

Số: /SXD-TTra

Cao Bằng, ngày tháng 02 năm 2022

Về việc triển khai thực hiện Nghị định 16/2022/NĐ-CP, ngày 28/01/2022 của Chính phủ Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành trên địa bàn tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Các Chủ đầu tư;
- Các tổ chức, cá nhân liên quan.

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, 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 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. Nghị định có hiệu lực từ ngày 28 tháng 01 năm 2022. Với các nội dung chính và một số điểm mới như sau:

I. Các nội dung chính của Nghị định 16/2022/NĐ-CP

Nghị định 16/2022/NĐ-CP bao gồm 8 chương và 86 điều với các nội dung chủ yếu như sau:

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Chương II HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Chương III HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ TRONG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Chương IV HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ TRONG QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chương V HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ TRONG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, QUẢN LÝ, PHÁT TRIỂN NHÀ

Chương VI THẨM QUYỀN LẬP BIÊN BẢN VÀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

Chương VII BIỆN PHÁP THI HÀNH

Chương VIII ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

II. một số điểm mới của Nghị định 16/2022/NĐ-CP

1. Về công trình khác

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bổ sung một số nội dung ở Nghị định 139/2017/NĐ-CP khi giải 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 mới 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 đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và không phải là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

2. Vi phạm quy định về trật tự xây dựng

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

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.

2.2. Bổ sung xử phạt không điều chỉnh Giấy phép xây dựng

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.

2.3. 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:

- 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.

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

Nghị định 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 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.

2.5. 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.

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 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.

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

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

Nghị định 16/2022/NĐ-CP 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.

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

Nghị định 16/2022/NĐ-CP 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.

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

Nghị định 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 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 để 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, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 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:

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.

3. Thẩm quyền lập biên bản lĩnh vực xây dựng

Về cơ bản Nghị định 16 kế thừa Nghị định 139 về những người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, tuy nhiên Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bỏ quy định viên chức thuộc UBND các cấp được lập biên bản vi phạm hành chính, chỉ 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.

Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Cao Bằng triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Nội dung tra cứu văn bản trên Website Sở Xây dựng <https://soxaydung.caobang.gov.vn>, trên đây là một số nội dung chính và một số điểm mới của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- VP UBND tỉnh báo cáo;
- Lãnh đạo Sở;
- Website Sở XD;
- Lưu: VT, TTrà.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lý Văn Thắng