

**ĐỀ CƯƠNG TUYÊN TRUYỀN**  
**(Về việc tuân thủ quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng)**

Việc tuân thủ quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng được quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 62/2020/QH14, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP<sup>1</sup>, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP<sup>2</sup>, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP<sup>3</sup>, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP<sup>4</sup>,...

Để hoạt động đầu tư xây dựng đảm bảo tuân thủ quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 3660/UBND-ĐTĐXD ngày 21/6/2024, Sở Xây dựng đã tổ chức nghiên cứu, lựa chọn, ban hành một số nội dung liên quan để tuyên truyền dưới dạng hỏi đáp như sau:

**PHẦN I**

**Một số quy định về quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng xây dựng cần phải tuân thủ trong hoạt động đầu tư xây dựng**

**Những hành vi bị cấm trong hoạt động xây dựng là gì?**

*Theo khoản 4 Điều 12 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 gồm:*

1. Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này.
2. Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này.
3. Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, 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 công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.
4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.
5. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công trái với quy định của Luật này.
6. Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

---

(<sup>1</sup>) 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>2</sup>) 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;

(<sup>3</sup>) Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng.

(<sup>4</sup>) 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;

7. Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.

8. Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình.

9. Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường.

10. Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng.

11. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.

12. Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.

13. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

14. Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.

### **Hoạt động đầu tư xây dựng có phải tuân thủ quy hoạch xây dựng không?**

*Theo khoản 4 Điều 12 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 64 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 quy định: “Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng là hành vi cấm, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn;...”*

*Đồng thời, theo khoản 2 Điều 14 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 3 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 quy định: “...Hoạt động đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy hoạch thuộc hệ thống quy hoạch quốc gia theo quy định của pháp luật về quy hoạch, quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt”.*

Như vậy, theo các quy định trên thì hoạt động đầu tư xây dựng bắt buộc phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn.

### **Điều kiện khởi công xây dựng công trình là gì?**

*Theo Điều 107 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì phải có đầy đủ các điều kiện sau:*

- Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng;

- Có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định;

- Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt;

- Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công theo quy định của pháp luật;

- Có biện pháp bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

- Chủ đầu tư đã 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”

Đối với nhà ở riêng lẻ thì điều kiện khởi công xây dựng chỉ cần có giấy phép xây dựng theo quy định.

### **Công trình nào phải có giấy phép xây dựng?**

*Theo khoản 1 Điều 89 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì công trình xây dựng phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp sau đây:*

“1. Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;

2. Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán Nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

3. Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;

4. 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;

5. Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;

6. Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

7. Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật này;

8. 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;

9. 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.”

### **Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho khu vực nào?**

*Theo điểm a khoản 1 Điều 94 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 quy định:*

Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp cho công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Quy mô cấp phép xây dựng có thời hạn được quy định như thế nào?**

*Theo Điều 5 Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của UBND tỉnh Phú Yên, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định như sau:*

- Công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn chỉ được xây dựng với quy mô tối đa 02 tầng và 01 tum thang, chiều cao tối đa của công trình, nhà ở riêng lẻ (tính từ cốt nền tự nhiên hoặc cốt vỉa hè đến điểm cao nhất của công trình, nhà ở riêng lẻ) không quá 12m; tổng diện tích sàn không quá 250m<sup>2</sup>.

- Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn là thời gian kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch.

### **Công trình được cấp phép xây dựng có thời hạn, khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch có được hỗ trợ không?**

*Theo điểm d khoản 1 Điều 94 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 quy định:*

Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được,

chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Giấy phép xây dựng có hiệu lực khởi công bao lâu?**

*Theo Khoản 10 Điều 90 và khoản 1 Điều 99 của Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng. 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.

### **Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong trường hợp nào?**

*Theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật Xây dựng 2014 và Khoản 16 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ thì 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, bao gồm: Giả mạo giấy tờ trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng bị ghi sai do lỗi của cơ quan cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng được cấp không đúng thẩm quyền; giấy phép xây dựng được cấp không đáp ứng các điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo 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.

### **Giấy phép xây dựng có yêu cầu phải công khai không?**

*Theo Điều 55 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định:*

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm công bố công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp trên trang thông tin điện tử của mình.
- Chủ đầu tư có trách nhiệm công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công xây dựng để tổ chức, cá nhân theo dõi và giám sát theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **Tổ chức, cá nhân thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ có yêu cầu về điều kiện năng lực không?**

*Theo Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư số 10/2021/NĐ-CP ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định:*

Đối với nhà ở có tầng hầm hoặc từ 03 tầng trở lên hoặc chiều cao từ 12m trở lên hoặc tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m<sup>2</sup> trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

### **Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ có yêu cầu về điều kiện năng lực không?**

*Theo Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư số 10/2021/NĐ-CP ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định:*

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về an toàn trong thi công xây dựng công trình. Nhà nước khuyến khích chủ đầu tư tổ chức giám sát thi công xây dựng, lập và lưu trữ hồ sơ theo quy định của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP. Riêng đối với nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên 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.

### **Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có yêu phải thẩm tra thiết kế không?**

*Theo Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư số 10/2021/NĐ-CP ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định:*

Đối với nhà ở riêng lẻ 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.

### **Trường hợp nào được điều chỉnh thiết kế xây dựng?**

*Theo khoản 1 Điều 84 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

Thiết kế xây dựng đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh khi điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng có yêu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng; trong quá trình thi công xây dựng có yêu cầu phải điều chỉnh thiết kế xây dựng để bảo đảm chất lượng công trình và hiệu quả của dự án.

### **Khi điều chỉnh thiết kế có phải thẩm định lại không?**

*Theo khoản 2 Điều 84 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều này mà có thay đổi về địa chất công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực, biện pháp tổ chức thi công ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình thì việc điều chỉnh thiết kế xây dựng phải được thẩm định và phê duyệt theo quy định.

### **Trường hợp nào phải điều chỉnh giấy phép xây dựng?**

*Theo khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng 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 trước khi thực hiện:

- 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.

**Việc chuyển đổi công năng sử dụng đối với nhà ở riêng lẻ được quy định như thế nào?**

*Theo khoản 5 Điều 9 Thông tư số 10/2021/NĐ-CP ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng quy định:*

- Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng kèm theo việc sửa chữa, cải tạo công trình không thuộc trường hợp được miễn giấy phép quy định tại điểm d khoản 2 Điều 89 Luật số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 thì chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật. Việc thiết kế xây dựng, thi công xây dựng công trình trong trường hợp này phải tuân thủ quy định của quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và phù hợp với công năng mới của công trình;

- Nếu việc chuyển đổi công năng sử dụng không kèm theo việc sửa chữa, cải tạo thì chủ nhà vẫn phải thực hiện quy định của pháp luật về phòng, chống cháy, nổ, pháp luật về môi trường và quy định của pháp luật khác có liên quan (nếu có).

**Sửa chữa, cải tạo công trình có được miễn giấy phép xây dựng không?**

*Theo Điều 89 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 quy định:*

Việc sửa chữa, cải tạo công trình chỉ được miễn giấy phép xây dựng trong các trường hợp sau: “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”.

**Xây dựng ở nông thôn có được miễn giấy phép xây dựng không?**

*Theo khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 quy định:*

Công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn được miễn giấy phép xây dựng trong các trường hợp sau: “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”.

**Khi xây dựng công trình có phải lắp đặt biển báo công trình không?**

*Theo khoản 1 Điều 109 của Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng. Nội dung biển báo gồm: Tên, quy mô công trình; Ngày khởi công, ngày hoàn thành; Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng; Bản vẽ phối cảnh công trình.

### **Yêu cầu đối với công trường xây dựng được quy định như thế nào?**

*Theo khoản 2 và 3 Điều 109 của Luật Xây dựng năm 2014 quy định:*

Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm quản lý toàn bộ công trường xây dựng theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp chủ đầu tư tổ chức quản lý. Nội dung quản lý công trường xây dựng bao gồm:

- Xung quanh khu vực công trường xây dựng phải có rào ngăn, trạm gác, biển báo dễ nhìn, dễ thấy để bảo đảm ngăn cách giữa phạm vi công trường với bên ngoài;
- Việc bố trí công trường trong phạm vi thi công của công trình phải phù hợp với bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng thi công được duyệt và điều kiện cụ thể của địa điểm xây dựng;
- Vật tư, vật liệu, thiết bị chờ lắp đặt phải được sắp xếp gọn gàng theo thiết kế tổng mặt bằng thi công;
- Trong phạm vi công trường xây dựng phải có các biển báo chỉ dẫn về sơ đồ tổng mặt bằng công trình, an toàn, phòng, chống cháy, nổ và các biển báo cần thiết khác.
- Có các biện pháp bảo đảm an toàn cho người và phương tiện ra vào công trường, tập kết và xử lý chất thải xây dựng phù hợp, không gây ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh khu vực công trường xây dựng.

### **Khi xây dựng nhà ở riêng lẻ cần lưu ý những quy định gì?**

Phải thuê đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện thiết kế, thẩm tra thiết kế, thi công xây dựng theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư số 10/2021/NĐ-CP ngày 25/8/2021 của Bộ Xây dựng.

Phải lập thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Phải treo biển báo công trình theo Điều 107 của Luật Xây dựng 2014 (đối với nhà ở riêng lẻ từ 07 tầng trở lên), niêm yết công khai giấy phép xây dựng xuyên suốt trong quá trình thi công xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

Phải tuân thủ giấy phép xây dựng được cấp trong quá trình xây dựng; trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 của Luật Xây dựng 2014 thì phải lập thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thực hiện.



Phải có biện pháp bảo đảm: An toàn đối với nhà ở và các công trình liền kề, lân cận; an toàn lao động và vệ sinh môi trường theo quy định của pháp luật.

**Điều kiện để nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng?**

*Theo khoản 1 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính Phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 11 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ quy định:*

Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức và trực tiếp tham gia nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hạng mục công trình, công trình xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Các công việc xây dựng đã được thi công đầy đủ theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;

- Công tác nghiệm thu công việc xây dựng, bộ phận, giai đoạn trong quá trình thi công được thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 21, Điều 22 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP;

- Kết quả thí nghiệm, kiểm tra, kiểm định, thử nghiệm, chạy thử đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của thiết kế xây dựng;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan.

**Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác sử dụng tạm?**

*Theo khoản 2 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính Phủ quy định:*

- Chủ đầu tư được quyết định tổ chức nghiệm thu có điều kiện đưa hạng mục công trình, công trình xây dựng vào khai thác tạm trong trường hợp việc thi công xây dựng cơ bản đã hoàn thành theo yêu cầu thiết kế, nhưng còn một số tồn tại về chất lượng mà không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của công trình và đảm bảo công trình đủ điều kiện khai thác an toàn và đáp ứng quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản theo các nội dung quy định tại khoản 6 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP trong đó phải nêu rõ các tồn tại về chất lượng cần được khắc phục hoặc các công việc xây dựng cần được tiếp tục thực hiện và thời gian hoàn thành các nội dung này, yêu cầu về giới hạn phạm vi sử dụng công trình (nếu có). Chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hoàn thành công trình sau khi các tồn tại về chất lượng đã được khắc phục hoặc các công việc xây dựng còn lại đã được hoàn thành;

- Trường hợp một phần công trình xây dựng đã được thi công hoàn thành và đáp ứng các điều kiện quy định điều kiện để nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng, chủ đầu tư được quyết định việc tổ chức nghiệm thu phần công trình xây dựng này để đưa vào khai thác tạm. Kết quả nghiệm thu được xác nhận bằng biên bản theo các nội dung quy định tại khoản 6 Điều này trong đó phải nêu rõ về phần công trình được tổ chức nghiệm thu. Chủ đầu tư có trách nhiệm tiếp tục tổ chức thi

công và nghiệm thu đối với các phần công trình, hạng mục công trình xây dựng còn lại theo thiết kế; quá trình tiếp tục thi công phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến việc khai thác, vận hành bình thường của phần công trình xây dựng đã được nghiệm thu.

**Điều kiện để đưa công trình, hạng mục công trình vào khai thác sử dụng?**

*Theo khoản 3 Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được bổ sung tại điểm b khoản 5 Điều 11 Nghị định 35/2023/NĐ-CP quy định:*

- Công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định;
- Phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP kiểm tra công tác nghiệm thu và ra văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu của Chủ đầu tư (Đối với các công trình xây dựng phải được cơ quan nhà nước kiểm tra công tác nghiệm thu theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 06/2024/NĐ-CP);
- Đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, chủ đầu tư phải hoàn thành việc xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác (nếu có) trong dự án theo kế hoạch xây dựng nêu tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của dự án hoặc dự án thành phần đã được thẩm định, phê duyệt;
- Được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép môi trường hoặc đã thực hiện đăng ký môi trường đối với trường hợp thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường và thực hiện các quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan (nếu có).

## PHẦN II

### **Chế tài xử lý một số hành vi vi phạm quy định về quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng**

#### **MỤC 1. CHẾ TÀI XỬ LÝ ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ**

##### **Những hành vi nào được xem là vi phạm quy định về trật tự xây dựng?**

*Theo Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ, bao gồm các hành vi sau:*

Không công khai giấy phép xây dựng xuyên suốt trong quá trình xây dựng. Tổ chức thi công xây dựng công trình: không phép, sai phép, sai thiết kế xây dựng được thẩm định (trong trường hợp được miễn giấy phép xây dựng); không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt; coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian; 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; 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.

##### **Chế tài xử lý đối với hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng được quy định như thế nào?**

*Theo Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức thực hiện hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng thì tùy theo loại công trình và hành vi vi phạm sẽ bị xử phạt bằng tiền từ 03 triệu đồng đến 01 tỷ đồng; tước giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 12 tháng (nếu có); tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính và buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Nghị định này. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

##### **Công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 11 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

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.

##### **Hành vi không công khai giấy phép xây dựng bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 16 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công thì bị phạt tiền từ 05 đến 30 triệu đồng tùy vào loại công trình, khu vực vi phạm và buộc phải công khai giấy phép xây dựng theo quy định. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng công trình không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp miễn phép) mà đang xây dựng thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 16 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Hành vi xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng) mà đang thi công xây dựng thì ngoài việc bị phạt tiền còn buộc phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp phép, điều chỉnh giấy phép, thiết kế xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trình tự, thủ tục thực hiện được quy định tại Điều 81 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

**Hành vi xây dựng công trình không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp miễn phép) mà đã kết thúc thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo điểm c khoản 15 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Hành vi xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng) mà hành vi vi phạm đã kết thúc thì ngoài việc bị phạt tiền còn buộc phải phá dỡ công trình vi phạm theo quy định.

**Hành vi xây dựng công trình (thuộc dự án) không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo điểm c khoản 9 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi xây dựng công trình (thuộc dự án) không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì bị phạt tiền từ 160 đến 180 triệu đồng và buộc phải phá dỡ toàn bộ công trình vi phạm theo quy định. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo điểm a và b khoản 9 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thì bị phạt tiền từ 80 đến 120 triệu đồng và buộc phải tháo dỡ toàn bộ công trình vi phạm theo quy định. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 10 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi xây dựng coi nói, 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 thì bị phạt tiền từ 80 đến 200 triệu đồng tùy vào loại công trình, khu vực vi phạm và buộc phải phá dỡ công trình vi phạm theo quy định. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng công trình không đảm bảo vệ sinh môi trường thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 1 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi 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 thì bị phạt tiền từ 03 đến 20 triệu đồng tùy theo loại công trình vi phạm và buộc phải che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có). Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng công trình gây lún nứt, ảnh hưởng chất lượng công trình liền kề thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 5 Điều 16 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có 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 thì bị phạt tiền từ 30 đến 100 triệu đồng tùy theo loại công trình và khu vực vi phạm. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi xây dựng công trình khi chưa đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo Điều 15 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi xây dựng công trình khi chưa đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng thì bị phạt tiền từ 05 đến 80 triệu đồng tùy theo hành vi vi phạm và buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả được quy định tại Nghị định này. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi đưa công trình vào sử dụng khi chưa đủ điều kiện theo quy định thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 2 và điểm b khoản 4 Điều 18 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi đưa công trình vào sử dụng khi chưa đủ điều kiện theo quy định thì bị phạt tiền từ 80 đến 100 triệu đồng; buộc trong thời gian từ 01 đến 03 tháng, phải tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo đúng quy định. Ngoài ra, còn có thể bị áp dụng một hoặc nhiều biện pháp khắc phục hậu quả được quy định tại khoản 4 Điều 4 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi lựa chọn tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện năng lực tham gia hoạt động xây dựng thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo Điều 7 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi lựa chọn tổ chức, cá nhân không đủ điều kiện năng lực tham gia hoạt động xây dựng thì bị phạt tiền từ 60 đến 80 triệu đồng; đình chỉ hoạt động xây dựng từ 03 tháng đến 06 tháng (đối với trường hợp lựa chọn tổ chức, cá nhân hoạt động quản lý dự án và thi công xây dựng) và buộc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả được quy định tại Nghị định này. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi vi phạm nào của chủ đầu tư sẽ bị tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính?**

*Theo điểm d khoản 14 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Chủ đầu tư sẽ bị áp dụng biện pháp tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính nếu tiếp tục thực hiện<sup>5</sup> hoặc tái phạm<sup>6</sup> hành vi: Xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng); không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; coi nói, 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.

## MỤC 2. CHẾ TÀI XỬ LÝ ĐỐI VỚI NHÀ THẦU

**Hành vi hoạt động xây dựng không đủ điều kiện năng lực theo quy định thì bị xử lý như thế nào?**

Tổ chức có hành vi hoạt động xây dựng không đủ điều kiện năng lực theo quy định thì bị phạt tiền từ 30 đến 50 triệu đồng và đình chỉ hoạt động xây dựng từ 03 đến 06 tháng. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

<sup>(5)</sup> Sau khi bị lập biên bản VPHC nhưng chưa ban hành quyết định xử phạt

<sup>(6)</sup> Sau khi đã ban hành quyết định xử phạt mà tiếp tục thực hiện

### **Hành vi xây dựng công trình không đảm bảo vệ sinh môi trường thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 1 Điều 31 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi 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 thì bị phạt tiền từ 03 đến 20 triệu đồng tùy theo loại công trình vi phạm và buộc phải che chắn theo quy định và khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường (nếu có). Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

### **Hành vi xây dựng công trình gây lún nứt, ảnh hưởng chất lượng công trình liền kề thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 2 Điều 31 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có 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 thì bị phạt tiền từ 30 đến 100 triệu đồng tùy theo loại công trình và khu vực vi phạm. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

### **Hành vi 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 sẽ bị xử lý như thế nào?**

*Theo khoản 3, 4 và 5 Điều 31 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi 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 hành vi: Xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng); không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; 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 thì bị phạt tiền từ 80 đến 180 triệu đồng tùy theo loại công trình và khu vực vi phạm; tước quyền sử dụng chứng chỉ năng lực hoặc chứng chỉ hành nghề từ 03 đến 06 tháng và bị tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng ½ mức phạt tiền đối với tổ chức.

### **Hành vi xây dựng sai giấy phép xây dựng, sai thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt thì bị xử lý như thế nào?**

*Theo điểm b khoản 4 Điều 33 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Tổ chức có hành vi xây dựng sai giấy phép xây dựng, sai thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt thì bị phạt tiền từ 50 đến 70 triệu đồng và buộc thi công theo

đúng giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng công trình đã được phê duyệt. Cá nhân có cùng hành vi này thì mức phạt tiền bằng  $\frac{1}{2}$  mức phạt tiền đối với tổ chức.

**Hành vi vi phạm nào của nhà thầu thi công xây dựng sẽ bị tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính?**

*Theo điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định:*

Nhà thầu (tổ chức hoặc cá nhân) sẽ bị áp dụng biện pháp tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính 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 hành vi: Xây dựng không phép, sai phép, sai thiết kế (đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng); không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; 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.