

(Tài liệu kèm theo Công văn số: /SXD-TTr ngày /5/2022  
của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên)

## **Một số điểm mới tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính Phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng**

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng (viết tắt là Nghị định số 16/2022/NĐ-CP), có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành, thay thế Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở (viết tắt là Nghị định số 139/2017/NĐ-CP) và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP. Trong đó, đã sửa đổi, bổ sung nhiều quy định mới quan trọng về chế tài xử lý các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng. Cụ thể:

### **1. Bổ sung quy định xử phạt hành vi không công khai Giấy phép xây dựng**

Theo khoản 2 Điều 55 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý dự án đầu tư xây dựng quy định (trích): “2. *Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng để tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan.*”

Nếu chủ đầu tư không thực hiện quy định nêu trên sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP như sau:

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

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

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

## **2. Bổ sung quy định xử phạt hành vi không điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng**

Theo quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng quy định (trích): “1. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung sau đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

- a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc;
- b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;
- c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.”

Và tại khoản 1 Điều 99 của Luật Xây dựng quy định (trích): “1. Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.”

Nếu chủ đầu tư không thực hiện các quy định nêu trên sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP như sau:

- a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

## **3. Tăng mức phạt bằng tiền đối với hành vi xây dựng không có hoặc sai Giấy phép xây dựng**

**Tại khoản 4 Điều 16** quy định xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau:

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

c) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

**Tại khoản 6 Điều 16** quy định xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

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

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

**Tại khoản 7 Điều 16** quy định xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau:

a) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

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

c) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

#### **4. Bổ sung quy định xử phạt đối với hành vi xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ nông thôn không có giấy phép xây dựng**

Nghị định số 139/2017/NĐ-CP chỉ quy định xử phạt hành vi xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ ở đô thị không có giấy phép xây dựng.

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP bỏ quy định chỉ xử phạt ở đô thị mà quy định xử phạt chung cho cả đô thị và nông thôn đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng.

#### **5. Bổ sung quy định công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích chỉ xử phạt vi phạm hành chính (XPVPHC) trong lĩnh vực đất đai**

Trước đây, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP không quy định cụ thể việc xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích thì bị xử phạt như thế nào nên thực tế các cơ quan Nhà nước khi phát hiện hành vi xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp đã xử phạt cả 02 hành vi (*xử phạt hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ về XPVPHC lĩnh vực đất đai; xử phạt hành vi xây dựng không phép đối với khu vực đô thị theo khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP*).

Nay, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể: Đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về XPVPHC trong lĩnh vực đất đai.

Như vậy, theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP thì khi cá nhân, tổ chức xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích sử dụng đất, ví dụ xây dựng nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp thì chỉ bị xử phạt 01 hành vi chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, không xử phạt lĩnh vực xây dựng.

## **6. Tăng mức phạt đối với hành vi không chấp hành yêu cầu dừng thi công xây dựng**

Sau khi bị lập biên bản vi phạm hành chính (*trước khi ban hành quyết định xử phạt*), nếu tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm (*nêu tại biên bản vi phạm hành chính*) đối với các hành vi vi phạm (gồm: *xây dựng công trình không phép, sai phép, sai thiết kế xây dựng, sai quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị, lấn chiếm không gian của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác*) thì sẽ bị xử phạt theo quy định tại Khoản 12 Điều 16 như sau:

a) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

## **7. Bổ sung hình thức và thẩm quyền xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính**

Trước đây, Nghị định số 139/2017/NĐ-CP không quy định hình thức và thẩm quyền xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính. Nên, việc xử lý, ngăn chặn các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng gặp rất nhiều khó khăn.

Nay, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã bổ sung hình thức và thẩm quyền xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính như sau:

- Tại điểm d, khoản 14 Điều 16 quy định: Đối với các hành vi xây dựng công trình không phép, sai phép, sai thiết kế xây dựng, sai quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị, lấn chiếm không gian của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác; sau khi chủ đầu tư đã bị lập biên bản vi phạm hành chính mà vẫn tiếp tục thực hiện hành vi phạm hoặc có hành vi tái phạm thì ngoài áp dụng hình thức xử phạt chính bằng tiền, còn bị áp dụng hình thức xử phạt bổ sung: *Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính*.

- Về thẩm quyền tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính: Nghị định số 16/2022/NĐ-CP quy định Chủ tịch UBND cấp xã tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá 20 tr.đồng; Chánh Thanh tra Sở Xây dựng tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá

trị không vượt quá 200 tr.đồng; Chủ tịch UBND cấp huyện, tịch thu mọi tang vật, phương tiện vi phạm hành chính.

- Tang vật, phương tiện vi phạm hành chính bị tịch thu gồm: Các máy móc, thiết bị, dụng cụ của chủ đầu tư (nếu có) và của tổ chức, cá nhân thi công xây dựng công trình vi phạm.

Việc bổ sung thẩm quyền xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với các chức danh có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, cho phép người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính áp dụng biện pháp tạm giữ các tang vật, phương tiện vi phạm hành chính để ngăn chặn hành vi phạm trong trường tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm của người có thẩm quyền.

### **8. Thay đổi, bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả**

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả: buộc thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc gia hạn giấy phép xây dựng hoặc buộc công khai giấy phép xây dựng theo quy định đối với hành vi không điều chỉnh, gia hạn, công khai giấy phép xây dựng.

### **9. Bổ sung hành vi được xác định là sai phép**

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP bổ sung khoản 17 Điều 16 như sau: Trường hợp xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp.

### **10. Sửa đổi quy định về cho phép hoàn tất thủ tục về xây dựng đối với trường hợp công trình đang xây dựng có vi phạm**

Nghị định số 139/2017/NĐ-CP chỉ quy định đối với trường hợp xây dựng sai phép, không phép, xây dựng không đúng thiết kế mà đang thi công xây dựng thì bị lập biên bản vi phạm hành chính, dừng thi công và cho 60 ngày để tổ chức, cá nhân vi phạm làm thủ tục giấy phép xây dựng. Quy định này gây nhiều khó khăn cho người có thẩm quyền xử phạt cũng như người vi phạm, bởi vì có nhiều công trình không đủ điều kiện để xin giấy phép xây dựng nhưng vẫn phải chờ 60 ngày làm thủ tục, dẫn đến người vi phạm tiếp tục vi phạm, khó xử lý cưỡng chế sau này.

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể, chỉ những trường hợp đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì mới cho thời hạn 90 ngày hoặc 30 ngày để làm thủ tục xin phép, cụ thể tại Điều 81 quy định:

*“Các hành vi xây dựng công trình không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp miễn giấy phép xây dựng) thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:*

*1. Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công*

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

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

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

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

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

**Ghi chú:** Mức phạt tiền đối với các hành vi vi phạm nêu trên áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có cùng hành vi vi phạm thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt của tổ chức.