

HỎI VÀ ĐÁP

Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực xây dựng

Câu 1: Hành vi vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình của Chủ đầu tư bị xử phạt:

1. Phạt tiền từ 05 triệu đồng đến 10 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công (kèm theo bản sao giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng) cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương nơi xây dựng công trình và cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định;

b) Không thông báo, thông báo chậm cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương về thời điểm khởi công xây dựng hoặc có thông báo nhưng không gửi kèm hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

c) Không gửi báo cáo cho cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc gửi báo cáo không đầy đủ một trong các nội dung: tên, địa chỉ liên lạc, tên công trình, địa điểm xây dựng, quy mô xây dựng, tiến độ thi công dự kiến sau khi khởi công xây dựng hoặc gửi thông báo khởi công không theo mẫu quy định.

2. Phạt tiền từ 30 triệu đồng đến 50 triệu đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà thiếu một trong các điều kiện sau đây (trừ trường hợp khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ):

a) Mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ dự án;

b) Hợp đồng thi công xây dựng được ký giữa chủ đầu tư và nhà thầu;

c) Biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

3. Phạt tiền từ 60 triệu đồng đến 80 triệu đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà chưa có thiết kế bản vẽ thi công của công trình, hạng mục công trình đã được phê duyệt.

Ngoài ra buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

(Điều 15 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 2. Các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng bị xử phạt như sau:

1. Phạt tiền từ 03 triệu đồng đến 20 triệu đồng đối với hành vi 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.

2. Phạt tiền từ 05 triệu đồng đến 30 triệu đồng đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công

3. Phạt tiền từ 15 triệu đồng đến 80 triệu đồng đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng.

4. Phạt tiền từ 15 triệu đồng đến 90 triệu đồng 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

5. Phạt tiền từ 30 triệu đồng đến 100 triệu đồng đối với 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.

6. Phạt tiền từ 30 triệu đồng đến 120 triệu đồng 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.

7. Phạt tiền từ 60 triệu đồng đến 140 triệu đồng 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.

8. Phạt tiền từ 80 triệu đồng đến 100 triệu đồng đối với hành vi xây dựng công trình không đúng thiết kế xây dựng được thẩm định trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

9. Phạt tiền từ 80 triệu đồng đến 180 triệu đồng đối với hành vi xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt.

10. Phạt tiền từ 80 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với hành vi 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.

11. 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.

12. Phạt tiền từ 100 triệu đồng đến 500 triệu đồng đối với 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 theo quy định.

13. Phạt tiền từ 120 triệu đồng đến 01 tỷ đồng 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.

14. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 12 tháng

b) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính

Ngoài ra buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

15. 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. (Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 3: Hành vi vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với người sử dụng nhà chung cư bị phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 40 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

- a) Gây thấm, dột căn hộ chung cư không thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của mình;
- b) Sử dụng màu sắc sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
- c) Kinh doanh hàng hóa nguy hiểm gây cháy nổ, dịch vụ sửa chữa xe có động cơ hoặc dịch vụ giết mổ gia súc;
- d) Kinh doanh nhà hàng, karaoke, quán bar tại phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư nhưng không đảm bảo yêu cầu về cách âm, phòng cháy, chữa cháy theo quy định;
- đ) Hoạt động kinh doanh tại phần diện tích không dùng để kinh doanh của nhà chung cư theo quy định;
- e) Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.

(Điều 70 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 4: Hành vi vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư đối với người sử dụng nhà chung cư bị xử phạt tiền từ 60 triệu đồng đến 80 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

- a) Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian xung quanh, lấn chiếm các phần thuộc sở hữu chung hoặc lấn chiếm các phần thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức;
- b) Tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư;
- c) Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng;
- d) Sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư hỗn hợp.

Ngoài ra bị buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

(Điều 70 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 5: Phạt tiền từ 03 triệu đồng đến 20 triệu đồng đối với hành vi thi công xây dựng 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.

Hình thức xử phạt bổ sung:

- a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ năng lực hoặc chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này;
- b) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này.

Biện pháp khắc phục hậu quả: buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có) với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này.

(Điều 31 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 6: Phạt tiền từ 30 triệu đồng đến 100 triệu đồng đối với 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.

Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ năng lực hoặc chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này.

Biện pháp khắc phục hậu quả: buộc che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có) với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này.

(Điều 31 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 7: Hành vi vi phạm quy định về bảo vệ cây xanh, công viên và vườn hoa bị xử phạt:

1. Phạt cảnh cáo đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh, cắt cành cây, lột vỏ thân cây, phóng uế quanh gốc cây;

b) Chăm sóc, cắt tỉa cây không tuân thủ quy trình kỹ thuật.

2. Phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 30 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Đồ chất độc hại, vật liệu xây dựng vào gốc cây xanh; đun nấu, đốt góc, xây bục, bệ quanh gốc cây;

b) Trồng cây xanh trên hè, dải phân cách, đường phố, nút giao thông hoặc khu vực công cộng không đúng quy định;

c) Trồng các loại cây trong danh mục cây cấm trồng hoặc cây trong danh mục cây trồng hạn chế khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

d) Ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định;

đ) Trồng cây xanh đô thị không đảm bảo đúng quy trình kỹ thuật, không đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây và bảo đảm an toàn.

3. Phạt tiền từ 30 triệu đồng đến 50 triệu đồng đối với hành vi tự ý chặt hạ, dịch chuyển, đào gốc cây xanh đô thị hoặc chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu với hành vi quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều này;

b) Buộc trồng cây xanh đô thị đảm bảo đúng quy trình kỹ thuật, chủng loại, tiêu chuẩn cây với hành vi quy định tại điểm đ khoản 2 Điều này.

(Điều 54 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 8: Vi phạm quy định về kinh doanh dịch vụ bất động sản bị xử phạt với các nhóm hành vi sau:

1. Phạt tiền từ 40 triệu đồng đến 60 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

- a) Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập mà không có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;
- b) Tẩy xóa, sửa chữa chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản làm sai lệch nội dung chứng chỉ;
- c) Cho mượn, cho thuê hoặc thuê, mượn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản để thực hiện các hoạt động liên quan đến môi giới bất động sản;
- d) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao dịch kinh doanh bất động sản.

2. Phạt tiền từ 120 triệu đồng đến 160 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

- a) Kinh doanh dịch vụ bất động sản mà không thành lập doanh nghiệp theo quy định hoặc không đủ số người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định hoặc chứng chỉ hành nghề hết thời hạn sử dụng theo quy định;
- b) Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản không được lập thành văn bản hoặc không đầy đủ các nội dung chính theo quy định;
- c) Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập không thực hiện chế độ báo cáo theo quy định;
- d) Sàn giao dịch bất động sản không có quy chế hoạt động hoặc hoạt động sai quy chế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc hoạt động không có tên, địa chỉ theo quy định hoặc thay đổi tên, địa chỉ hoạt động nhưng không thông báo đến cơ quan có thẩm quyền theo quy định;
- đ) Thu các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản mà pháp luật không quy định.

3. Phạt tiền từ 200 triệu đồng đến 250 triệu đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

Bất động sản được đưa lên sàn giao dịch bất động sản nhưng không đủ điều kiện theo quy định; Không cung cấp, cung cấp không đầy đủ hoặc cung cấp không trung thực hồ sơ, thông tin về bất động sản mà mình môi giới.

4. Hình thức xử phạt bổ sung:

- a) Tước quyền sử dụng chứng chỉ hành nghề từ 03 tháng đến 06 tháng đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;
- b) Đình chỉ hoạt động kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều này.

Ngoài ra buộc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

(Điều 59 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

Câu 9: Hành vi vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà ở công vụ, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội bị xử phạt tiền từ 80 triệu đồng

đến 120 triệu đồng đối với người thuê, thuê mua nhà ở công vụ thuộc sở hữu nhà nước, thuê nhà ở xã hội có một trong các hành vi sau đây:

- a) Tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở;
- b) Sử dụng nhà ở không đúng mục đích ghi trong hợp đồng thuê nhà ở.
- c) Không sử dụng nhà vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của mình và các thành viên trong gia đình trong thời gian thuê;
- d) Tự ý cải tạo, sửa chữa hoặc phá dỡ nhà ở công vụ;
- e) Cho thuê lại hoặc ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;
- g) Không trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà theo quy định.

Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu; Buộc sử dụng nhà đúng mục đích; Buộc thu hồi lại nhà ở công vụ theo quy định. *(Điều 65 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)*