

Số: 103/QLĐT

Kinh Môn, ngày 24 tháng 7 năm 2023

V/v hướng dẫn tuyên truyền quy định  
cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây  
dựng trên địa bàn thị xã Kinh Môn

- Kính gửi:
- Phòng Văn hóa và Thông tin;
  - Trung tâm Văn hóa – Thể thao;
  - Đài phát thanh thị xã;
  - UBND các xã, phường;
  - Chủ đầu tư khu dân cư, đô thị;

Thực hiện chỉ đạo của Công văn số 540/UBND-QLĐT ngày 12/6/2023 của UBND thị xã Kinh Môn về việc chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, đô thị gắn với chỉnh trang đô thị trên địa bàn thị xã.

Phòng Quản lý đô thị đề nghị các cơ quan, đơn vị, UBND các xã, phường và các Chủ đầu tư Khu dân cư, đô thị trên địa bàn thị xã thực hiện tuyên truyền, hướng dẫn các quy định về cấp phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn thị xã. Nội dung tuyên truyền, hướng dẫn cụ thể như sau:

**1. Tuyên truyền, hướng dẫn cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ:**

- Công tác cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- Công tác quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng được cấp.

**2. Quy định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng:**

Một số nội dung về xử phạt vi phạm trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

*(Nội dung chi tiết có Hướng dẫn kèm theo)*

Phòng Quản lý đô thị đề nghị Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và Chủ tịch UBND xã, phường phối hợp thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã (thay b/cáo);
- Các phòng, ban thuộc UBND thị xã;
- Lưu: QLĐT.

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Văn Đảo**

**HƯỚNG DẪN****Cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ và quản lý trật tự xây dựng**  
(Kèm theo Công văn số 103/QLĐT ngày 24 tháng 7 năm 2023)**I. ĐỐI VỚI CÔNG TÁC CẤP PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ**

Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định pháp luật.

Giấy phép xây dựng bao gồm: Giấy phép xây dựng mới; Giấy phép sửa chữa, cải tạo; Giấy phép di dời công trình; Giấy phép xây dựng có thời hạn; Điều chỉnh giấy phép xây dựng; Gia hạn giấy phép xây dựng; Cấp lại giấy phép xây dựng.

Căn cứ cấp phép xây dựng: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Nghị định số 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; Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; quản lý chất lượng công trình; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng**

- Cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ: Thực hiện theo Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014.

- Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Thực hiện theo khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

**2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại, điều chỉnh và thu hồi Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ: UBND thị xã Kinh Môn<sup>1</sup>.

**3. Thời gian cấp phép xây dựng**

Thời hạn giải quyết hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ: 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ<sup>2</sup>.

**4. Các trường hợp xây dựng phải lập thủ tục cấp phép xây dựng**

➤ Công trình xây dựng mới, sửa chữa cải tạo đối với nhà ở riêng lẻ phải được UBND thị xã Kinh Môn cấp Giấy phép xây dựng.

➤ Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng gồm<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Quy định tại khoản 3, Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014; khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Điểm c khoản 1, Điều 19 Quy định kèm theo Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương.

<sup>2</sup> Quy định tại điểm b khoản 36, Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

<sup>3</sup> Quy định tại Khoản 30, Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

- Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng năm 2014;
- Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
- Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;
- Chủ đầu tư xây dựng công trình quy định tại các điểm b, e, g, h và i khoản này, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản này có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý.

Đối với các trường hợp xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ được miễn Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư nên thông báo việc sửa chữa cải tạo xây dựng đính kèm nội dung đến UBND cấp xã để theo dõi và lưu hồ sơ (hạn chế trường hợp bị cơ quan chức năng xử phạt vi phạm hành chính hành vi xây dựng không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng).

## **5. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng**

Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thị xã Kinh Môn. Thành phần hồ sơ như sau:

### **5.1. Đối với hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới<sup>4</sup>:**

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu số 1 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;
- Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo (Xem tại mục 6 của Hướng dẫn này).
- Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề;

### **5.2. Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo<sup>5</sup>:**

<sup>4</sup> Quy định tại Điều 46 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo theo Mẫu số 1 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;

- Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định của pháp luật;

- Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10 x 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

### **5.3. Hồ sơ cấp Giấy phép di dời công trình<sup>6</sup>:**

- Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình theo Mẫu số 1 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;

- Các tài liệu theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 97 Luật Xây dựng năm 2014 bao gồm:

Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.

Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm:

+ *Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;*

+ *Phần bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.*

### **5.4. Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn:**

Quy định tại Điều 50 Nghị định số 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<sup>7</sup>.

### **5.5. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng<sup>8</sup>:**

<sup>5</sup> Quy định tại Điều 47 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

<sup>6</sup> Quy định tại Điều 48 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

<sup>7</sup> Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 43 hoặc Điều 46 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;
- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng trong hồ sơ thiết kế xây dựng điều chỉnh triển khai sau thiết kế cơ sở được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo quy định tại Điều 43, Điều 44, Điều 45, Điều 46 hoặc Điều 47 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

*(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)*

#### **5.6. Gia hạn giấy phép xây dựng<sup>9</sup>:**

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.

Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ;
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

#### **5.7. Cấp lại giấy phép xây dựng<sup>10</sup>:**

- Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng theo Mẫu số 02 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp (đối với trường hợp bị rách, nát).
- Bản cam kết tự chịu trách nhiệm về việc thất lạc giấy phép xây dựng của chủ đầu tư đối với trường hợp bị thất lạc giấy phép xây dựng.

### **6. Bản vẽ thiết kế xây dựng**

#### **6.1. Bản vẽ thiết kế xây dựng đính kèm hồ sơ xin phép xây dựng:**

- Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
- Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình;
- Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;
- Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

#### **6.2. Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng:**

Theo Khoản 2 Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ. Cụ thể:

<sup>8</sup> Điều chỉnh giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>9</sup> Quy định tại Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014.

<sup>10</sup> Quy định tại Điều 100 Luật Xây dựng năm 2014.

“1. Việc quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện trên nguyên tắc đảm bảo an toàn cho con người, tài sản, thiết bị, công trình, các công trình lân cận và môi trường xung quanh.

2. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

3. Quản lý thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình. Khuyến khích chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở riêng lẻ theo quy định của Nghị định này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm c khoản 2 Điều này việc thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

4. Nội dung giám sát thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân:

a) Biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

b) Chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;

c) Hệ thống giàn giáo, kết cấu chống đỡ tạm và các máy móc, thiết bị phục vụ thi công;

d) Biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

5. Ngoài những quy định tại Điều này, việc xây dựng nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan và quy định của pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng trong trường hợp nhà ở riêng lẻ thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình.”

## **II. NỘI DUNG THỰC HIỆN SAU KHI ĐƯỢC CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

### **1. Điều kiện khởi công xây dựng công trình:**

Có Giấy phép xây dựng đối với công trình quy định phải có Giấy phép xây dựng theo Điều 89 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 30 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020) và Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 39 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020).

## **2. Quản lý chất lượng thi công xây dựng xây dựng nhà ở:**

Tuân thủ theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ; Thông tư 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ.

### **2.1. Quản lý trong thi công xây dựng:**

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup> hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

### **2.2. Khuyến khích giám sát thi công xây dựng nhà ở với các nội dung chủ yếu sau:**

- Kiểm tra biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận;

- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện xây dựng, thiết bị trước khi đưa vào thi công xây dựng;

- Kiểm tra hệ thống cốp pha, giàn giáo thi công;

- Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

## **3. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm**

Theo Điều 8 Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ quy định:

➤ Trước khi thi công xây dựng, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra hiện trạng và

ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có). Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận có trách nhiệm phối hợp với chủ nhà để kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp (nếu có).

➤ Trong quá trình thi công xây dựng, nếu công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sập đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh được giải quyết theo quy định của pháp luật.

➤ Các vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng nhà ở được xử lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan (quy định tại Mục III của hướng dẫn này).

#### **4. Các nội dung khác**

➤ Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng, không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

➤ Những công trình có nguy cơ sập đổ bất ngờ phải có biện pháp chống đỡ an toàn, đặt rào ngăn, biển cấm người qua lại vùng nguy hiểm.

➤ Phải liên hệ UBND xã, phường để lập thủ tục cấp phép sử dụng vỉa hè theo đúng thẩm quyền quản lý (nếu có sử dụng vỉa hè khi thi công).

➤ Theo Khoản 1, Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 quy định 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.*

*Chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.*

➤ Theo Khoản 1, Điều 99 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: 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.



➤ Trường hợp xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp thì phải bị xử lý vi phạm theo quy định hiện hành trước khi đề nghị Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

➤ Thu hồi giấy phép xây dựng: Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014 quy định Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

- Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;
- Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp trên; nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, UBND xã, phường nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của UBND thị xã.

**5. Quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng: Theo Điều 106 Luật Xây dựng số 50/2014 (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 38 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng năm 2020), quy định quyền và nghĩa vụ của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng**

➤ **Quyền:**

- Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;
- Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;
- Được khởi công xây dựng công trình theo quy định của Luật Xây dựng.

➤ **Nghĩa vụ:**

- Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;
- Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- Chủ đầu tư phải gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

- Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

### **III. XỬ LÝ VI PHẠM VỀ TRẬT TỰ XÂY DỰNG**

Quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

#### **1. Hành vi vi phạm trong quá trình thi công công trình**

Tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định:

a) Phạt tiền: Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác<sup>11</sup>.

b) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có)<sup>12</sup>.

## **2. Hành vi không công khai, niêm yết giấy phép xây dựng được cấp**

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.

a) Phạt tiền<sup>13</sup>:

- Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- 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.

b) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc công khai giấy phép xây dựng theo quy định<sup>14</sup>.

## **3. Hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng**

Xử phạt hành vi vi phạm hành chính không thực hiện điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng khi có sự thay đổi điều chỉnh công trình hoặc hết thời gian theo giấy phép xây dựng đã được cấp.

a) Phạt tiền<sup>15</sup>:

- Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- 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.

b) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thực hiện thủ tục điều chỉnh hoặc gia hạn giấy phép xây dựng<sup>16</sup>.

## **4. Hành vi xây dựng công trình sai nội dung giấy phép được cấp và không có giấy phép xây dựng điều chỉnh mà theo quy định phải điều chỉnh giấy phép xây dựng**

Là hành vi thi công xây dựng sai so với nội dung Giấy phép xây dựng được cơ quan quản lý nhà nước cấp và bản vẽ đính kèm Giấy phép xây dựng được cấp cho công trình, cụ thể:<sup>17</sup>

- 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;

<sup>11</sup> Quy định tại điểm a Khoản 1, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>12</sup> Quy định tại điểm a Khoản 15, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>13</sup> Quy định tại điểm a, điểm b Khoản 2, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>14</sup> Quy định tại điểm b Khoản 15, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>15</sup> Quy định tại điểm a, điểm b Khoản 3, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>16</sup> Quy định tại điểm b Khoản 15, Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>17</sup> Quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014.

- 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.

*Trường hợp Điều chỉnh thiết kế xây dựng mà không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì không coi là hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép được cấp theo quy định tại Khoản 4, Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.*

#### **4.1. Xử lý vi phạm hành chính phạt tiền đối với hành vi xây dựng sai phép:**

##### **➤ Đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo<sup>18</sup>:**

- Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- 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;

##### **➤ Đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới<sup>19</sup>:**

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

- 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;

#### **4.2. Biện pháp khắc phục hậu quả:**

a) Đối với hành vi vi phạm thi công công trình xây dựng sai phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm<sup>20</sup>.

b) Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng sai phép mà đang thi công xây dựng thì ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP:

*“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.*

<sup>18</sup> Quy định tại Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>19</sup> Quy định tại Khoản 6 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>20</sup> Quy định tại điểm c Khoản 15, Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

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. 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.

4. 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.

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.

5. 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.

Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính”.

**4.3. Trường hợp xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng:**

Là trường hợp 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<sup>21</sup>.

*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.*

### **5. Hành vi xây dựng không phép**

Hành vi thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020 (sửa đổi, bổ sung Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014) là hành vi xây dựng không phép.

#### **➤ Xử phạt vi phạm hành chính phạt tiền đối với hành vi xây dựng không phép<sup>22</sup>:**

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

- 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;

#### **➤ Biện pháp khắc phục hậu quả:**

a) Đối với hành vi vi phạm thi công công trình xây dựng không phép mà hành vi vi phạm đã kết thúc: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm theo điểm c, Khoản 15 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

b) Đối với hành vi vi phạm thi công xây dựng không phép mà đang thi công xây dựng thì thi ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

*“Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ. Cụ thể:*

*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.*

<sup>21</sup> Quy định tại Điều 51 Nghị định 15/2021/NĐ-CP.

<sup>22</sup> Quy định tại Khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

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. 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.

4. 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.

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.

5. 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.

Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều này thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính”.

#### **IV. CÁC TRƯỜNG HỢP KHÁC**

1. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt với quy hoạch xây dựng được duyệt;

2. Công trình xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung;

3. Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông (trừ trường hợp quy định tại Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ, đường sắt), thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống (trừ trường hợp xây dựng công trình để khắc phục những hiện tượng này);

Thì bị xử phạt theo Khoản 9, 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ. Mức phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng. Ngoài ra, bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc phá dỡ công trình, phần công trình vi phạm.

#### **V. TRƯỜNG HỢP ĐÃ BỊ LẬP BIÊN BẢN VI PHẠM HÀNH CHÍNH THEO QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 4, KHOẢN 6, KHOẢN 7, KHOẢN 9 VÀ KHOẢN 10 ĐIỀU 16 NGHỊ ĐỊNH SỐ 16/2022/NĐ-CP MÀ VẪN TIẾP TỤC THỰC HIỆN HÀNH VI VI PHẠM**

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<sup>23</sup>:

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

2. 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;

3. 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.

#### **VI. TRƯỜNG HỢP TÁI PHẠM**

Một hành vi vi phạm hành chính mà tổ chức, cá nhân đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền hoặc đã thực hiện xong quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền mà lại tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm hành chính đó thì bị coi là tái phạm<sup>24</sup>.

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:

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

<sup>23</sup> Quy định tại Khoản 12 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>24</sup> Quy định tại Khoản 13 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

2. 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;

3. Phạt tiền từ 950.000.000 đồng đến 1.000.000.000 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.

## **VII. TRƯỜNG HỢP CÁ NHÂN, TỔ CHỨC KHÔNG CHẤP HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH:**

Căn cứ Điều 73 Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 về thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận quyết định xử phạt. Trường hợp không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành theo Điều 86 Luật xử lý vi phạm hành chính: Khấu trừ một phần lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền từ tài khoản cá nhân, tổ chức vi phạm.

Đối với trường hợp có áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, nếu cá nhân, tổ chức vi phạm không chấp hành tháo dỡ công trình vi phạm theo nội dung Quyết định xử phạt vi phạm hành chính sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ; chi phí tổ chức khắc phục hậu quả do cá nhân, tổ chức vi phạm chi trả theo quy định tại Khoản 5 Điều 85 Luật XLVPHC năm 2012.

## **VIII. XỬ PHẠT TỔ CHỨC THI CÔNG VI PHẠM QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận hoặc gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác sẽ bị xử lý.

### **1. Xử phạt đối với chủ đầu tư<sup>25</sup>:**

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 60.000.000 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 80.000.000 đồng đến 100.000.000 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. Xử phạt đối với đơn vị thi công<sup>26</sup>:**

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 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;

<sup>25</sup> Quy định tại Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP.

<sup>26</sup> Quy định tại Khoản 2 Điều 31 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.



c) Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 180.000.000 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. Xử phạt nhà thầu thi công nếu tiếp tục thực hiện thi công xây dựng công trình mà chủ đầu tư công trình đó đã bị lập biên bản vi phạm hành chính về trật tự xây dựng<sup>27</sup>:**

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 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 160.000.000 đồng đến 180.000.000 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.

## **IX. XỬ LÝ VI PHẠM CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT KHÔNG ĐÚNG MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

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<sup>28</sup>.

Hành vi xây dựng công trình nhà ở trên đất không được phép xây dựng (không phải đất ở) thì sẽ bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Ngoài việc bị xử phạt tiền còn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Luật đất đai.

<sup>27</sup> Quy định tại Khoản 3 Điều 31 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.

<sup>28</sup> Quy định tại Khoản 11 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP.