

# THÔNG TIN TUYÊN TRUYỀN

## MỘT SỐ QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT TRONG HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Căn cứ theo Luật Xây dựng năm 2014 và Nghị định 139/2017/NĐ-CP  
ngày 17/11/2017 của Chính phủ)

### VỀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

⇒ Các công trình xây dựng theo quy định phải có giấy phép xây dựng:

- Căn cứ Khoản 1, Điều 89, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 quy định: "Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này."

⇒ Các công trình xây dựng theo quy định được miễn giấy phép xây dựng:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 quy định: "Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật này;

e) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m<sup>2</sup> có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

l) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, d, đ và i khoản này có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ."

⇒ Một số lưu ý khi thực hiện xây dựng công trình:

- Chủ đầu tư thực hiện đúng các nội dung đã được cấp giấy phép xây dựng, trước khi tiến hành khởi công xây dựng phải trình Giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường nơi có công trình xây dựng, treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo đúng quy định.

- Khi tiến hành thi công xây dựng phải xây dựng đúng vị trí, kích thước, diện tích và tầng cao công trình theo giấy phép xây dựng và theo bản vẽ thiết kế được duyệt đính kèm theo giấy phép. Trường hợp chủ đầu tư muốn thay đổi khác với nội dung giấy phép xây dựng và bản vẽ được duyệt như thay đổi

vị trí, kích thước, diện tích, tầng cao và các nội dung khác...thì phải ngưng thi công công trình và làm thủ tục để điều chỉnh, và chờ quyết định của cơ quan cấp phép. Phần nội dung điều chỉnh chỉ được thi công khi đã được cơ quan giải quyết cấp giấy phép điều chỉnh.

- Nếu chủ đầu tư xây dựng sai nội dung giấy phép mà không ngưng thi công để thực hiện điều chỉnh thiết kế thì cơ quan quản lý trật tự xây dựng sẽ lập hồ sơ xử lý công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

- Nội dung đề nghị điều chỉnh đã thi công trước khi có ý kiến của cơ quan cấp phép thì sẽ bị xử lý vi phạm và chỉ được xem xét giải quyết điều chỉnh sau khi thực hiện đầy đủ nội dung quyết định xử phạt của cơ quan có thẩm quyền.

## VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

### ⇒ Vi phạm về khởi công công trình:

- Căn cứ Khoản 1 và khoản 4, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định:

"1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

a) Không gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình theo quy định (đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng);

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 nhà nước có thẩm quyền hoặc gửi báo cáo không đầy đủ 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 theo quy định.

4. Trường hợp khởi công xây dựng mà chưa có giấy phép xây dựng theo quy định thì bị xử phạt theo quy định tại khoản 5 Điều 15 Nghị định này."

### ⇒ Vi phạm về trật tự xây dựng:

- Tổ chức thi công công trình không có giấy phép:

Căn cứ Khoản 5, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định: "Phạt tiền đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau:

a) Phạt tiền từ 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 xây dựng công trình khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng."

- Tổ chức thi công công trình sai nội dung giấy phép:

Căn cứ Khoản 4, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định: "Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp (trừ trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 7 Điều này) đối với trường hợp cấp phép xây dựng mới như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 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 xây dựng công trình khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản này;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng."

- Tổ chức thi công công trình sai quy hoạch được duyệt:

Căn cứ Khoản 7, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định: "Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với một trong các hành vi sau đây:

- a) Xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;
- b) Xây dựng công trình vi phạm chỉ giới xây dựng;
- c) Xây dựng công trình sai cốt xây dựng;
- d) 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);
- đ) 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."

**- Tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn:**

Căn cứ Khoản 1, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định: "Xử phạt 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 như sau:

- a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này."

**- Tổ chức thi công xây dựng công trình gây ảnh hưởng đến công trình lân cận:**

Căn cứ Khoản 3, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định: "Xử phạt 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 (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); 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 như sau:

- a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;
- b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;
- c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng."

## CÁC BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ

Căn cứ Khoản 11, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định:

- a) Buộc thực hiện biện pháp khắc phục tình trạng ô nhiễm môi trường đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này;
- b) Buộc bổ sung phương tiện che chắn theo quy định và khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này;
- c) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu và bồi thường thiệt hại đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này;
- d) Buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5 (mà hành vi vi phạm đã kết thúc), khoản 6 và khoản 7 Điều này."

## CÁC HÌNH THỨC XỬ LÝ TĂNG NẶNG

Căn cứ Khoản 8, khoản 9, khoản 10, Điều 15, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định:

- "8. Xử phạt đối với hành vi đã bị lập biên bản vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này mà vẫn tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 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 không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;
- b) Phạt tiền từ 35.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này;
- c) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 350.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng hoặc xây dựng công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.
9. Xử phạt đối với hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này mà tái phạm như sau:
- a) 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 không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;
- b) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này;
- c) Phạt tiền từ 950.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng hoặc xây dựng công trình thuộc trường hợp quy định tại khoản 7 Điều này.
10. Hình thức xử phạt bổ sung: Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng đến 12 tháng (nếu có) đối với hành vi quy định tại khoản 9 Điều này."

## XỬ PHẠT ĐƠN VỊ THI CÔNG

Căn cứ Khoản 1, khoản 2, khoản 3, Điều 30, Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định:

"1. Xử phạt 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 như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng công trình thuộc trường hợp lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.

2. Xử phạt 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 (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); 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 như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại nông thôn hoặc công trình xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản này;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Xử phạt nhà thầu 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 quy định tại khoản 2, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 15 Nghị định này như sau:

a) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị;

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 xây dựng công trình khác không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, điểm c khoản này;

c) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng công trình thuộc trường hợp lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng."

**ĐỘI THANH TRA ĐỊA BÀN QUẬN 2 - SỞ XÂY DỰNG TP HỒ CHÍ MINH**