

Nghị định 16/2022/NĐ-CP và một số điểm mới trong xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng

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 27/11/ 2017 và Nghị định số 21/2020/NĐ-CP ngày 17/02/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP.

Theo đó, Sở Xây dựng Hà Tĩnh giới thiệu một số điểm mới của Nghị định 16/2022/NĐ-CP về xử lý vi phạm trật tự xây dựng như sau:

1. Bổ sung quy định xử phạt hành vi không công khai Giấy phép xây dựng (trước đây Nghị định 139 không có xử lý vi phạm về hành vi này)

Tại khoản 2 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định, Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công 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 xử phạt không điều chỉnh Giấy phép xây dựng (trước đây Nghị định 139 không có xử lý vi phạm về hành vi này)

Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định: Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng 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 đối với hành vi sai giấy phép xây dựng

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 để xử phạt và tăng mức xử phạt, cụ thể:

(i) 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.

(ii) 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.

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

Nghị định 139 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 16 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.

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.

5. Xây dựng trên đất không đúng mục đích chỉ xử phạt đất đai

Trước đây, Nghị định 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, đó là xử phạt hành vi tự ý chuyển 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 đối với 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.

Lưu ý: Căn cứ Điều 9, 10, 11 và Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, khi sử dụng đất sai mục đích, xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp mà không chuyển mục đích sử dụng đất thì bị phạt tiền và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, trong đó có biện pháp buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.

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 việc tiếp tục vi phạm trước khi ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, đồng thời tăng mức phạt tối thiểu từ 5 triệu lên 100 triệu và tối đa 350 triệu lên 500 triệu, cụ thể:

Tại 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 quyết 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 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. Thay đổi, bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả

Nghị định 16 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 với hành vi không điều chỉnh gia hạn, công khai giấy phép xây dựng.

Nghị định 16 đã sửa đổi biện pháp “buộc tháo dỡ” thành “Buộc phá dỡ” công trình, phần công trình xây dựng vi phạm. Quy định này phù hợp với Điều 118 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020 và phù hợp với thực tế cưỡng chế công trình xây dựng, không thể tháo dỡ mà phải phá dỡ công trình vi phạm.

8. Bổ sung hành vi được xác định là sai phép

Nghị định 16 bổ sung khoản 17 Điều 16: 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 của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp.

Căn cứ khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng 2014 và Điều 51 Nghị định 15/2021/NĐ-CP, trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

- *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.*

- *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.*

- *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.*

Lưu ý: *Chủ đầu tư không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng trong trường hợp điều chỉnh thiết kế xây dựng nhưng không làm thay đổi các nội dung chính được ghi trong giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo giấy phép xây dựng đã được cấp.*

9. Sửa đổi quy định về trường hợp đang thi công phải xin phép xây dựng

Nghị định 139 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 cá nhân, tổ chức 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 để làm thủ tục, dẫn đến người vi phạm tiếp tục vi phạm, khó xử lý cưỡng chế

sau này.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể chỉ những 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 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 quy định tại khoản 4 (*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*), khoản 6 (*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*), khoản 7 (*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*) và khoản 8 (*hành vi xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng*) Điều 16 Nghị định này 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 (*trước đây Nghị định 139 chỉ nêu chung là đang thi công xây dựng không phân biệt có đủ điều kiện cấp giấy phép, điều chỉnh giấy phép hay không*):

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) Trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm xuất trình giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, lập biên bản ghi nhận sự phù hợp của hiện trạng công trình với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

(v) Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng được cấp, giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

(vi) Trường hợp hiện trạng công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm buộc phá dỡ công trình, phần công trình không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh đã được thẩm định.

- Trong thời hạn đang đề nghị làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng điều chỉnh mà tổ chức, cá nhân vi phạm tiếp tục thi công thì bị xử lý theo quy định tại khoản 13 Điều 16 Nghị định này, cụ thể: Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này mà tái phạm nhưng không bị truy cứu trách nhiệm hình sự như sau:

a) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 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 950.000.000 đồng đến 1.000.0000.000 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.

Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 28/1/2022, thay thế Nghị định 130/2020/NĐ-CP; vi phạm hành chính về xây dựng quy định xử phạt tại Nghị định này bao gồm: hoạt động xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, quản

lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, quản lý, phát triển nhà.. Với việc tăng thẩm quyền xử phạt cùng với phạm vi điều chỉnh “phủ kín” những đối tượng, hành vi vi phạm hành chính về xây dựng, Nghị định 16/2022/NĐ-CP sẽ tạo thêm hành lang pháp lý vững chắc, giúp nhiều lực lượng chức năng, đặc biệt là lực lượng công chức, thanh tra có thêm công cụ để thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực xây dựng, góp phần tạo môi trường minh bạch, kịp thời chấn chỉnh những vi phạm./.

Hoàng Xuân Trường – Thanh tra Sở