

Quy đ nh m i v x ph t vi ph m hành chính trong lĩnh v c xây d ng

- 10 March 2022

Ngày 28/01/2022, Chính ph ban hành Ngh đ nh s 16/2022/NĐ-CP quy đ nh x ph t vi ph m hành chính lĩnh v c xây d ng (vi t t t là Ngh đ nh s 16/2022/NĐ-CP), thay th Ngh đ nh s 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 c a Chính ph quy đ nh x ph t vi ph m hành chính trong ho t đ ng đ u t xây d ng; khai thác, ch bi n, kinh doanh khoáng s n làm v t li u xây d ng, s n xu t, kinh doanh v t li u xây d ng; qu n lý công trình h t ng k thu t; kinh doanh b t đ ng s n, phát tri n nhà , qu n lý s d ng nhà và công s (vi t t t là Ngh đ nh s 139/2017/NĐ-CP) và Ngh đ nh s 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 c a Chính ph s a đ i, b sung m t s đ i u c a Ngh đ nh s 139/2017/NĐ-CP.

1. V công trình khác

Ngh đ nh 16 đã b sung m t s n i dung c Ngh đ nh 139/2017/NĐ-CP khi gi i thích v công trình khác, nh b sung công trình không thu c tr ng h p l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng, quy đ nh rõ nhà ri ng l c a h gia đình, cá nhân.

C th , t i kho n 1 Đi u 3 Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP thì Công trình khác quy đ nh t i Ngh đ nh này là công trình không thu c đ i t ng có yêu c u ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ng, công trình không thu c đ i t ng có yêu c u ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ng và không ph i là nhà ri ng 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 ph 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 ph 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 ti 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 ti 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 ti 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 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

2.2. B sung x ph t không đ 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 ph 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 ti 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 ti 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

Nghị định 139/2017/NĐ-CP 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 thì bị phạt tiền từ 10 đến 50 triệu đồng, Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã tách thành 02 nhóm hành vi xử phạt và tăng mức xử phạt, cụ thể:

+ 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 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 đô thị, 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 để đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật để 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 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 đô thị, 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 để đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế –

k thu t đ u t xây d ng.

2.4. Không phân biệt nhà riêng ở đô thị, nông thôn

Nghị định 139 quy định xử phạt hành vi xây dựng công trình nhà riêng ở đô thị không có giấy phép xây dựng, Nghị định 16 quy định xử phạt ở đô thị mà quy định xử phạt chung cho cả đô thị và nông thôn để vi hành vi xây dựng nhà riêng không có giấy phép xây dựng.

Từ khoản 7 Điều 16 quy định Xử phạt để vi 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 để vi xây dựng nhà riêng ;

b) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng để vi xây dựng nhà riêng ở 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 để vi xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi để xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật để xây dựng.

2.5. Xây dựng trên đất không đúng mục đích chủ xử phạt đất đai

Trên đây, Nghị định 139/2017/NĐ-CP không quy định cụ thể về xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích thì bị xử phạt như thế nào nên các cơ quan nhà nước khi phát hiện hành vi xây dựng nhà trên đất nông nghiệp đã xử phạt cả 02 hành vi, đó là xử phạt hành vi tổ chức chuyên mục đích sử dụng đất theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai, và xử phạt hành vi xây dựng không phép để vi khu vực đô thị theo Nghị định 139.

Nghị định 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 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Như vậy, theo Nghị định 16 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 91/2019/NĐ-CP, không xử phạt trên lĩnh vực xây dựng. Quy định này phù hợp với thực tiễn, bởi vì thực chất người vi phạm chỉ có 01 hành vi vi phạm.

2.6 Tăng mức phạt đối với hành vi không chấp hành yêu cầu tạm dừng

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã kế thừa quy định của Nghị định 139/2017/NĐ-CP về việc xử phạt hành vi đã lập biên bản vi phạm hành chính mà tổ chức, cá nhân tiếp tục vi phạm, tuy nhiên đã bổ sung quy định về tiếp tục vi phạm trước khi ban hành quy định xử phạt vi phạm hành chính, đồng thời tăng mức phạt từ 5 triệu lên 100 triệu và từ 350 triệu lên 500 triệu, cụ thể:

Trong khoản 12 Điều 16 quy định Xử phạt hành vi tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm sau khi đã bị lập biên bản vi phạm hành chính (trước khi ban hành quy định xử phạt) dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi vi phạm hành chính được quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này thì mức phạt cụ thể 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

ph i l p báo cáo nghiên c u kh thi đ u t xây d ñ ng ho c công trình ph i l p báo cáo kinh t – k thu t đ u t xây d ñ ng.

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

Ngh ñ 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 ñ nh ho c gia h n gi y phép xây d ñ ng ho c bu c công khai gi y phép xây d ñ ng theo quy đ ñ nh v i hành vi không đ i u ch ñ nh gia h n, công khai gi y phép xây d ñ ng.

Ngh ñ 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 ñ ng vi ph m. Quy đ ñ nh này phù h p v i Đ i u 118 Lu t Xây d ñ ng s a đ i năm 2020 và phù h p v i th c t c ñ ng ch công trình xây d ñ ng, không th tháo d mà ph i phá d công trình vi ph m.

2.8. B sung hành vi đ c xác đ ñ nh là sai phép

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

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

Ngh ñ nh 139/2017/NĐ-CP ch quy đ ñ nh đ i v i tr ñ ng h p xây d ñ ng sai phép, không phép, xây d ñ ng không đúng thi t k mà đang thi công xây d ñ ng thì b l p biên b n vi ph m hành chính, d ñ 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 ñ ng. Quy đ ñ 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 ñ ng nh ñ ng v n ph i đ 60 ngày đ làm th t c, d n đ n ng i vi ph m t p t c vi ph m, khó x lý c ñ ng ch sau này.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cho thẩm định dự án và thẩm định hồ sơ pháp lý xây dựng công trình kiến trúc và pháp lý xây dựng công trình kiến trúc mà đang thi công thì mới cho thời hạn 90 ngày hoặc 30 ngày để làm thủ tục xin phép, thẩm định Điều 81 quy định:

Các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 16 Nghị định này thuộc thẩm định dự án và thẩm định hồ sơ pháp lý xây dựng công trình kiến trúc mà đang thi công thì xử lý như sau:

- Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu khắc phục, cá nhân có hành vi vi phạm trong thi công xây dựng công trình. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày dự án được xây dựng, 30 ngày kể từ ngày nhà riêng lập kế hoạch ban hành quy định xử phạt vi phạm hành chính, thẩm định, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ dự án và có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng dự án kiến trúc và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng dự án kiến trúc xây dựng dự án kiến trúc.

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng dự án kiến trúc hoặc dự án kiến trúc kiến trúc được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp giấy phép, 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 dự án kiến trúc, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định dự án kiến trúc xây dựng dự án kiến trúc theo quy định của pháp luật.

- Thẩm quyền lập biên bản lĩnh vực xây dựng

Việc ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP kèm theo Nghị định 139/2017/NĐ-CP về năng lực người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, tuy nhiên Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bổ sung quy định về thẩm định dự án và thẩm định hồ sơ pháp lý xây dựng công trình kiến trúc mà đang thi công thì mới cho thời hạn 90 ngày hoặc 30 ngày để làm thủ tục xin phép, thẩm định Điều 81 quy định “Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính về xây dựng quy định tại Nghị định này” có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính.

Ngh đ nh 16/2022/NĐ-CP có hi u l c thi hành t ngày 28/01/2022.

Tô Th Hu