá nhỏ nên việc quản lý đất đai, chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ thiếu chính xác, cũng là căn cứ không rõ ràng để cấp GPXD và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Quận.

Ngoài ra quy hoạch 1/2000 được duyệt nhưng mới ở phần diện tích trong đô còn diện tích ngoài đô hơn 1000 ha chưa được duyệt (chiếm tỷ lệ 26% diện tích đất tự nhiên). Diện tích đất làng xóm dân cư mà các cơ quan đơn vị hiện chỉ được cải tạo chỉnh trang trên cơ sở nguyên trạng để đảm bảo hành lang thoát lũ và tuân thủ Luật Đô thị. Đây là nguyên nhân dẫn đến công tác quản lý Nhà nước về đầu tư xây dựng, quản lý trật tự xây dựng ở một số phường ngoài đô như Lĩnh Nam, Trần Phú, Yên Sở, Thanh Trì gặp nhiều khó khăn. Đối với 5 phường Giáp Bát, Tân Mai, Hoàng Văn Thụ, Tương Mai, Mai Động việc tồn tại các khu tập thể nhà lắp ghép đã xây dựng cách đây 40-50 năm đã xuống cấp, không đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc cảnh quan; nhu cầu sửa chữa, cải tạo rất lớn nhưng việc cấp giấy phép xây dựng còn gặp nhiều khó khăn. Đối với 9 phường Lĩnh Nam, Yên Sở, Hoàng Liệt, Vĩnh Hưng, Trần Phú, Định Công, Hoàng Liệt, Đại Kim, Thịnh Liệt đất nông nghiệp còn nhiều và nằm xen kẽ không sản xuất được để hoang hoá nhiều năm, tình trạng vi phạm trong mua bán đất nông nghiệp nhiều chưa được xử lý.[20]

Hồ sơ quy hoạch mới được bàn giao cho quận Hoàng Mai nên công tác quản lý đất đai và quản lý xây dựng, quản lý trật tự xây dựng phải dựa trên cơ sở quy hoạch cũ của quận Hai Bà Trưng và huyện Thanh Trì nên chưa đáp ứng kịp thời đòi hỏi ngày càng cao của tốc độ đô thị hóa nhanh và tốc độ xây

dựng trên địa bàn Quận

Bản đồ chỉ giới đường đỏ không được công khai rộng rãi. Khiến người dân muốn đầu tư xây dựng nhưng phân vân không rõ khu đất mình định đầu tư có nằm trong diện quy hoạch hay không. Đây là một hạn chế về thông tin quy hoạch nữa mà cần thiết phải khắc phục.

Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm, một số giấy tờ đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp từ những năm 1991 của huyện Thanh Trì thiếu kích thước cụ thể, vị trí đất thổ cư không rõ ràng cũng gây khó khăn rất lớn tới việc cấp phép và đầu tư xây dựng của nhân dân.

2.3.2. Chủ đầu tư xây dựng

Kết quả cấp phép xây dựng đã nêu trên tăng hàng năm nhưng lượng con số đó vẫn còn hạn chế rất nhiều đối với một Quận mới như Hoàng Mai. Có rất nhiều nguyên do, nhưng trước hết là từ phía chủ đầu tư, người có công trình xây dựng và trực tiếp chịu trách nhiệm về công trình của mình. Các chủ đầu tư nhưng vẫn chựa mẫn mà với việc xin cấp GPXD mặc dù thủ tục hành chính đã cải cách rất nhiều. Đây có lẽ là nguyên do dẫn đến hành vi vi phạm trật tự xây dựng công trình không phép.

Hồ sơ xin cấp GPXD phải bao gồm cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là điều kiện khiến các chủ đầu tư gặp nhiều khó khăn khi tiến hành xin phép xây dựng. Bởi nguồn gốc đất sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Quận là cực kỳ phức tạp. Hình thành từ 9 xã huyện Thanh Trì và 5 phường quận Hai Bà Trưng nên mục đích sử dụng đất của Quận gồm rất nhiều thành phần (từ bản đồ quy hoạch chi tiết Quận phần quy hoạch sử dụng đất có thể thấy rõ điều này). Theo quy định thì hồ sơ xin cấp GPXD phải có bản sao công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng nhưng vướng một điều là chựa hoàn thành thủ tục xin cấp sổ đỏ. Giấy tờ thiếu, mà để hoàn thành đầy đủ lại phải mất rất nhiều thời gian. Trong khi với người Việt Nam, có một truyền thống là xây nhà phải hợp tuổi hợp ngày. Nếu cứ đợi cho khi nào hoàn thành các thủ tục xây dựng thì lại

không được tuổi, không được ngày. Do đó mà các chủ đầu tư bất chấp GPXD mà cứ xây cho phù hợp với tín ngưỡng của họ. Đây cũng là nguyên do dẫn đến các công trình xây dựng không phép.

Với tâm lý của chủ đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thì người xây dựng sau lại muốn cốt nền cao hơn nhà xây trước, ô văng, mái đua đua ra nhiều hơn nhà trước để thể hiện sự nổi trội hơn so với xung quanh vì lẽ đó mà mặc dù đã có phép xây dựng nhưng các chủ đầu tư này vẫn cố tình xây dựng sai phép để đạt được mục đích riêng của mình. Dẫn đến tình trạng kiến trúc không gian đô thị lộn xộn thiếu mỹ quan và không đồng bộ.

2.3.3. Tổ chức phòng chuyên môn cấp phép xây dựng

Hiện nay, phòng quản lý xây dựng chỉ có 12 cán bộ chuyên môn trong đó cả trưởng phòng. Với lượng công việc tương đối nhiều của một Quận mới. công việc dường như quá tải. Cán bộ thụ lý hồ sơ không kịp làm xuê với số hồ sơ mỗi ngày càng nhiều choạ cộng các hồ sơ tồn đọng qua các tháng vì choạ hợp lệ trả lại. Để giải quyết các hồ sơ này cho kịp thời hạn đã là một thách thức choạ kể phòng phải hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500 ô chức năng đã được UBND Quận giao[12]. Việc thiếu nhân sự là một trong những nguyên nhân khiến cho công tác thụ lý hồ sơ cấp GPXD gặp nhiều khó khăn.

2.3.4. Hạn chế từ việc tổ chức Đội thanh tra xây dựng

Theo báo thanh tra của thanh tra Chính phủ và ngành thanh tra, phó chủ tịch UBND quận Hoàng Mai, ông Nguyễn Đức Hải có đánh giá việc quy định thanh tra viên xây dựng phải được đào tạo qua trường xây dựng, có trình độ đại học, biên chế là choạ phù hợp, khó áp dụng. Bởi, những người đã có bằng Đại học Xây dựng thường không về quận làm việc vì thu nhập thấp. Những người tốt nghiệp các trường đại học như Giao thông Vận tải, Thủy lợi... được đào tạo về xây dựng công trình đều có thể thực hiện công việc của thanh tra viên xây dựng. Hiện nay, tất cả các quận, huyện ở Hà Nội đều thiếu thanh tra viên xây dựng. Tại quận Ba Đình, mới chỉ có ba thanh tra viên (trong đó có hai lãnh đạo), thiếu 12 người. Quận Hoàng Mai mới có năm thanh tra viên,

thiếu 10 người. Còn tại các phường, xã, thị trấn đều không có thanh tra viên xây dựng. Với khối lượng công việc lớn, tốc độ xây dựng của thành phố nhanh, 36 thanh tra viên quận, huyện, 20 thanh tra Sở Xây dựng không thể quán xuyên hết. Do đó, số vụ vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố vẫn cao cũng là điều dễ hiểu. Các thanh tra xây dựng xã, phường, thị trấn ở Hà Nội đều ký hợp đồng ngắn hạn với UBND quận, huyện, mức lương hơn hai triệu đồng/tháng, cho nên khó để những người này gắn bó lâu dài, nhiệt tình với công việc.[29]

Một vấn đề cần quan tâm nữa là trong quá trình thực thi nhiệm vụ, thanh tra xây dựng công tác tại cơ sở còn nặng về "cảm tính", thường bị ràng buộc bởi mối quan hệ họ hàng, xóm giềng.

Đội Thanh tra xây dựng quận mới thực hiện được nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng bằng việc kiểm tra công trình xây dựng không phép, sai phép, tuy nhiên chưa đáp ứng được yêu cầu kiểm tra các dự án lớn, các khu đô thị, chưa kiểm tra xử lý vi phạm trong quản lý hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng của chủ nhà thầu.

Công tác chỉ đạo, phối hợp để xử lý vi phạm trật tự xây dựng giữa các lực lượng công an, đơn vị dịch vụ điện nước còn chưa đồng bộ, còn thiếu trách nhiệm dẫn đến công trình xây dựng vi phạm không phép vẫn còn vi phạm. Tình trạng lập biên bản vi phạm nhiều lần mà không xử lý kiên quyết vẫn xảy ra.

2.3.5. Hệ thống văn bản pháp luật

Bất cập trong hệ thống văn bản pháp luật cũng là một nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến công tác cấp phép xây dựng. Việc thường xuyên thay đổi những quy chế mới, tiêu chuẩn mới về định mức, tiêu chuẩn mới, đơn giá hay hình thức xử lý vi phạm... Khiến việc thẩm định hồ sơ và tính toán chi phí xây dựng cho từng công trình và hạng mục công trình của các chủ đầu tư phải tính lại nhiều lần, gây mất thời gian và tăng chi phí.

Quy định pháp luật chưa thực sự rõ ràng khiến cho việc hiểu sai và

vận dụng ở các đơn vị là khác nhau. Tạo kẽ hở cho việc vi phạm trật tự xây dựng diễn ra.

Mặt khác, theo quy định số 79/QĐ- UBND tại mục a khoản 9 Điều 6 quy định các thửa đất có diện tích nhỏ hơn $15m^2$ và các cạnh nhỏ hơn 3m thì không được cấp phép xây dựng công trình. Trên thực tế tại các khu tập thể cũ của Quận có rất nhiều thửa đất được Nhà nước bán lại cho nhân dân theo Nghị định 61/CP của Chính phủ có diện tích nhỏ hơn $15m^2$. Thực tế nhu cầu cần thiết phải cải tạo nhà ở của nhân dân là rất cần thiết. Hơn nữa, việc chuyển khối hoặc chuyển nhượng cho các hộ liền kề là rất khó thực hiện.

Văn bản hướng dẫn cấp phép xây dựng các công trình nhà ở của nhân dân khu vực ngoài đô thị sông Hồng. Trên thực tế việc cấp phép xây dựng các công trình trên gặp khó khăn nhiều do phải xin thỏa thuận của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, chi cục quản lý đô thị.[28]

Một số cấp ủy Đảng và chính quyền chưa thực sự vào cuộc trong công tác quản lý trật tự xây dựng, sự chỉ đạo điều hành còn thiếu quyết liệt, thiếu sự giám sát, kiểm soát cấp dưới dẫn đến nhiều công trình xây dựng vi phạm. Việc phát hiện chưa kịp thời, xử lý vi phạm chưa triệt để, kiên quyết có sự nỗ lực ngay và chậm trễ công trình xây dựng cao, hoàn thiện dẫn đến việc xử lý phức tạp, khó khăn.

2.3.6. Công tác tuyên truyền vận động

Quận mới thành lập với đặc thù có 9 xã chuyển thành phường, theo quy định khi xây dựng nhà ở trước kia là nhân dân không phải xin phép xây dựng, nay việc xin phép xây dựng là bắt buộc. Vì vậy việc tuyên truyền vận động nhân dân là rất quan trọng. Trên thực tế thì công tác này ở các phường còn chưa sâu rộng đến các tổ chức và cá nhân có công trình xây dựng. Đây cũng là nguyên nhân khiến cho các chủ đầu tư không nắm bắt được mà làm sai và trái những quy định khi xây dựng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Quận Hoàng Mai là một quận “trẻ” vì vậy quá trình đô thị hoá phải chịu nhiều áp lực trong khi cơ sở hạ tầng còn thiếu thốn, diện tích đất có hạn nhu cầu xây dựng các công trình ngày càng lớn. Để quản lý xây dựng đòi hỏi các cơ quan chức năng phải làm việc hết mình đảm bảo các công trình xây dựng an toàn đảm bảo mỹ quan đô thị mặt khác cũng phải đúng với quy hoạch. Một trong những nhân tố quan trọng đảm bảo thực hiện tốt công tác quản lý trật tự xây dựng đó là quy trình cấp phép và quy trình kiểm tra hậu cấp phép.

Từ hiện trạng về điều kiện tự nhiên, cơ sở hạ tầng và những kết quả đạt được trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai trong chương 2 đã phân tích một số ví dụ cụ thể về một số trường hợp vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai đối với các công trình xây dựng không phép, sai phép và tổ chức vi phạm có hệ thống và thủ đoạn tinh vi từ đó chỉ ra những hạn chế trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị làm cơ sở để hoàn thiện, tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trong chương 3.

Chương 3

GIẢI PHÁP ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HOÀNG MAI

3.1. Mục tiêu và định hướng phát triển đô thị trên địa bàn Quận Hoàng Mai đến năm 2020

Trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước thì định hướng và chiến lược phát triển đô thị có vai trò ngày càng quan trọng. Quận Hoàng Mai là một quận mới được thành lập nằm trong hệ thống đô thị loại đặc biệt của Thủ đô nên chiến lược phát triển đô thị là nhiệm vụ được đặt ra ngày càng cần thiết và quan trọng hơn bao giờ hết.

3.1.1. Định hướng phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2020

a. Về kinh tế.

Tăng cường huy động mọi nguồn lực của các thành phần kinh tế, tranh thủ sự hỗ trợ của thành phố và khai thác đầu tư từ bên ngoài để xây dựng quận Hoàng Mai thành một trung tâm kinh tế phát triển năng động. Trong giai đoạn 2007-2015, về cơ bản, cơ cấu kinh tế của quận là: Công nghiệp + xây dựng cơ bản – Thương mại dịch vụ - nông nghiệp và trong giai đoạn tiếp theo (2016 – 2020) là cơ cấu thương mại dịch vụ - công nghiệp + xây dựng. Tập trung đổi mới khoa học công nghệ để nâng cao khả năng cạnh tranh của hàng hóa trên thị trường, phát triển các ngành nghề truyền thống để tạo việc làm và nâng cao thu nhập.[13]

b. Về xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị.

Từng bước tổ chức lại không gian đô thị của quận, tranh thủ mọi nguồn lực đẩy nhanh tốc độ cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới cơ sở hạ tầng đô thị theo hướng văn minh, dân tộc và hiện đại. chú trọng phát triển các công trình cải tạo môi trường, hình thành các vùng cây xanh, hồ điều hòa vừa có tác dụng cải tạo môi trường vừa tạo cảnh quan, làm đẹp thành phố. Trong giai

đoạn 2007-2015, tập trung cải tạo hệ thống giao thông, công trình cấp và thoát nước, các trung tâm thương mại lớn, các công trình văn hóa (công viên, khu vui chơi giải trí, nhà thi đấu thể thao...), hình thành nhanh các khu dân cư mới văn minh, hiện đại và đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị.[13]

c. Về văn hóa xã hội.

Đẩy mạnh công tác xã hội hóa sự nghiệp văn hóa xã hội, nâng cấp cơ sở hạ tầng xã hội để đẩy mạnh sự nghiệp giáo dục đào tạo và dạy nghề, chăm sóc sức khỏe nhân dân. Chú trọng giải quyết việc làm, trên cơ sở củng cố ngành nghề truyền thống và phát triển các loại hình hoạt động dịch vụ. Từng bước thực hiện công bằng xã hội, xây dựng môi trường văn hóa xã hội lành mạnh, tích cực chống tham nhũng và đẩy lùi các tệ nạn xã hội trên địa bàn.

d. Về hệ thống chính trị và an ninh quốc phòng.

Tăng cường thực hiện quy chế dân chủ, phát huy vai trò làm chủ phố phường của nhân dân, xây dựng hệ thống chính trị vững mạnh toàn diện, phát huy vai trò lãnh đạo và nâng cao sức chiến đấu của các tổ chức cơ sở Đảng, đẩy mạnh cải cách hành chính, nâng cao hiệu lực và hiệu quả hoạt động của hệ thống chính quyền từ cấp quận đến cấp phường, phát huy vai trò của các tổ dân phố, đặc biệt chú trọng công tác quản lý đô thị. Nâng cao chất lượng hoạt động của các tổ chức đoàn thể xã hội. Giữ vững an ninh chính trị và trật tự xã hội, phối hợp đồng bộ các lực lượng trên địa bàn để từng bước thanh toán các tụ điểm, các tệ nạn xã hội.

e. Một số chỉ tiêu chủ yếu về phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn quận Hoàng Mai.

Tốc độ tăng giá trị sản xuất trung bình trên địa bàn trong suốt thời kỳ 2007-2020 là 17,7%, trong đó thời kỳ 2007-2010 là 17,2%, thời kỳ 2011 – 2015 là 17,8% và thời kỳ 2016 -2020 là 18%. Khu vực kinh tế do quận quản lý có tốc độ tăng giá trị sản xuất bình quân trong thời kỳ 2010-2015 là 18,0% và thời kỳ 2016-2020 là 18,0%.

Cơ cấu kinh tế của Quận giai đoạn 2007-2015 cơ bản vẫn là cơ cấu Công nghiệp, Xây dựng cơ bản – Thương mại dịch vụ - Nông nghiệp. Giai đoạn 2016-2020 cơ cấu kinh tế quận chuyển sang cơ cấu Thương mại - Dịch vụ, Xây dựng cơ bản.

Tăng thu ngân sách trung bình 3 - 4%/năm.

Giá trị sản xuất bình quân đầu người tăng 15,45%/năm.

Giảm tỷ lệ tăng tự nhiên dân số xuống 1,1% năm 2010; 0,95% năm 2015 và 0,85% năm 2020. Kiểm soát chặt chẽ di dân cơ học và địa bàn quận.

Phấn đấu đến năm 2015 100% học sinh tiểu học và 60% học sinh trung học cơ sở học 2 buổi/ngày và 50% trường đạt chuẩn quốc gia. Đến năm 2020, có 100% học sinh trung học cơ sở học 2 buổi/ngày và 70% trường đạt chuẩn quốc gia.

Giải quyết việc làm bình quân hàng năm giai đoạn 2007-2010 là 4500 đến 5000, giai đoạn 2011 -2015 là 5000 đến 5500 việc làm và giai đoạn 2016 -2020 bình quân hàng năm từ 7000-8000 việc làm.

Giảm tỷ lệ hộ nghèo xuống 0,7-0,8 vào năm 2014 và phấn đấu đến năm 2015, thanh toán hết hộ nghèo theo tiêu chuẩn nghèo hiện hành.

Khai thác các khả năng về KHCN, lực lượng lao động trên địa bàn để hình thành các yếu tố ban đầu của nền kinh tế tri thức. Tạo điều kiện để ngành công nghiệp phần mềm nhanh chóng được hình thành, các trung tâm TMDV ra đời về cơ bản trong giai đoạn từ nay đến 2015.[13]

3.1.2. Mục tiêu và định hướng quản lý xây dựng và phát triển đô thị quận Hoàng Mai

** Công tác quy hoạch phát triển đô thị*

a. Quy hoạch chi tiết các dự án.

Thực hiện dự án khu công nghiệp Vĩnh Tuy mở rộng đã được Thành phố điều chỉnh chức năng dự án làm trung tâm thương mại dịch vụ công cộng và chấp thuận để UBND quận thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500 theo phân

cấp. UBND quận sẽ phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch – Đầu tư để triển khai theo quy định. Chuẩn bị đầu tư, thực hiện san nền sơ bộ để quản lý chống lấn chiếm khu 20ha. Tiếp tục hoàn chỉnh hồ sơ mời thầu 5 dự án xã hội hóa theo hướng dẫn của Thành phố.

Điều chỉnh thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đấu giá quyền sử dụng đất Yên Sở trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định.

Trình thành phố phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án đấu giá quyền sử dụng đất Thanh Trì – Vĩnh Hưng và trung tâm thể thao – Văn hóa quy mô 40 ha.

Quận đã trình Thành Phố phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đấu giá quyền sử dụng đất Yên Sở. Xác định cấp chỉ giới đường đỏ, ranh giới lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án đấu giá quyền sử dụng đất Thanh Trì – Vĩnh Hưng và trung tâm Thể thao – Văn hóa quy mô 40 ha.

Thỏa thuận tổng mặt bằng và phông án thiết kế kiến trúc sơ bộ của một số dự án trên địa bàn theo phân cấp.[12]

b. Quy hoạch chuyên ngành

Dự kiến quy hoạch chi tiết hạ tầng kỹ thuật quận Hoàng Mai tỷ lệ 1/2000 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định trình Thành Phố phê duyệt xong.

Chuẩn bị đầu tư thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 một số tuyến đường:

- Đường từ đê sông Hồng qua các phường Thanh Trì, Trần Phú, Lĩnh Nam, Yên Sở đến khu 73 ha- C12 với mặt cắt quy hoạch rộng 40m, chiều dài khoảng 2500m.
- Đường từ sông Gạo đến đê Sông Hồng qua các phường Vĩnh Hưng, Thanh Trì, Lĩnh Nam có mặt cắt quy hoạch rộng 30m, chiều dài khoảng 2100m.
- Đường Nguyễn Tam Trinh đến đường Vành đai 3 qua các phường Yên Sở, Trần Phú có mặt cắt quy hoạch rộng 30m, chiều dài 1800m.
- Đường từ công viên Đền Lừ đi qua các phường Hoàng Văn Thụ, Tương Mai, Mai Động, Vĩnh Hưng có mặt cắt quy hoạch rộng 30m, chiều dài

khoảng 2500m (trong đó đoạn giáp hồ Đền Lừ đã có tiếp tục mở rộng mặt cắt theo quy hoạch dài khoảng 400m).

- Đường Tây Kim Ngưu đoạn từ cầu Voi đến đường bao công viên hồ Yên Sở có mặt cắt quy hoạch rộng 17,5m đi qua các phường Mai Động, Hoàng Văn Thụ, Yên Sở chiều dài khoảng 2000m.[13]

c. Quy hoạch các ô chức năng đô thị

Tiến hành nghiệm thu hồ sơ khảo sát đo đạc hiện trạng 13 ô quy hoạch tại 4 phường: Vĩnh Hưng, Lĩnh Nam, Thanh Trì, Trần Phú.

Trình Thành phố và Sở Quy hoạch - Kiến trúc thỏa thuận danh mục lập quy hoạch các ô quy hoạch ở một số phường trên địa bàn Quận.

Xác định ranh giới cấp chỉ giới đường đỏ để làm cơ sở lập quy hoạch 13 ô chức năng.

Bàn giao hồ sơ khảo sát đo đạc hiện trạng, cấp chỉ giới đường đỏ và các tài liệu liên quan cho các đơn vị tọi vấn thiết kế để triển khai thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500.

Trình Thành phố phê duyệt xong bản đồ xác định phạm vi phân vùng phân cấp quy hoạch.

Quận tiến hành làm việc với các đơn vị tọi vấn lập quy hoạch chi tiết 1/500 13 ô quy hoạch. Thông qua lãnh đạo quận và lấy ý kiến đóng góp của nhân dân để bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế quy hoạch.

Tiếp tục lập nhiệm vụ thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500 các ô quy hoạch ở một số phường theo danh mục đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Thành phố chấp thuận.[13]

d. Công tác quản lý đất đai

Hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo Quyết định số 23/2005/QĐ-UB ngày 18/2/2005 của UBND Thành phố Hà Nội và giấy chứng nhận cho các hộ gia đình theo Quy định của Nghị định 61/CP của Chính phủ, chỉnh lý bản đồ địa chính, bước đầu thiết lập hồ sơ địa

chính đối với các phòng đã hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Dự kiến kế hoạch năm 2014 thực hiện cấp khoảng 3000 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hoàn thành công tác thống kê đất đai và chỉnh lý bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2014 theo hướng dẫn chuyên môn của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất.

Hoàn thiện công tác cấp giấy chứng nhận biến số nhà trên địa bàn Quận, dự kiến kế hoạch năm 2014 thực hiện khoảng 10.000 giấy chứng nhận biến số nhà.

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về Tài nguyên và môi trường trên địa bàn Quận, tiếp tục thực hiện công tác thanh tra xử lý các vi phạm, giải quyết đơn thư, kiến nghị, khiếu nại có liên quan đến công tác quản lý đất đai, tài nguyên và môi trường.

Hoàn thành công tác lập kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2015-2020 theo chỉ thị 05 của UBND Thành phố.

Tổ chức thực hiện nghiệm thu của đề tài về đánh giá hiện trạng môi trường và xây dựng kế hoạch hành động bảo vệ môi trường quận Hoàng Mai tới năm 2020 theo đề cương được duyệt. Kiểm tra các cơ sở khai thác cát, tình hình xử lý nước thải trên địa bàn quận và xử lý các đơn vị vi phạm về môi trường.[13] Tiếp tục thực hiện Chỉ thị 04 của Quận ủy và kế hoạch số 34, số 19 của

UBND quận về công tác quản lý đất đai.

e. Công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đô thị

Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng đảm bảo quy chuẩn xây dựng, quy hoạch được duyệt, tạo bộ mặt cảnh quan kiến trúc đô thị văn minh hiện đại cho từng tuyến đường phố, từng khu dân cư.

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng soạn thảo quy chế quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn theo nghị định 29/2007/NĐ-CP của

Chính phủ và thông tư 08/2007/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Thực hiện nghiêm công tác quản lý trật tự xây dựng theo Nghị định 180/2007/NĐ-CP, Nghị định số 46/2013/NĐ-CP, kiểm tra xử lý kiên quyết, triệt để các công trình xây dựng trái phép lấn chiếm đất công, đất nông nghiệp. Kiểm tra giám sát xây dựng theo quy hoạch. Kiểm soát các công trình xây dựng trên địa bàn.

3.2. Các giải pháp bảo đảm quản lý nhà nước về trật tự xây dựng

3.2.1. Hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật

Bên cạnh việc hoàn thiện pháp luật về xây dựng nói chung, đối với Thành phố sớm ban hành các quy định, hướng dẫn cụ thể về công tác phân cấp kiểm tra, phối hợp quy trình xử lý công trình vi phạm; lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch, công tác cấp phép xây dựng, công tác thẩm định dự án, công tác quản lý chất lượng công trình.

Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện cơ chế quản lý, tổ chức bộ máy, tăng cường đội ngũ cán bộ làm công tác thanh tra xây dựng. Song song với việc hoàn thiện pháp luật về thanh tra xây dựng, cần tiếp tục kiện toàn tổ chức bộ máy, bổ sung biên chế cho các cơ quan thanh tra xây dựng để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ; tuyển dụng đủ biên chế cho các cơ quan thanh tra xây dựng nhằm từng bước khắc phục tình trạng quá tải công việc hiện nay.

Nghiên cứu cơ chế chỉ đạo, phối hợp thống nhất nhiệm vụ, quyền hạn giữa các lực lượng thanh tra trong những lĩnh vực có liên quan như thanh tra xây dựng, thanh tra nhà đất, thanh tra giao thông công chính, thanh tra môi trường hiện nay nhằm giảm thiểu những phiền hà cho các chủ công trình, nhà đầu tư trong việc thực hiện các quy định pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị.

Cần có hướng dẫn cụ thể về quy trình nghiệp vụ tiến hành một cuộc thanh tra chuyên ngành xây dựng với những đặc thù lĩnh vực riêng, như chuẩn bị thanh tra, tiến hành thanh tra, kết thúc thanh tra; trách nhiệm của người ra quyết định thanh tra trong việc tổ chức, chỉ đạo hoạt động thanh tra, quyền và

nghĩa vụ của Trojởng Đoàn thanh tra, thành viên Đoàn thanh tra khi tiến hành thanh tra..., trình tự, thủ tục xây dựng báo cáo kết quả thanh tra, ra văn bản kết luận thanh tra, thời hạn của mỗi cuộc thanh tra; thời hạn ra báo cáo kết quả thanh tra, kết luận thanh tra, thẩm quyền ra quyết định thanh tra chuyên ngành và quy định về trình tự, thủ tục thanh tra của Thanh tra viên xây dựng độc lập, kiến nghị và thực hiện các chế tài xử lý sau thanh tra...

- Hoàn thiện các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động thanh tra xây dựng nhằm tạo cơ chế hữu hiệu cho các cơ quan thanh tra xây dựng thực thi nhiệm vụ cũng như giải quyết nhanh chóng các khiếu nại, tố cáo của công dân.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận cần nhanh chóng rà soát lại các quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn đúng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thực hiện, bãi bỏ Các quy định gây khó khăn, phiền hà cho nhân dân. Sớm ban hành quy chế phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong việc cấp phép xây dựng, thanh tra xây dựng và quản lý trật tự xây dựng để bảo đảm hiệu quả công tác quản lý xây dựng ở địa phương.

Tuân thủ quy trình hệ thống chất lượng về cấp GPXD theo tiêu chuẩn triển khai dự án công nghệ thông tin trong quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý đất đai.

Dựa trên nhu cầu thực tế của người dân và điều kiện có thể cho phép, UBND Thành phố và Sở Xây dựng có những hướng dẫn cụ thể về xây dựng công trình trên những thửa đất nhỏ (dưới 15m² đã cấp giấy chứng nhận trước tháng 5/2006).

Các chế tài về xử lý vi phạm trật tự xây dựng dường như chưa đủ mạnh. Trước kia chỉ phạt tối đa là 2000.000 đồng đối với UBND cấp cơ sở và đối với thanh tra xây dựng là 500.000 đ là con số quá nhỏ đối với một công trình xây trái phép, sai phép hay không phép hàng tỷ đồng của các chủ đầu tư.[27]

Do đó, các chủ đầu tị chấp nhận chịu phạt với số tiền chẳng đáng bao nhiêu để đạt được mục đích của mình. Hiện nay Nghị định mới 121/2013/NĐ- CP về

phạt hành chính trọng hoạt động xây dựng thì mức phạt lên tới 30-40 triệu, trường hợp nặng hơn là 1.000.000.000 đồng bao gồm cả việc đình chỉ thi công và tịch thu GPXD trong trường hợp vi phạm nặng[4]. Mức độ phạt ngày càng nặng hơn nhưng hiện tượng vi phạm cũng không vì thế mà thuyên giảm. Giải pháp ở đây không phải là tăng mức phạt hơn nữa mà là sự kiên quyết từ phía cán bộ quản lý trật tự xây dựng. Các quy định, nghị định cũng chỉ là những công cụ cho việc thực hiện công tác quản lý còn việc làm thực thi nó có tốt hay không là do người áp dụng luật và nghiêm túc chấp hành đúng luật đề ra.

3.2.2. Tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng

Thông tin quy hoạch là vô cùng quan trọng đối với các chủ đầu tư. Người ta căn cứ vào thông tin này để có những quyết định đầu tư xây dựng một cách đúng đắn, và có cơ sở kỳ vọng cho hoạt động đầu tư của mình. Do đó, công khai quy hoạch là một điều rất quan trọng. Công khai bản đồ quy hoạch chi tiết tại những nơi công cộng- nơi mà có nhiều người dân quan tâm.

Sớm hoàn thành quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để làm căn cứ chính xác cho công tác cấp GPXD và quản lý trật tự xây dựng.

Hình thức công bố và công khai các đồ án quy hoạch xây dựng cần được cải tiến và đa dạng hóa để người dân có thể tiếp cận thông tin một cách dễ dàng và nhanh nhất. Ví dụ như thành lập các trung tâm thông tin về quy hoạch xây dựng để công bố đồ án quy hoạch qua hệ thống bản đồ, các trang Web và tại các phòng trên địa bàn Quận.

Vấn đề giới thiệu và xét duyệt địa điểm xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch cần có những quy định cụ thể về trình tự và nội dung để các cá nhân tổ chức biết và thực hiện. Đồng thời có các quy định về thu phí và sử dụng nguồn thu, cũng như các chế tài về trách nhiệm của việc cung cấp thông tin này. Qua đó nâng cao năng lực, trách nhiệm của cơ quan quản lý trong công tác này.

Trong công tác cấp phép xây dựng, đặc biệt chú ý đến các công trình miễn phép xây dựng được kiểm soát thông qua quyết định đầu tư, thiết kế kỹ

thuật và tổng dự toán được duyệt, nộp hồ sơ lưu trữ. Bổ sung thêm các quy định về vấn đề đăng ký xây dựng các công trình được miễn phép xây dựng và có quy định xử lý vi phạm đối với các trường hợp làm trái quy định.

3.2.3. Tăng cường công tác quản lý xây dựng của các phòng ban

- Tập trung đầu tư xây dựng các công trình, dự án theo quy hoạch, hiện đại hóa hệ thống giao thông đô thị.
- Tiếp tục cải tiến bộ máy quản lý đô thị từ cấp Quận đến cấp phường, nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước, tăng cường phân công phân cấp, xác định rõ nhiệm vụ của từng cấp.
- Xây dựng Thanh tra chuyên ngành đủ mạnh để đảm bảo quyền hạn trong công tác quản lý xây dựng.
- Tăng cường hơn nữa sự phối hợp hoạt động giữa các cấp chính quyền từ quận tới cơ sở, các phòng, ban, ngành chức năng, các tổ chức đoàn thể xã hội... để tạo nên sức mạnh tổng hợp trong việc thực hiện thắng lợi các mục tiêu.
- Nâng cao năng lực quản lý, kiến thức chuyên môn đội ngũ cán bộ quản lý đô thị và quản lý tài nguyên môi trường.
- Đẩy nhanh công tác thiết lập hồ sơ thiết lập hồ sơ địa chính theo quy định, sớm xây dựng được số hóa bản đồ, quản lý địa chính bằng công nghệ thông tin để thực hiện công tác quản lý nhà, đất được chặt chẽ.
- Thường xuyên quan tâm chỉ đạo công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng quỹ nhà phục vụ tái định cư.
- Tăng cường sự phối hợp với các lực lượng: Tranh tra giao thông công chính, tranh tra điện lực, quản lý đô thị... để nâng cao hiệu quả quản lý trật tự xây dựng. Quan tâm chỉ đạo chất lượng công tác giáo dục chính trị, tư tưởng, phẩm chất đạo đức và trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ công chức trong lực lượng thanh tra xây dựng quận với cán bộ chuyên trách tại các phường.
- Trong quản lý xây dựng cần quy định rõ trách nhiệm của cơ quan

quản lý Nhà nước, chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, thi công, tư vấn giám sát

trong suốt quá trình chuẩn bị đầu toạ và thực hiện dự án.

- Cần nâng cao năng lực trình độ chuyên môn, trách nhiệm của ban quản lý dự án, các phòng quản lý Nhà nước về đầu toạ xây dựng như: Phòng Kế hoạch – Kinh tế, phòng Xây dựng – Đô thị, phòng Tài chính.

3.2.4. Tăng cường công tác quản lý cấp phép xây dựng

** Cần nâng cao chuyên môn cho các cán bộ thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng.*

Thường xuyên cử cán bộ chuyên môn làm công tác cấp GPXD đi học các lớp bồi dưỡng hướng dẫn các văn bản mới quy định về việc cấp giấy phép xây dựng để cập nhật thông tin về công việc của phòng ban, từ đó có thể áp dụng ngay các quy định mới tùy vào công tác cấp GPXD, giúp cho công tác này được thực hiện một cách có hiệu quả, cử cán bộ đi học các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ về xử lý các hành vi vi phạm áp dụng đối với các đối tượng xây dựng trái phép, sai phép để đưa ra mức xử phạt hành chính đúng với quy định của pháp luật.

Phân công công tác rõ ràng giữa các thành viên trong phòng, nhiệm vụ đã giao cho ai thì phải giải quyết ngay và tự chịu trách nhiệm về công việc của mình được giao. Như vậy công việc sẽ không bị chồng chéo, diễn ra nhanh chóng và đạt hiệu quả, tránh được tình trạng đùn đẩy trách nhiệm khi có vi phạm xảy ra.

Áp dụng xử phạt, bồi thường thiệt hại đối với những cán bộ thực hiện cấp GPXD không thời gian quy định hoặc cấp GPXD cho những công trình không được phép cấp GPXD như các công trình thuộc quy hoạch xây dựng, đường giao thông, các công trình công cộng, các công trình vi phạm hành lang bảo vệ trên không, các công trình ngầm để từ đó cán bộ sẽ có trách nhiệm hơn đối với công việc của mình.

Tổ chức báo cáo công việc của cán bộ trong phòng thực hiện công tác cấp GPXD hàng tuần để theo dõi tình hình những công việc nào đã làm được,

những vướng mắc còn tồn tại để rút ra kinh nghiệm cho công việc tới thực hiện tốt hơn. Xử lý nghiêm đối với những cán bộ lơ là công việc, tham nhũng.

Tiếp tục rà soát, sắp xếp kiện toàn bộ máy cán bộ có cơ cấu hợp lý đủ về số lượng, mạnh về chất lượng, cần tăng cường năng lực quản lý đất đai, trật tự xây dựng đô thị đủ mạnh để có khả năng thực hiện nhiệm vụ theo thẩm quyền được phân cấp.

Cần nâng cao phẩm chất đạo đức, trình độ chuyên môn nghiệp vụ về lý thuyết và thực tế của đội ngũ cán bộ quản lý đất đai, đô thị, trật tự xây dựng từ Quận đến Phường theo hướng tiếp cận phương hướng quản lý hiện đại phù hợp với cải cách hành chính.

** Cần hướng dẫn cụ thể cho chủ đầu tư những vấn đề cần thiết khi xin phép xây dựng.*

Cán bộ thụ lý hồ sơ cần phải giải thích rõ cho người xin cấp GPXD những thủ tục cần thiết khi làm hồ sơ xin cấp GPXD để chủ đầu tư chuẩn bị đầy đủ các giấy tờ cần thiết hợp lệ

Phải phổ biến cho những người đến xin cấp GPXD về những tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng quy định để cấp GPXD tránh trường hợp xin cấp GPXD cho những công trình không đủ tiêu chuẩn cấp phép hoặc những công trình vướng vào quy hoạch xây dựng, các công trình công cộng, các công trình giao thông.

** Cần đơn giản thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho người dân trong việc xin phép xây dựng*

Thủ tục xin cấp phép xây dựng hiện nay vẫn còn nhiều khâu rườm rà không cần thiết, người xin cấp GPXD còn phải qua nhiều cửa tức là phải đi qua nhiều nơi từ phường đến quận mới có thể xin được một GPXD. Cần phải giảm bớt các thủ tục không cần thiết này để tạo thuận lợi cho người dân đến xin cấp GPXD.

Rút ngắn thời gian cấp GPXD để chủ đầu tư có thể thực hiện xây dựng công trình một cách nhanh nhất. Theo quy định là phòng ban thực hiện cấp

GPXD không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ nhong quận luôn cố gắng trong vòng 15 ngày.Đó là tiến bộ quận đã đạt đợc trong những năm gần đây.[28]

Cần kết hợp với phòng Tài nguyên Môi trường thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với phòng Xây dựng Đô thị thực hiện cấp GPXD để đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở làm cơ sở cho cấp GPXD.

Các thủ tục, giấy tờ nhợ hiện nay theo quy định trong Quyết định số 28/2006/QĐ-UB ngày 17/3/2006 của UBND Thành phố yêu cầu đối với nhân dân khi xin cấp GPXD là đầy đủ làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý kiểm tra sau cấp phép, nhong để tạo điều kiện cho nhân dân khi lập hồ sơ cấp giấy xây dựng đợc thuận tiện và theo hướng cải cách hành chính, thì cần bỏ bớt một số nội dung nhợ sau:

Đối với công trình xây xen bỏ mặt cắt hiện trạng công trình liền kề và giải pháp gia cố, chống đỡ công trình cũ. Chỉ cần chủ đầu tợ có văn bản cam kết chịu trách nhiệm đối với việc hợ hỏng các công trình liền kề, lân cận nếu nguyên nhân hợ hỏng đợc xác định do thi công công trình mới gây ra.

3.2.5. Chủ đầu tư

Công tác quản lý xây dựng nói chung phải làm từ nhiều phía mà chủ đầu tợ là một trong những tác nhân quan trọng. Ý thức chấp hành trật tự xây dựng của chủ đầu tợ có ý nghĩa hết sức quan trọng. Mỗi ngợi dân đều phải có ý thức chung trong việc bảo vệ mỹ quan đô thị và trật tự xây dựng đô thị. Không vì mục đích cá nhân mà cố tình làm sai luật. Dù công tác thanh tra kiểm tra có mạnh đến mức nào nhong ý thức coi thường pháp luật xây dựng từ phía chủ đầu tợ cũng sẽ dẫn đến gây mất trật tự xây dựng

3.2.6. Tổ chức cán bộ chuyên môn tranh tra xây dựng

3.2.6.1. Về tổ chức

Củng cố nâng cao chất lượng Đội thanh tra xây dựng Quận thực hiện có

hiệu quả theo Quyết định số 46/2013/QĐ- UBND của UBND Thành phố Hà Nội về việc kiện toàn tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng. Xử lý nghiêm minh những cán bộ công chức để xảy ra tình trạng vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn được giao quản lý.

Nâng cao trình độ nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ làm công tác quản lý trật tự xây dựng, thường xuyên tổ chức các lớp bồi dưỡng, tập huấn về các văn bản quản lý trật tự xây dựng.

Phân rõ địa bàn, phân rõ trách nhiệm đến từng cá nhân nếu để xảy ra vi phạm về trật tự xây dựng mà không xử lý. Đề nghị gắn trách nhiệm vật chất đối với các cán bộ thanh tra xây dựng khi phải cộng chế phá dỡ công trình vi phạm.

3.2.6.2. Tăng cường công tác kiểm tra xử lý vi phạm

Cần tăng cường kiểm tra thường xuyên, đồng thời có biện pháp mạnh trong việc xử lý các trường hợp xây dựng không phép và sai phép, nhất là các trường hợp lấn chiếm đất công, đất lộ thông, xây dựng nhà trên đất canh tác. Những người có hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền lợi hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.

Kiểm tra, giám sát trong tất cả các giai đoạn từ khảo sát xây dựng, thiết kế thi công, xây lắp công trình (giám sát chủ đầu tư, giám sát tư vấn, giám sát cộng đồng...).

Những công trình xây dựng sai quy hoạch, công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc sai với giấy phép xây dựng được cấp đối với công trình xây dựng theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng thì phải bắt buộc phá dỡ toàn bộ hoặc phần vi phạm theo quy định ngay sau khi phát hiện.

3.2.7. Công tác tuyên truyền vận động

Là một Quận mới, có rất nhiều phường được hình thành từ làng, xã cũ của Huyện Thanh Trì. Vì thế mà người dân trước kia đã quen với việc xây

dựng tùy hứng mà không cần phải xin phép xây dựng. Những khi được trở thành một Quận, thì ý thức đó không thể một sớm một chiều mà quen được. Do đó, công tác tuyên truyền vận động thường xuyên có ý nghĩa hết sức quan trọng. Tuyên truyền cũng là hình thức khơi dậy ý thức tự giác từ phía người dân tuân thủ trật tự xây dựng. Mọi người dân đều có trách nhiệm chung giám sát các công trình. Điều này là rất cần thiết, vì quản lý cộng đồng và quản lý nhà nước kết hợp sẽ rất hiệu quả. Quản lý cộng đồng ở mọi nơi mọi lúc. Do đó, chỉ đạo các phòng thường xuyên tuyên truyền, thực hiện các kế hoạch công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, đô thị của UBND Thành phố, Quận nhằm nâng cao ý thức và tuân thủ theo các quy định công tác quản lý xây dựng của người dân.

Tích cực đẩy mạnh công tác phổ biến, tuyên truyền sâu rộng pháp luật: Luật Xây dựng, Luật đất đai... đến các tầng lớp nhân dân, thường xuyên vận động nhân dân nâng cao ý thức giữ gìn tài sản Xã hội chủ nghĩa, bảo quản sử dụng tốt các công trình công cộng, đồng thời tuyên truyền, phổ biến các chủ trương, chính sách mới về quản lý đô thị.

Thường xuyên đẩy mạnh công tác tuyên truyền pháp luật nâng cao nhận thức về xây dựng và quản lý đô thị thông qua hệ thống thông tin đại chúng, sinh hoạt chi bộ, tổ dân phố, qua các buổi công bố quy hoạch, các lớp tập huấn để các tổ chức, nhân dân rõ Luật xây dựng và thực hiện hoạt động xây dựng đúng quy định của Luật đã đề ra. Nâng cao trách nhiệm chính quyền và vai trò tham gia của các đoàn thể quần chúng tại các cụm dân cư, kiên quyết xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong xây dựng và quản lý đô thị.

Hình thức tuyên truyền trên mọi phương tiện thông tin đại chúng có thể là:

+ *Trên truyền hình*: Qua các kênh sóng truyền hình địa phương thay vì thường xuyên phát quá nhiều các kênh quảng cáo. Vận động người dân có ý thức trong việc xin phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

+ *Trên đài phát thanh phường*: Có chương trình phát thanh một cách thường xuyên hàng tháng, quý vào các buổi sáng sớm hoặc chiều tối. Lúc mọi người chưa ra khỏi nhà hoặc đã đi làm về để đảm bảo thông tin được truyền tới người dân có hiệu quả.

+ *Trên mạng Internet*: Chính phủ nên lập trang Web riêng về quản lý trật tự xây dựng trên cả nước và quản lý theo từng địa phương. Công khai những trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên trang Web chung để mọi người nắm được trong đó có đưa ra các hình thức xử phạt thích ứng. Trang Web cần đơn giản để cho việc truy cập để mọi người dân biết đến. Qua kênh thông tin này người dân cũng có thể đóng góp ý kiến hay những phát hiện sai phạm trong công tác quản lý trật tự xây dựng. Qua đó giúp cơ quan chức năng hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình trong công tác quản lý trật tự xây dựng. Ngoài ra trang web cần có phần giải thích rõ tác dụng của GPXD đối với công tác quản lý trật tự xây dựng và có hướng dẫn cụ thể đối với từng địa phương về quy trình cấp GPXD và các thủ tục có liên quan. Trên cơ sở đó các chủ đầu tư không còn ngại ngần gì trong việc lập hồ sơ xin cấp GPXD.

+ *Thông tấn báo chí*: Đây là phương tiện rất hữu ích trong suốt thời gian qua. Nhờ việc các báo thường xuyên đăng tải những trường hợp vi phạm trật tự xây dựng mà các cơ quan chức trách can thiệp kịp thời xử lý. Các báo còn cực kỳ lên án và phê bình những sai phạm bị phát giác, cũng qua kênh thông tin này mà người dân được hàng ngày biết đến và tác động bằng phương thức quản lý cộng đồng.

Trên các tờ tạp chí xây dựng hay báo đô thị nên đưa những bài tổng kết kết quả cấp phép xây dựng của từng địa phương để từ đó kích thích sự thi đua làm tăng số lượng công trình có phép và giảm số lượng các công trình vi phạm trật tự xây dựng.

Do vậy, tiếp tục phát triển phương thức này là điều vô cùng cần thiết. Cần có những phần thưởng hay bồi dưỡng hợp lý cho những chủ bút có những bài báo đăng phản ánh đúng sự thực, tin “nóng” và giúp cơ quan quản lý nhà

nước về trật tự xây dựng hoàn thành tốt công việc của mình...

3.2.8. Công tác phối hợp giữa các cơ quan liên quan trong quản lý trật tự xây dựng

Việc xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng không chỉ đơn giản chỉ do cơ quan quản lý nhà nước hay Đội thanh tra xây dựng thực hiện mà còn phụ thuộc rất nhiều vào các cơ quan liên quan.

Để đảm bảo xử lý hiệu quả công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng cần sự vào cuộc tích cực của cơ quan công an trong việc cấm vận chuyển nguyên vật liệu, cấm thợ vào thi công công trình vi phạm trật tự xây dựng; cơ quan cung cấp dịch vụ điện nước ngừng cung cấp dịch vụ; sự vận động của các cơ quan đoàn thể như hội phụ nữ, hội nông dân, hội cựu chiến binh, đoàn thanh niên....

Hiện nay tại Nghị định 121/2013/NĐ- CP đã bổ sung một điểm mới tại Điều 33 đối với việc xử lý các cơ quan liên quan trong việc phối hợp xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng: Phạt tiền từ 20.000 đồng đến 30.000 đồng đối với hành vi không thực hiện ngừng cung cấp điện, cung cấp nước đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng khi có quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình của người có thẩm quyền.[4]

Đối với cơ quan công an cũng cần quy định rõ chế tài khi không thực hiện nhiệm vụ, thiếu tinh thần trách nhiệm phối hợp trong công tác xử lý vi phạm trật tự xây dựng thể hiện bằng văn bản xử lý kỷ luật hoặc đánh vào bình xét cán bộ công chức cuối năm.

Trong thực tế, một công trình vi phạm trật tự xây dựng chỉ có thể được ngăn chặn và xử lý kịp thời khi có sự vào cuộc của tất cả các cơ quan nêu trên. Vì vậy chúng ta cần ban hành quy chế phối hợp, quy trách nhiệm rõ ràng cho từng đơn vị tránh trông chờ đùn đẩy, dây dora để công trình xây dựng lên cao phải cõng chế gây lãng phí tiền của.

** Huy động sự giúp đỡ của nhân dân, các tổ chức trong việc quản lý xây dựng*

Cần huy động các nguồn lực của các thành phần kinh tế, của Trung ương và địa phương trong việc phát triển đô thị. Khuyến khích mọi tổ chức và cá nhân tham gia phát triển nhà ở đặc biệt là đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Chủ động tích cực có cơ chế và các biện pháp phù hợp thu hút, huy động mọi nguồn vốn trong và ngoài nước, vốn các thành phần kinh tế của nhân dân, tập trung cho công tác thiết kế lập quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

Tăng cường quản lý, khai thác triệt để tiềm năng đất đô thị, đẩy mạnh công tác chỉ đạo giải phóng mặt bằng. Tập trung xây dựng quỹ nhà, quỹ đất phục vụ tái định cư với cơ sở hạ tầng đồng bộ. Đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích có hiệu quả, chống tái lấn chiếm đất công, tạo quỹ đất để phát triển. Huy động tiềm năng trí tuệ, khuyến khích nghiên cứu ứng dụng khoa học kỹ thuật phục vụ cho nhiệm vụ quản lý xây dựng và quản lý đô thị, quản lý đất đai.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Trên cơ sở thực trạng quản lý trật tự xây dựng quận Hoàng Mai trong chương 3 đã nêu ra những định hướng và chiến lược phát triển đô thị. Quận Hoàng Mai nằm trong hệ thống đô thị loại đặc biệt của Thủ đô nên chiến lược phát triển đô thị là nhiệm vụ được đặt ra ngày càng cần thiết và quan trọng hơn bao giờ hết. Quận đã có những định hướng bao quát trên toàn bộ các phương diện về kinh tế xã hội, hạ tầng đô thị, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Đồng thời mục tiêu quản lý xây dựng và phát triển đô thị được ưu tiên hàng đầu

Từ những định hướng chiến lược tác giả đã đề ra những giải pháp nhằm tăng cường công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai. Để đảm bảo làm tốt công tác quản lý trật tự xây dựng không

phải chỉ có sự nỗ lực của cơ quan thanh tra xây dựng mà cần sự vào cuộc của nhiều cơ quan chức năng, sự phối hợp đồng bộ của các cơ quan liên quan. Đặc biệt cần có sự hoàn thiện pháp luật về quản lý trật tự xây dựng, các quy định về công tác cấp phép, công tác quy hoạch mới có thể thực hiện việc áp dụng pháp luật về trật tự xây dựng được công bằng và hợp lý được sự đồng tình ủng hộ của nhân dân.

KẾT LUẬN

Năm 2014 được xác định là “năm trật tự văn minh đô thị” vì vậy việc quản lý trật tự xây dựng càng trở thành bức thiết của các nhà quản lý cũng như dân cư sống trong đô thị.

Nhờ phân thực trạng đã phân tích tình hình quản lý trật tự xây dựng trên toàn Thành phố và của quận Hoàng Mai. Những bất cập cho thấy công tác quản lý trật tự xây dựng cần thiết được được quan tâm và có những biện pháp nhằm cải thiện tình hình và phát huy hiệu quả. Với đặc thù là một Quận mới được thành lập, công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị của quận Hoàng Mai đã được quan tâm và dần dần đi vào nề nếp xong thực trạng về vi phạm trật tự xây dựng vẫn tồn tại, số lượng các công trình xây dựng xin cấp phép vẫn chỉ là tương đối. Một số các vụ vi phạm trật tự xây dựng nghiêm trọng xảy ra gây bức xúc dư luận xã hội. Những biện pháp xử lý của cơ quan quản lý không kịp thời nên kém hiệu quả. Chủ đầu tư chưa có ý thức chấp hành pháp luật về trật tự xây dựng. Các công cụ pháp luật về quản lý cấp phép và trật tự xây dựng còn nhiều hạn chế... đó là những bất cập rõ nhất có thể thấy ở các đô thị đang trên đà xây dựng và phát triển mạnh mẽ như Hoàng Mai. Sau khi tìm hiểu nguyên nhân gây ra những tồn tại này em cũng đã đưa ra những giải pháp cho Quận nói riêng và Thành phố nói chung nhằm hoàn thiện và đẩy mạnh công tác quản lý trật tự xây dựng. Từ đó Quận có những chuyển biến tích cực trong công tác quản lý xây dựng. Để làm được điều này, thì cần thiết phải có sự đóng góp từ các bên có liên quan. Nếu chỉ tích cực từ một phía cơ quan quản lý thì dù lực lượng có mạnh đến đâu cũng khó mà quản lý cho tốt được. UBND quận đã tập trung chỉ đạo thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, tuyên truyền giáo dục, tăng cường phân cấp quản lý, tăng cường xử lý các vi phạm....Bộ máy và cán bộ quản lý nhà nước về trật tự xây dựng được kiện toàn. Công tác cấp phép xây dựng và quản

lý công trình theo giấy phép xây dựng được tăng cường. Nhờ những cố gắng trên công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận Hoàng Mai về cơ bản đã được kiểm soát kịp thời, việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng đã có sự phối hợp chặt chẽ từng bước nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn quận.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây Dựng (2014), *Thông tư số 02/2014/TT- BXD ngày 12/02/2014 của Bộ Xây Dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ- CP ngày 10/10/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở*, Việt Nam.
2. Chính Phủ (2007), *Nghị định 180/2007/NĐ- CP ngày 7/12/2007 về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị*, Việt Nam.
3. Chính Phủ (2007), *Quyết định số 89/2007/QĐ- TTg ngày 18/6/2007 về thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và thanh tra xây dựng xã, phường, thị trấn tại Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh*, Việt Nam.
4. Chính Phủ (2013), *Nghị định số 121/2013/NĐ- CP ngày 10/10/2013 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở*, Việt Nam.
5. G.V.Atamantruc (2004), người dịch Phạm Hồng Thái, Phí Văn Ba, *Lý thuyết quản lý nhà nước*, Xuất bản lần thứ 2, có bổ sung, Nhà xuất bản Omegal - Moscva.
6. Hồng Châu (2007), Báo Vnexpress, “Hoang phế dự án chung cư 83 Ngọc Hồi”(9), tr5.
7. Nguyễn Ngọc Tản (2007), *Một số vấn đề hoàn thiện hệ thống pháp luật về Thanh tra*, Luận văn Thạc sỹ Luật học, Hà Nội.
8. Nguyễn Nhọt Ý (1998), *Đại từ điển tiếng Việt*, Nxb Văn hoá thông tin, Hà Nội.
9. Nguyễn Văn Kim (2007), *Hoàn thiện pháp luật về thanh tra xây dựng*, Luận văn thạc sỹ luật học, Học viện chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.

10. Phạm Đức Hoà (2012), Báo Dân chủ và pháp luật, “Quản lý Nhà nước đối

với việc sử dụng đất đô thị và hướng hoàn thiện”(7),tr8-9.

11. Phạm Sỹ Liêm (2013), Tạp chí Ngôi nhà Xây dựng, “Tổng quan chính sách pháp luật xây dựng quốc tế”(15),tr12-13.
12. Phòng quản lý đô thị quận Hoàng Mai (2013), *Báo cáo tổng kết 10 năm công tác quản lý đô thị*, Hà Nội.
13. Quận uỷ- HĐND- UBND- UBNDTTQ Quận Hoàng Mai (2013), *Kỷ yếu, Hoàng Mai 10 năm xây dựng và phát triển*, Hà Nội.
14. Quốc Hội (2003), *Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân*, Việt Nam.
15. Quốc Hội (2003), *Luật Xây dựng*, Việt Nam.
16. Quốc Hội (2012), *Luật Xử lý vi phạm hành chính*, Việt Nam.
17. Sở Xây Dựng (2014), *Quyết định số 324/QĐ- SXD ngày 15/01/2014 về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây Dựng Hà Nội*, Hà Nội.
18. Thanh tra Sở Xây dựng (2013), *Báo cáo công tác thanh tra năm 2013 và phương hướng công tác năm 2014*, Hà Nội.
19. Thanh tra Sở Xây dựng (2014), *Hướng dẫn quy trình kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị và việc áp dụng hệ thống biểu mẫu trong kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
20. Thanh tra xây dựng quận Hoàng Mai (2013), *Báo cáo tổng kết công tác thanh tra 10 năm từ 2004 đến 2013*, Hà Nội.
21. Trường Cán bộ Thanh tra (2009), *Giáo trình Một số vấn đề về quản lý nhà nước*, Hà Nội.
22. Trường Đại học luật Hà Nội (2004), *Giáo trình Lý luận Nhà nước và pháp luật*, Hà Nội.
23. Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai (2005), *Quyết định số 225/2005/QĐ-UB ngày 16/2/2005 về Quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000*, Hà Nội.

24. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2013), *Quyết định số 46/QĐ- UBND của UBND Thành phố Hà Nội về việc kiện toàn tổ chức và hoạt động của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
25. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số 09/2014/QĐ- UBND ngày 14/02/2014 về việc ban hành quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng giữa Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
26. Vân An (2014), Báo Hà Nội mới, *Quận Hoàng Mai làm rõ khiếu nại tại phường Tân Mai*, (11).
27. <http://baocongthuong.com.vn/57173/de-xuat-nhieu-bien-phap-ngan-chan-xu-ly-vi-pham.htm#.U7KyLf15NG>
28. http://hoangmai.hanoi.gov.vn/cgt/cgtdt/gioi_thieu_chung.ds
29. <http://www.soxaydung.hanoi.gov.vn/gl/c2p1/vi-VN/--Danh-muc-van-ban-huong-dan-chuyen-mon>

THÔNG TIN HỎI ĐÁP:

Bạn còn nhiều thắc mắc hoặc muốn tìm kiếm thêm nhiều tài liệu luận văn mới mẻ khác của Trung tâm [Best4Team](#) ,
Liên hệ [dịch vụ viết thuê luận văn](#)
Hoặc qua SĐT Zalo: 091.552.1220 hoặc email: best4team.com@gmail.com để hỗ trợ ngay nhé!