

Số: /TB-UBND

Hà Bắc, ngày tháng năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc cấp phép xây dựng và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn xã Hà Bắc

Thực hiện Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội; Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 và các luật sửa đổi, bổ sung; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026; Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà, kinh doanh bất động sản.

Ủy ban nhân dân xã Hà Bắc thông báo đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã quy định về cấp phép xây dựng và xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng như sau:

1. Về việc cấp phép xây dựng

1.1. Các công trình được miễn giấy phép xây dựng

Căn cứ khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 của Quốc hội, ***các công trình xây dựng trên địa bàn xã Hà Bắc phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng***, trừ các công trình sau:

- Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp, cấp bách; công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; công trình thuộc dự án đầu tư theo thủ tục đầu tư đặc biệt; công trình xây dựng tạm theo quy định tại Luật này; công trình xây dựng tại khu vực đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Công trình thuộc dự án 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;

- Công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn từ hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên; công trình xây dựng theo tuyến ngoài khu vực được định hướng phát triển đô thị, được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận phương án tuyến;

- 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;

- Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;

- 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 mục đích và công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật.

Lưu ý: Công trình được miễn giấy phép xây dựng nhưng thuộc đối tượng phải gửi thông báo khởi công thì chủ đầu tư vẫn phải gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

1.2. Về quản lý trật tự xây dựng

Căn cứ Điều 67 và khoản 8 Điều 73 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân xã Hà Bắc chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo phân cấp của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, gồm: tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; giám sát việc ngừng thi công, áp dụng các biện pháp cần thiết buộc dừng thi công theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền thực hiện cưỡng chế theo quy định. Khi phát hiện vi phạm, cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng phải yêu cầu dừng thi công, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

2. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng

2.1. Nguyên tắc áp dụng mức phạt tiền

Mức phạt tiền quy định tại Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 của Chính phủ là mức phạt áp dụng đối với tổ chức, trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 5 Nghị định này. Đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền áp dụng đối với cá nhân bằng một nửa (1/2) mức phạt tiền áp dụng đối với tổ chức. Hộ kinh doanh, hộ gia đình, cộng đồng dân cư

vi phạm hành chính bị áp dụng mức phạt tiền đối với cá nhân vi phạm hành chính (khoản 3 Điều 2 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026).

Mức phạt tiền tối đa đối với tổ chức trong lĩnh vực xây dựng là 1.000.000.000 đồng (điểm a khoản 3 Điều 5 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026). Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng là 02 năm (khoản 1 Điều 6 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026).

2.2. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình chưa được cấp giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng (khoản 7, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 7, Điều 25 Nghị định 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 140.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.3. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới (khoản 6, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 6, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 dưới đây;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.4. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa,

cải tạo, di dời công trình hoặc xây dựng có thời hạn (khoản 4, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 4, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 90.000.000 đồng đến 110.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.5. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không đúng biện pháp thi công được phê duyệt, không bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng liền kề 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 (khoản 5, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 5 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới 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 phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.6. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình mà hồ sơ thiết kế không được thẩm định hoặc phê duyệt theo quy định (khoản 8, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình thuộc một trong các trường hợp sau đây: hồ sơ thiết kế không được thẩm định hoặc phê duyệt theo quy định; hồ sơ thiết kế đã điều chỉnh nhưng không được thẩm định hoặc phê duyệt theo quy định; hồ sơ

thiết kế đã điều chỉnh nhưng không thuộc các trường hợp được điều chỉnh thiết kế theo quy định.

2.7. Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không đúng quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt (khoản 9, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 9 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới 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 phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 180.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.8. 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 (khoản 10, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 10 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 180.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 220.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.9. Hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ mà giảm chỉ tiêu về diện tích xây dựng, chiều cao công trình hoặc số tầng so với giấy phép xây dựng được cấp hoặc thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, mà quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị được cơ quan có thẩm

quyền phê duyệt không cho phép giảm các chỉ tiêu này (khoản 3, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

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

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.10. 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) mà người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 25 (khoản 11, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b dưới đây;

b) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.11. Hành vi đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 9, khoản 10 Điều 25 mà tái phạm hoặc tái phạm đối với hành vi tại khoản 8 Điều 25 nhưng chưa đến mức bị truy cứu trách nhiệm hình sự (khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 12, Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu

vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 800.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.12. 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 (khoản 1 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) 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;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.13. Hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong quá trình thi công xây dựng (khoản 2 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi.

2.14. Hình thức xử phạt bổ sung (khoản 13 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 03 tháng đến 06 tháng đối với hành vi quy định tại điểm a khoản 11 và điểm a khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 06 tháng đến 09 tháng đối với hành vi quy định tại điểm b khoản 11 và điểm b khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng từ 09 tháng đến 12 tháng đối với hành vi quy định tại điểm c, điểm d khoản 11 và điểm c, điểm d khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 11, khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026.

2.15. Biện pháp khắc phục hậu quả (khoản 14 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Buộc che chắn, thu gom, dọn dẹp vật liệu xây dựng rơi vãi và khôi phục lại tình trạng ban đầu của khu vực bị ảnh hưởng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

b) Buộc công khai giấy phép xây dựng theo quy định đối với hành vi quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 đối với công trình đang thi công xây dựng;

c) Buộc thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (trong trường hợp không điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng) theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP đối với hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 mà đang thi công xây dựng;

d) Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm mà hành vi vi phạm đã kết thúc đối với các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

đ) Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm đối với các hành vi quy định tại khoản 9, khoản 10, khoản 11, khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026;

e) Buộc nộp lại số tiền bằng với giá trị tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật đối với hành vi quy định tại khoản 11, khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026.

2.16. Trình tự áp dụng biện pháp dừng thi công để thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh (Điều 85 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Trường hợp công trình xây dựng không đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt mà đang thi công thì buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

b) Trường hợp công trình xây dựng đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc điều chỉnh dự án đầu tư hoặc điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt mà đang thi công thì buộc dừng thi công công trình, hạng mục công trình vi phạm; trong thời hạn 120 ngày đối với công trình xây dựng phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và 35 ngày đối với nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng khác, 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, tổ chức có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh hoặc thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, phê duyệt theo quy định. Hồ sơ đề nghị phải bổ sung tài liệu chứng minh đã hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính.

c) Hết thời hạn nêu trên mà tổ chức, cá nhân vi phạm không xuất trình được giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh hoặc Quyết định phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt 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 hoàn thành việc tự phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm.

d) Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng điều chỉnh, trong thời hạn tối đa 05 ngày kể từ ngày tổ chức, cá nhân vi phạm xuất trình giấy phép, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm tổ chức kiểm tra hiện trạng công trình, lập biên bản kiểm tra hiện trạng ghi nhận sự phù hợp của hiện trạng công trình với giấy phép xây dựng. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm chỉ được tiếp tục thi công xây dựng nếu biên bản kiểm tra hiện trạng xác nhận hiện trạng công trình phù hợp với giấy phép xây dựng, giấy phép xây dựng điều chỉnh hoặc thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt. Trường hợp hiện trạng công trình không phù hợp thì trong thời hạn tối đa 15 ngày kể từ ngày lập biên bản kiểm tra hiện trạng, tổ chức, cá nhân vi phạm buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng không phù hợp.

đ) Trong thời hạn đang đề nghị thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng điều chỉnh mà tổ chức, cá nhân vi phạm tiếp tục thi công thì bị xử lý theo quy định tại khoản 12 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP và quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

e) Tổ chức, cá nhân không thực hiện biện pháp buộc phá dỡ quy định tại khoản 1, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 85 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP thì bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

2.17. Trường hợp không bị coi là hành vi vi phạm (khoản 15 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

Trường hợp xây dựng không đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng không đúng nội dung giấy phép xây dựng được cấp và không bị xử phạt vi phạm hành chính.

3. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm về khởi công xây dựng công trình (Điều 21 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi không gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương;

b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi khởi công xây dựng công trình mà thiếu một trong các điều kiện sau đây: mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần; hợp đồng xây dựng đã giao kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu thực hiện các hoạt động xây dựng liên quan đến công trình được khởi công xây dựng theo tiến độ thi công xây dựng; thiết kế bản vẽ thi công của phần công trình, hạng mục công trình, công trình khởi công xây dựng đã được phê duyệt;

c) Trường hợp khởi công xây dựng công trình mà không có giấy phép xây dựng theo quy định thì bị xử phạt theo quy định tại khoản 7 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP;

d) Biện pháp khắc phục hậu quả: buộc gửi thông báo khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương đối với hành vi quy định tại điểm a; buộc dừng thi công xây dựng cho đến khi đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình đối với hành vi quy định tại khoản 2, Điều 21 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026.

4. Về xử phạt vi phạm hành chính đối với nhà thầu thi công về trật tự xây dựng (Điều 26 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Hành vi 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: 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; từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; từ 20.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi;

b) Hành vi 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: phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác; từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi;

c) 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 quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 25 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP: phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ; từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực bảo vệ I của di tích, khu vực di sản thế giới, khu vực bảo vệ II của di tích, vùng đệm của khu vực di sản thế giới hoặc công trình xây dựng khác; từ 160.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; từ 180.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với công trình phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi. Đồng thời bị tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính.

5. Về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Căn cứ khoản 1 Điều 79 và Điều 84 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thủy Nguyên có quyền: phạt cảnh cáo; phạt tiền đến 500.000.000 đồng đối với lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản và đến 150.000.000 đồng đối với lĩnh vực quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý, phát triển nhà; tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm

hành chính; áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP.

Trường hợp phạt tiền, thẩm quyền xử phạt đối với cá nhân bằng một nửa thẩm quyền xử phạt đối với tổ chức (khoản 6 Điều 5 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP).

6. Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 89 Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026)

a) Đối với hành vi vi phạm hành chính đã xảy ra và kết thúc trước ngày 26/8/2026 mà bị phát hiện hoặc đang xem xét, giải quyết khi Nghị định số 339/2026/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì áp dụng nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan có hiệu lực thi hành tại thời điểm thực hiện hành vi vi phạm để xử lý;

b) Đối với hành vi vi phạm hành chính xảy ra trước ngày 26/8/2026 nhưng vẫn đang diễn ra khi Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 đã có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định của Nghị định số 339/2026/NĐ-CP ngày 26/8/2026 để xử lý;

c) Đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính đã được ban hành hoặc đã được thi hành xong trước ngày 26/8/2026 mà cá nhân, tổ chức bị xử phạt còn khiếu nại thì áp dụng quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính, nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan có hiệu lực thi hành tại thời điểm ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính để xử lý.

Trên đây là nội dung quy định pháp luật về cấp phép xây dựng và mức xử phạt vi phạm hành chính đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Hà Bắc thông báo để các tổ chức, cá nhân trên địa bàn được biết và nghiêm túc chấp hành theo quy định./.

Nơi nhận:

- TT. Đảng Ủy, TT.HĐND xã (để b/c);
- CT, các PCT UBND xã;
- Các Bí thư, trưởng thôn;
- Các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Chiêm