

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng, thay thế cho [Nghị định số 139/2017/NĐ-CP](#) ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chôn cất, 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 số đông nhà và công sở và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 02 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chôn cất, 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 số đông nhà và công sở.

## 1. Về công trình khác

Nghị định 16 đã bổ sung một số nội dung của Nghị định 139 khi ghi thích về công trình khác, như bổ sung công trình không thuộc trường hợp lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quy định rõ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.



Điểm mấu chốt của Nghị định 16/2022/NĐ-CP về xử phạt VPHC lĩnh vực xây dựng

Cụ thể, tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 16/2022/NĐ-CP thì [Công trình khác](#) quy định tại Nghị định này là công trình không thuộc điều kiện có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, công trình không thuộc điều kiện có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế – kỹ

thu t đ u t xây d ng và không ph i là nhà riêng l c a h gia đình, cá nhân.

## 2. Vi ph m quy đ nh v tr t t xây d ng

### 2.1. B sung quy đ nh x p h t hành vi không công khai Gi y phép xây d ng

T i kho n 2 Đ i u 16 Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP quy đ nh, [X p h t đ i v i hành vi không công khai gi y phép xây d ng](#) t i đ a  
đ i m thi công xây d ng trong su t quá trình thi công nh sau:

- a) Ph t t i n t 5.000.000 đ ng đ n 10.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l ;
- b) Ph t t i n t 10.000.000 đ ng đ n 20.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;
- c) Ph t t i n t 20.000.000 đ ng đ n 30.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i i p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i i p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng

### 2.2. B sung x p h t không đ i u ch nh Gi y phép xây d ng

T i kho n 3 Đ i u 16 Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP quy đ nh: X p h t đ i v i hành vi không th c hi n th t c đ đ i u ch nh, gia h n [gi y phép xây d ng](#) nh sau:

- a) Ph t t i n t 15.000.000 đ ng đ n 20.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l ;
- b) Ph t t i n t 25.000.000 đ ng đ n 30.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;

c) Ph t ti n t 60.000.000 đ ng đ n 80.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng.

### **2.3. Tăng m c ph t đ i v i hành vi sai gi y phép xây d ng**

Ngh đ nh 139/2017/NĐ-CP quy đ nh x ph t đ i v i hành vi t ch c thi công xây d ng công trình sai n i dung gi y phép xây d ng đ c c p thì b ph t ti n t 10 đ n 50 tri u đ ng, Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP đã tách thành 02 nhóm hành vi đ x ph t và tăng m c x ph t, c th :

+ T i kho n 4 Đ i u 16 quy đ nh X ph t đ i v i hành vi t ch c thi công xây d ng công trình sai n i dung gi y phép xây d ng đ c c p đ i v i tr ng h p c p phép s a ch a, c i t o, di đ i công trình và gi y phép xây d ng có th i h n nh sau:

a) Ph t ti n t 15.000.000 đ ng đ n 20.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ã riêng l ;

b) Ph t ti n t 25.000.000 đ ng đ n 30.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ã riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;

c) Ph t ti n t 70.000.000 đ ng đ n 90.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng.

+ T i kho n 6 Đ i u 16 quy đ nh X ph t đ i v i hành vi t ch c thi công xây d ng công trình sai n i dung gi y phép xây d ng đ c c p đ i v i tr ng h p c p gi y phép xây d ng m i nh sau:

a) Ph t ti n t 30.000.000 đ ng đ n 40.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ã riêng l ;

b) Ph t ti n t 50.000.000 đ ng đ n 70.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ã riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;

c) Ph t t n t 100.000.000 đ ng đ n 120.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng.

## **2.4. Không phân bi t nhà riêng l ở đô th , nông thôn**

Ngh đ nh 139 ch quy đ nh x ph t hành vi xây d ng công trình [nhà riêng l](#) ở đô th không có gi y phép xây d ng, Ngh đ nh 16 b quy đ nh ch x ph t ở đô th mà quy đ nh x ph t chung cho c đô th và nông thôn đ i v i hành vi xây d ng nhà riêng l không có gi y phép xây d ng.

T i kho n 7 Đ i u 16 quy đ nh X ph t đ i v i hành vi t ch c thi công xây d ng công trình không có gi y phép xây d ng mà theo quy đ nh ph i có gi y phép xây d ng nh sau:

a) Ph t t n t 60.000.000 đ ng đ n 80.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l ;

b) Ph t t n t 80.000.000 đ ng đ n 100.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;

c) Ph t t n t 120.000.000 đ ng đ n 140.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng.

## **2.5. Xây d ng trên đ t không đúng m c đích ch x ph t đ t đai**

Tr c đây, Ngh đ nh 139/2017/NĐ-CP không quy đ nh c th vi c xây d ng công trình trên đ t không đúng m c đích thì b x ph t nh th nào nên th c t các c quan nhà n c khi phát hi n hành vi xây d ng nhà riêng l trên đ t nông nghi p đã x ph t c 02 hành vi, đó là x ph t hành vi t ý chuy n m c đích s d ng đ t theo [Ngh đ nh 91/2019/NĐ-CP](#) v x ph t vi ph m hành chính lĩnh v c đ t đai, và x ph t hành vi xây d ng không phép đ i v i khu v c đô th theo Ngh đ nh 139.

Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP đã quy đ nh c th : Đ i v i các công trình xây d ng trên đ t không đúng m c đích s d ng đ t theo quy đ nh c a pháp lu t đ t đ ai thì x ph t theo quy đ nh t i ngh đ nh c a Chính ph v x ph t vi ph m hành chính trong lĩnh v c đ t đ ai.

Nh v y, theo Ngh đ nh 16 thì khi cá nhân, t ch c xây d ng công trình trên đ t không đúng m c đích s d ng đ t, ví d xây d ng nhà ò riêng l trên đ t nông nghi p thì ch b x ph t 01 hành vi chuy n m c đích s d ng đ t theo Ngh đ nh 91/2019/NĐ-CP, không x ph t trên lĩnh v c xây d ng. Quy đ nh này phù h p v i th c ti n, b i vì th c ch t ng i vi ph m ch có 01 hành vi vi ph m.

## **2.6 Tăng m c ph t đ i v i hành vi không ch p hành yêu c u t m d ng**

Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP đã k th a quy đ nh c a Ngh đ nh 139/2017/NĐ-CP v i v c x ph t hành vi đã l p biên b n vi ph m hành chính mà t ch c, cá nhân ti p t c vi ph m, tuy nhiên đã b sung quy đ nh v i c ti p t c vi ph m tr c khi ban hành quy t đ nh x ph t vi ph m hành chính, đ ng th i tăng m c ph t t i thi u t 5 tri u lên 100 tri u và t i đa 350 tri u lên 500 tri u, c th :

T i kho n 12 Đi u 16 quy đ nh X ph t hành vi ti p t c th c hi n hành vi vi ph m sau khi đã b l p biên b n vi ph m hành chính (tr c khi ban hành quy t đ nh x ph t) dù ng i có th m quy n đã yêu c u ch m đ t hành vi vi ph m đ i v i các hành vi vi ph m hành chính đ c quy đ nh t i kho n 4, kho n 6, kho n 7, kho n 8, kho n 9 và kho n 10 Đi u này thì m c ph t c th nh sau:

a) Ph t ti n t 100.000.000 đ ng đ n 120.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ò riêng l ;

b) Ph t ti n t 120.000.000 đ ng đ n 140.000.000 đ ng đ i v i xây d ng nhà ò riêng l trong khu b o t n, khu di tích l ch s – văn hóa ho c công trình xây d ng khác;

c) Ph t ti n t 400.000.000 đ ng đ n 500.000.000 đ ng đ i v i xây d ng công trình có yêu c u ph i l p báo cáo nghi n c u kh thi đ u t xây d ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng.

## **2.8. Thay đ i, b sung bi n pháp kh c ph c h u qu**

Ngh đ nh 16 đã b sung bi n pháp kh c ph c h u qu Bu c th c hi n th t c đ i u ch nh ho c gia h n gi y phép xây d ng ho c bu c công khai gi y phép xây d ng theo quy đ nh v i hành vi không đ i u ch nh gia h n, công khai gi y phép xây d ng.

Ngh đ nh 16 đã s a đ i bi n pháp “bu c tháo d ” thành “Bu c phá d ” công trình, ph n công trình xây d ng vi ph m. Quy đ nh này phù h p v i Đ i u 118 Lu t Xây d ng s a đ i năm 2020 và phù h p v i th c t c ng ch công trình xây d ng, không th tháo d mà ph i phá d công trình vi ph m.

**2.9. B sung hành vi đ c xác đ nh là sai phép**

Ngh đ nh 16 b sung kho n 17 Đ i u 16: Tr ng h p xây d ng không đúng gi y phép xây d ng đ c c p nh ng không thu c tr ng h p ph i đ i u ch nh gi y phép xây d ng theo quy đ nh c a Lu t Xây d ng thì không b coi là hành vi xây d ng sai n i dung gi y phép xây d ng đ c c p.

**2.10. S a đ i quy đ nh v tr ng h p đang thi công ph i xin phép xây d ng**

Ngh đ nh 139 ch quy đ nh đ i v i tr ng h p xây d ng sai phép, không phép, xây d ng không đúng thi t k mà đang thi công xây d ng thì b l p biên b n vi ph m hành chính, d ng thi công và cho 60 ngày đ cá nhân, t ch c vi ph m làm th t c gi y phép xây d ng. Quy đ nh này gây nhi u khó khăn cho ng i có th m quy n x p h t cũng nh ng i vi ph m, b i vì có nhi u công trình không đ đ i u ki n đ xin gi y phép xây d ng nh ng v n ph i đ 60 ngày đ làm th t c, d n đ n ng i vi ph m ti p t c vi ph m, khó x lý c ng ch sau này.

Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP đã quy đ nh c th ch nh ng tr ng h p [đ đ i u ki n c p phép xây d ng](#) ho c đ i u ch nh thi t k xây d ng mà đang thi công thì m i cho th i h n 90 ngày ho c 30 ngày đ làm th t c xin phép, c th t i Đ i u 81 quy đ nh:

Các hành vi quy đ nh t i kho n 4, kho n 6, kho n 7 và kho n 8 Đ i u 16 Ngh đ nh này thu c tr ng h p đ đ i u ki n c p phép xây d ng ho c đ i u ch nh gi y phép xây d ng ho c đ i u ch nh thi t k xây d ng mà đang thi công thì x lý nh sau:

1. Ng i có th m quy n có trách nhi m l p biên b n vi ph m hành chính và yêu c u t ch c, cá nhân có hành vi vi ph m đ ng thi công xây d ng công trình. Trong th i h n 90 ngày đ i v i đ án đ u t xây d ng, 30 ngày đ i v i nhà ri ng l k t ngày ban hành quy t đ nh x ph t vi ph m hành chính, t ch c, cá nhân có hành vi vi ph m ph i hoàn thành h s đ ngh c quan có th m quy n c p gi y phép xây d ng ho c gi y phép xây d ng đ i u ch nh ho c thi t k xây d ng đ i u ch nh và có gi y phép xây d ng ho c gi y phép xây d ng đ i u ch nh ho c thi t k xây d ng đ i u ch nh.

H s xin c p gi y phép xây d ng ho c gi y phép xây d ng đ i u ch nh ho c đ i u ch nh thi t k xây d ng đ c th c hi n theo quy đ nh c a pháp lu t v c p gi y phép, v th m đ nh và b sung thêm h s ch ng minh đã hoàn thành vi c n p ph t vi ph m hành chính.

C quan nhà n c có th m quy n có trách nhi m c p gi y phép xây d ng ho c gi y phép xây d ng đ i u ch nh, c quan chuyên môn v xây d ng có trách nhi m th m đ nh thi t k xây d ng đ i u ch nh theo quy đ nh c a pháp lu t.

2. H t th i h n quy đ nh t i kho n 1 Đ i u này, t ch c, cá nhân vi ph m không xu t trình gi y phép xây d ng đ c c p ho c gi y phép xây d ng đ i u ch nh ho c thi t k xây d ng đ i u ch nh đã đ c th m đ nh thì ng i có th m quy n x ph t ra văn b n thông báo yêu c u t ch c, cá nhân vi ph m t phá đ công trình, ph n công trình xây d ng vi ph m.

Trong th i h n t i đ a 15 ngày k t ngày g i văn b n thông báo (tính theo đ u b u đ i n) ho c t ngày có biên b n bàn giao thông báo, t ch c, cá nhân có hành vi vi ph m có trách nhi m th c hi n bi n pháp bu c t phá đ công trình, ph n công trình xây d ng vi ph m.

### **3. Th m quy n l p biên b n lĩnh v c xây d ng**

V c b n Ngh đ nh 16 k th a Ngh đ nh 139 v nh ng ng i có th m quy n l p biên b n vi ph m hành chính, tuy nhiên Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP đã b quy đ nh viên ch c thu c UBND các c p đ c l p biên b n vi ph m hành chính, ch quy đ nh “Công ch c thu c y ban nhân dân các c p đ c giao nhi m v ki m tra, phát hi n vi ph m hành chính v xây d ng quy đ nh t i Ngh đ nh này” có th m quy n l p biên b n vi ph m hành chính.