

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN**

**TÀI LIỆU
TUYÊN TRUYỀN, PHỔ BIẾN**

**Các quy định pháp luật đất đai
và xử phạt vi phạm hành chính về đất đai**

Năm 2023

Phần một

NHỮNG HÀNH VI BỊ CẤM TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 xác định các hành vi sau đây là những hành vi bị nghiêm cấm:

(1) *Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.* Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

(2) *Vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố.* Quy hoạch sử dụng đất được xây dựng 10 năm một lần, kế hoạch sử dụng đất được xây dựng 5 năm một lần, riêng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được xây dựng hàng năm. Để Nhà nước có thể thực hiện được các mục tiêu trên thì người sử dụng đất cần sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(3) *Không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích.* Đất đai là một loại tư liệu sản xuất quan trọng. Nếu như người sử dụng đất có đất mà không sử dụng thì đó chính là hành vi trực tiếp gây lãng phí đất đai. Sử dụng đất không đúng mục đích là việc người sử dụng đất không sử dụng đúng theo mục đích đã đăng ký với Nhà nước. Việc sử dụng đất không đúng mục đích vừa gây khó khăn cho quản lý nhà nước, đồng thời cũng có thể là hành vi gián tiếp gây lãng phí đất đai.

(4) *Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.* Hành vi này được thể hiện cụ thể như tự ý chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn; tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở...

(5) *Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức đối với hộ gia đình, cá nhân.* Với mục đích hạn chế tích tụ đất đai, đặc biệt là đất nông nghiệp - loại đất sản xuất đặc biệt quan trọng, pháp luật đất đai đặt ra quy định về hạn mức nhận chuyển quyền đối với quyền sử dụng đất nông nghiệp. Hạn mức nhận chuyển quyền cụ thể đối với từng loại đất được quy định tại Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Các hộ gia đình, cá nhân chỉ được chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp nằm trong hạn mức này. Hành vi tự ý nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền theo quy định của pháp luật có thể bị xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật; đồng thời buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền vượt hạn mức do thực hiện hành vi vi phạm trên.

(6) *Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.* Đăng ký sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả đăng ký lần đầu và đăng ký biến động theo quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013 là hoạt động bắt buộc đối với người sử dụng đất, nhằm phục vụ cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước. Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai có thể bị áp dụng hình thức phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền.

(7) *Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.* Đất đai tại Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu. Nhà nước thực hiện việc trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể khác trong xã hội sử dụng và các chủ thể sử dụng đất có nghĩa vụ phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

(8) *Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai.* Các hành vi bị cấm không chỉ được quy định với người sử dụng đất mà còn được quy định đối với người quản lý trong lĩnh vực đất đai, bởi lẽ các sai phạm không chỉ xuất phát từ hoạt động sử dụng đất mà còn có thể xuất phát từ hoạt động quản lý. Nếu như các hình thức trách nhiệm chủ yếu được áp dụng đối với người sử dụng đất là cảnh cáo hoặc phạt tiền thì người lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định về quản lý đất đai còn có thể phải chịu trách nhiệm hình sự đối với hành vi của mình.

(9) *Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.* Hành vi không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác có thể bị phạt tiền đến tối đa 3.000.000 đồng căn cứ theo tính chất của hành vi vi phạm.

(10) *Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Nhà nước bảo đảm quyền cho chủ thể sử dụng đất hợp pháp nhưng các quyền đó phải nằm trong giới hạn, bảo đảm không xâm phạm đến quyền của chủ thể sử dụng đất hợp pháp khác. Người sử dụng đất không được thực hiện những hành vi như đưa chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác, đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác...

Phần hai

CÁC QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

I. CÁC QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 5 Luật đất đai 2013 quy định về người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);

3. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;

4. Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;

5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà

đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Các quyền chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật đất đai 2013. Theo đó, người sử dụng đất có các quyền cơ bản sau:

(1) Quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đây là một trong những quyền rất quan trọng được người sử dụng đất đặc biệt quan tâm. Thông qua GCNQSDĐ, Nhà nước xác lập mối quan hệ pháp lý giữa Nhà nước - với tư cách là chủ sở hữu đất đai đối với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao đất cho sử dụng. Mặt khác, GCNQSDĐ còn có ý nghĩa xác định phạm vi, giới hạn quyền và nghĩa vụ mà mỗi người sử dụng đất được phép thực hiện (ranh giới sử dụng đất, thời hạn và mục đích sử dụng...).

Về mặt khái niệm, GCNQSDĐ là chứng thư Nhà nước cấp cho người sử dụng đất để họ được hưởng mọi quyền lợi hợp pháp về đất đai và được Nhà nước bảo hộ khi quyền của họ bị xâm hại. Đó cũng là điều kiện để họ được nhận bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất và là cơ sở pháp lý chứng minh của họ khi cần Tòa án giải quyết tranh chấp về đất đai. Như vậy, GCNQSDĐ vừa chứa đựng nội dung pháp lý, lại vừa chứa đựng nội dung kinh tế.

Những chủ thể sử dụng đất đai hợp pháp sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn xét và cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận. Đây là một quyền vô cùng quan trọng bởi lẽ GCNQSDĐ sẽ là cơ sở thiết yếu cho chủ thể quyền trong việc được hưởng những quyền và lợi ích khác.

(2) Quyền hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

Lao động và thụ hưởng thành quả từ chính lao động ấy là điều mang tính tự nhiên về mặt xã hội. Tuy nhiên, quy định cũng có ý nghĩa nhất định, nó thể hiện sự ghi nhận của pháp luật, thể chế hóa thành một quyền năng, từ đó, sẽ được bảo đảm thực hiện bằng pháp luật.

Thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất là những sản phẩm lao động hoặc đầu tư của người sử dụng, gồm:

+ Những tài sản gắn liền với đất như: nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng...

+ Khả năng sinh lợi, lợi thế được tạo nên trong quá trình sử dụng đất như cải tạo, khai phá, san lấp, tôn tạo...

+ Sản phẩm thu hoạch từ cây trồng, vật nuôi.

Người sử dụng đất hợp pháp được pháp luật bảo hộ quyền hưởng một cách tuyệt đối tất cả thành quả lao động và đầu tư trên đất được giao.

(3) Quyền được bảo vệ và nhận lợi ích từ hoạt động của Nhà nước, gồm:

+ Được hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước về bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp mang lại.

+ Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.

+ Được Nhà nước bảo hộ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

+ Được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

+ Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

II. NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Các nghĩa vụ của người sử dụng đất được quy định tại Điều 170 Luật Đất đai năm 2013. Nghĩa vụ của một chủ thể được xác định dựa trên việc hưởng đến đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho chủ thể khác, bao gồm cả Nhà nước, xã hội và những người sử dụng đất khác. Với 07 khoản theo quy định của Điều 170, có thể phân chia một cách tương đối thành các nhóm nghĩa vụ sau:

Thứ nhất, để bảo đảm cho hoạt động quản lý nhà nước về đất đai, người sử dụng đất có nghĩa vụ:

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.

- Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.

Thứ hai, để bảo đảm quyền lợi cho các chủ thể khác, người sử dụng đất có nghĩa vụ:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không,
- Bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Thứ ba là liên quan đến bảo vệ môi trường, người sử dụng đất có nghĩa vụ: Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

III. CƠ SỞ XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU TOÀN DÂN VỀ ĐẤT ĐAI

Chế độ sở hữu toàn dân về đất đai là một khái niệm pháp lý gồm tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh các quan hệ sở hữu đất đai trong đó xác nhận quy định và bảo vệ quyền đại diện chủ sở hữu của Nhà nước trong việc chiếm hữu, sử dụng và định đoạt đất đai.

Theo hiến pháp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam cơ sở pháp lý xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được quy định tại Điều 53 Hiến pháp năm 2013 :

"Đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý".

Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa của Nhân dân, do Nhân dân, vì Nhân dân. Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam do Nhân dân làm chủ; tất cả quyền lực nhà nước thuộc về Nhân dân mà nền tảng là liên minh giữa giai cấp công nhân với giai cấp nông dân và đội ngũ trí thức. Việc xác lập và duy trì chế độ sở hữu toàn dân về đất đai vào thời điểm hiện tại là cần thiết dựa trên các căn cứ lịch sử, yếu tố khách quan và chủ quan của nước ta điển hình đó là;

- *Thứ nhất*, xuất phát từ lập trường “Tất cả quyền lực thuộc về nhân dân”, thì nhân dân phải là chủ sở hữu đối với đất đai. Đất đai là thành quả của sự nghiệp giữ nước và dựng nước lâu dài của cả dân tộc, không thể để cho một số người nào đó có quyền độc chiếm sở hữu. Đất đai của quốc gia, dân tộc phải

thuộc sở hữu chung của toàn dân và được sử dụng phục vụ cho mục đích chung của toàn dân tộc, của nhân dân.

- *Thứ hai*, sở hữu toàn dân tạo điều kiện để những người lao động có điều kiện tiếp cận đất đai tự do. Xã hội chủ nghĩa dựa trên nền tảng coi trọng lao động, rằng lao động tạo ra xã hội loài người, tạo ra của cải và tạo ra cuộc sống ngày càng tốt hơn cho con người theo nghĩa nhân văn. Chính vì thế lao động là vinh quang, ai không lao động mà sử dụng của cải một cách bất hợp pháp do người khác làm ra là phi đạo đức.

- *Thứ ba*, sở hữu toàn dân về đất đai ít ra cũng cho ta cơ chế để người lao động có quyền hưởng lợi ích từ đất đai một cách có lợi hơn, công bằng hơn và bình đẳng hơn. Bởi vì sở hữu toàn dân là sở hữu chung của người Việt Nam, hiểu theo nghĩa người Việt Nam là công dân của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Cộng đồng gần 90 triệu người dân Việt Nam phải là những chủ nhân của đất đai trên lãnh thổ Việt Nam.

- *Thứ tư*, sở hữu toàn dân không phải là sở hữu nhà nước về đất đai. Sở hữu toàn dân về đất đai là sở hữu chung của toàn dân, nhưng có sự phân chia việc thực hành quyền sở hữu giữa người sử dụng đất và Nhà nước. Bản chất của cơ chế đó là phân chia một cách hợp lý các quyền của chủ sở hữu đất đai giữa người dân và Nhà nước, cũng như giữa các cơ quan nhà nước các cấp.

- *Thứ năm*, sở hữu toàn dân về đất đai đem lại nhiều lợi ích phù hợp với điều kiện lịch sử cụ thể của Việt Nam. Chế độ sở hữu toàn dân còn đem lại nhiều lợi ích phù hợp với đặc thù của nước ta. Chế độ sở hữu toàn dân nhấn mạnh quyền của người dân trong sử dụng quyền của mình để cùng nhau giải quyết các vấn đề bất đồng trong sử dụng và phân chia lợi ích từ đất. Bởi vì, với chế độ pháp quyền xã hội chủ nghĩa, người dân có quyền cùng nhau xây dựng Hiến pháp quy định về cung cách sống chung và quyền hạn của Nhà nước trong xã hội. Với việc quy định chế độ sở hữu toàn dân về đất đai trong Hiến pháp, khi đa số công dân bị bất lợi trong phân chia lợi ích từ đất đai, họ có thể yêu cầu Nhà nước sửa Luật Đất đai phục vụ mục đích chung của công dân, sửa chữa những mất công bằng trong phân phối lợi ích từ đất đai do cơ chế thị trường đem lại. Nếu Hiến pháp tuyên bố sở hữu tư nhân về đất đai thì nhân danh quyền chủ sở hữu, bộ phận nhỏ dân cư sở hữu nhiều đất đai sẽ không cho phép đa số còn lại thay đổi chế độ phân phối lợi ích từ đất đai.

- *Thứ bảy*, nếu chúng ta thừa nhận sở hữu tư nhân đất đai và cho phép người nước ngoài thỏa thuận mua bán đất với tư nhân, thì nguy cơ mất nước từ hệ lụy của nền kinh tế thị trường sẽ thành hiện thực và thành quả đấu tranh kiên cường để giành độc lập của dân tộc ta sẽ có nguy cơ bị triệt tiêu bởi thế lực của đồng tiền.

IV. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI

Các nguyên tắc cơ bản của luật đất đai bao gồm:

1. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu.

Theo Hiến pháp 2013 và Điều 4 Luật đất đai 2013:

2. Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo quy hoạch và pháp luật.

Quy định tại mục 1, mục 2 chương II luật đất đai về quyền của nhà nước đối với đất đai

3. Ưu tiên bảo vệ và phát triển quỹ đất nông nghiệp.

Theo Điều 6 Luật đất đai quy định về nguyên tắc sử dụng đất.

4. Sử dụng đất đai hợp lý và tiết kiệm.

5. Thường xuyên cải tạo và bồi bổ đất đai.

Phần ba
GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Về các trường hợp giao đất, cho thuê đất

Luật đất đai năm 2013 quy định thu hẹp các trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất và chuyển sang thuê đất. Quy định này nhằm đảm bảo sự bình đẳng hơn trong việc tiếp cận đất đai của các thành phần kinh tế, đặc biệt là giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, cụ thể thông qua các quy định mới như:

- Bổ sung quy định doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài cũng thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (Khoản 3 Điều 55 Luật đất đai năm 2013);

- Bổ sung quy định tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân trong nước cũng được quyền lựa chọn thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Khoản 1 Điều 56 Luật đất đai năm 2013);

- Bổ sung quy định tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đều thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp (Điểm e Khoản 1 Điều 56 Luật đất đai năm 2013);

- Bổ sung quy định tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng thì thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất (Khoản 4 Điều 55 Luật đất đai năm 2013).

Việc quy định như trên sẽ thiết lập sự bình đẳng hơn trong việc tiếp cận đất đai giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài; nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài đều được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để bán hoặc kết hợp cho thuê; các trường hợp còn

lại được áp dụng hình thức đất trả tiền hàng năm hoặc thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Về căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 52 Luật đất đai năm 2013 quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất căn cứ vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, thay cho các căn cứ chung Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng Điểm dân cư nông thôn như quy định của Luật đất đai năm 2003.

Quy định mới này góp phần quản lý chặt chẽ hơn việc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đồng thời, với quy định mới này nhằm nâng cao vai trò của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên cơ sở nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đặc biệt là kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Chính vì vậy, trong “Nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” (Khoản 4 Điều 40) quy định phải “Xác định vị trí, diện tích đất phải thu hồi để thực hiện công trình, dự án sử dụng đất vào mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này trong năm kế hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đối với dự án hạ tầng kỹ thuật, xây dựng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn thì phải đồng thời xác định vị trí, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án nhà ở, thương mại, dịch vụ, sản xuất, kinh doanh” (Điểm c Khoản 4 Điều 40) và “Lập bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện” (Điểm đ Khoản 4 Điều 40) nhằm đảm bảo đủ căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Để khắc phục tình trạng nhiều dự án đầu tư sau khi được giao đất, cho thuê đất nhưng không sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, gây lãng phí đất đai đã xảy ra khá phổ biến tại các địa phương trong giai đoạn vừa qua, Luật đất đai 2013 bổ sung các quy định để kiểm soát chặt chẽ việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất như:

- Bổ sung Điều 58 quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư. Trong đó quy định hai loại

điều kiện: Điều kiện thứ nhất áp dụng đối với cơ quan có thẩm quyền trong việc quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Khoản 1 và Khoản 2), nhằm đảm bảo an ninh, quốc phòng, bảo vệ nghiêm ngặt đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc, đảm bảo an ninh lương thực quốc gia và bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu. Điều kiện thứ hai áp dụng đối với chủ đầu tư xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất như có năng lực tài chính, có kỹ quỹ, không vi phạm pháp luật (Khoản 3), nhằm khắc phục tình trạng nhiều địa phương đã giao đất, cho thuê đất nhưng các chủ đầu tư không sử dụng đất, chậm đưa đất vào sử dụng, dẫn đến lãng phí đất đai, gây bức xúc trong nhân dân.

- Bổ sung trường hợp chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cũng bắt buộc phải xin phép cơ quan có thẩm quyền (Điểm g Khoản 1 Điều 57).

- Bổ sung quy định trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có thêm văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định theo thẩm quyền (Điểm a Khoản 2 Điều 59).

Phần bốn**GIỚI THIỆU NGHỊ ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG
LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI****I. NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2019/NĐ-CP NGÀY 19/11/2019 CỦA CHÍNH PHỦ****1. Về bố cục**

Nghị định số 91/2019/NĐ-CP gồm 4 chương, 44 điều gồm bố cục như sau:

Chương I. Quy định chung, gồm 08 điều, quy định về các nội dung: (1) Phạm vi điều chỉnh; (2) đối tượng áp dụng; (3) giải thích từ ngữ; (4) thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính; (5) hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả; (6) áp dụng mức phạt tiền; (7) việc xác định số lợi bất hợp pháp do vi phạm; (8) việc xác định diện tích đất vi phạm và xác định mức phạt hành vi vi phạm hành chính.

Chương II: Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả (gồm 29 Điều, từ Điều 9 đến Điều 37, tăng thêm 4 điều so với trước đây), quy định xử phạt đối với các hành vi: (1) sử dụng đất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không đăng ký theo quy định; (2) lấn, chiếm đất; (3) hủy hoại đất; (4) gây cản trở, thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác; (5) không đăng ký đất đai; (6) thực hiện giao dịch về đất đai (chuyển quyền, nhận chuyển quyền, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ) không đủ điều kiện, không đúng quy định; (7) bán, mua, cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định; (8) chậm nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ để làm thủ tục cấp GCN cho người mua, thuê mua nhà ở tại dự án kinh doanh BĐS; (9) không sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng quá thời hạn quy định; (10) không làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định đối với trường hợp phải thuê đất; (11) vi phạm quy định về quản lý chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính; (12) vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất; (13) vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân; (14) vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai.

Chương III: Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính gồm 04 Điều quy định: (1) Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính; (2) thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành; (3) biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính; (4) trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai.

Chương IV: Điều khoản thi hành (gồm 03 Điều, từ Điều 43 đến Điều 45), quy định: (1) Điều khoản chuyển tiếp; (2) hiệu lực thi hành; (3) tổ chức thực hiện và trách nhiệm thi hành.

2. Về nội dung

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định các hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức phạt, biện pháp khắc phục hậu quả, thẩm quyền lập biên bản và thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai bao gồm vi phạm trong sử dụng đất và vi phạm trong thực hiện dịch vụ về đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định này gồm các đối tượng dưới đây có hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này xảy ra trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác:

a) Hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi chung là cá nhân);

b) Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cơ sở tôn giáo (sau đây gọi chung là tổ chức).

2. Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị

lần đó cho phép.

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;

b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;

c) Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);

d) Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

3. Hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất hoặc gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định, trong đó:

a) Làm biến dạng địa hình trong các trường hợp: thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất do lấy đất mặt dùng vào việc khác hoặc làm cho bề mặt đất thấp hơn so với thửa đất liền kề; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng, kênh, mương tưới, tiêu nước hoặc san lấp nâng cao bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp so với các thửa đất liền kề; trừ trường hợp cải tạo đất nông nghiệp thành ruộng bậc thang và hình thức cải tạo đất khác phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao, được thuê hoặc phù hợp với dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận;

b) Làm suy giảm chất lượng đất trong các trường hợp: làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất đang canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất lẫn sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng; gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp;

c) Gây ô nhiễm đất là trường hợp đưa vào trong đất các chất độc hại hoặc vi sinh vật, ký sinh trùng có hại cho cây trồng, vật nuôi, con người;

d) Làm mất khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định là trường hợp sau khi thực hiện một trong các hành vi quy định tại các điểm a, b và c khoản

này mà dẫn đến không sử dụng đất được theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất;

đ) Làm giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định là trường hợp sau khi thực hiện một trong các hành vi quy định tại các điểm a, b và c khoản này mà phải đầu tư cải tạo đất mới có thể sử dụng đất theo mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.

4. Giao dịch về quyền sử dụng đất là trường hợp các bên liên quan thực hiện việc chuyển đổi hoặc chuyển nhượng hoặc tặng cho hoặc cho thuê, cho thuê lại hoặc thừa kế hoặc thế chấp hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm.

2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

a) Đối với hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc quy định tại khoản 3 Điều này thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm;

b) Đối với hành vi vi phạm hành chính đang được thực hiện quy định tại khoản 4 Điều này thì thời hiệu được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm;

c) Trường hợp xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân do người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính chuyển đến thì thời hiệu xử phạt được áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này và điểm a, b khoản này tính đến thời điểm ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

3. Các hành vi vi phạm được xác định là đã kết thúc và thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm như sau:

a) Hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất không được giao dịch hoặc

không đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký; thời điểm kết thúc hành vi giao dịch về quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

b) Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc đủ điều kiện nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển nhượng đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

c) Hành vi người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhận chuyển quyền sử dụng đất ở chưa có nhà ở không thuộc dự án phát triển nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất ở nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp hoặc thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển quyền đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

d) Hành vi chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đã được thực hiện nhưng quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng hoặc không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

đ) Hành vi bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền

thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai nhưng các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản bán, mua tài sản đã ký; thời điểm kết thúc hành vi bán, mua tài sản là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

e) Các hành vi hủy hoại đất; di chuyển, làm sai lệch hoặc hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính; tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất đã kết thúc trước thời điểm phát hiện hành vi vi phạm. Thời điểm kết thúc của các hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong các hoạt động của hành vi vi phạm đó;

g) Hành vi vi phạm điều kiện hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai mà hoạt động dịch vụ đã thực hiện xong và các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm ký văn bản thanh lý hợp đồng hoặc văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết;

h) Hành vi cung cấp thông tin không chính xác phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong việc cung cấp thông tin không chính xác cho tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Hành vi của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 7 Điều 26 của Luật nhà ở và khoản 4 Điều 13 của Luật kinh doanh bất động sản; nhưng sau thời hạn quy định chủ đầu tư đã khắc phục sai phạm. Thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã nộp hồ sơ hoặc đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

k) Trường hợp hành vi vi phạm hành chính quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản này mà người có hành vi vi phạm không chứng minh được thời

điểm kết thúc hành vi vi phạm thì được xác định là hành vi vi phạm còn trong thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

4. Các hành vi vi phạm hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện.

5. Trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, nếu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm hành chính cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt của cơ quan, người có thẩm quyền thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

Điều 5. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

- a) Cảnh cáo;
- b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung:

- a) Tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng trong việc sử dụng đất;
- b) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai từ 09 tháng đến 12 tháng.

3. Các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Nghị định này bao gồm:

- a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương để quy định mức độ khôi phục đối với từng loại vi phạm quy định tại Nghị định này;
- b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm theo quy định tại Nghị định này;
- c) Buộc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;
- d) Buộc trả lại đất sử dụng không đúng quy định;
- đ) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- e) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, tiền cho thuê lại đất

không đúng quy định của pháp luật trong thời gian sử dụng đất còn lại;

g) Buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai;

h) Buộc hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định;

i) Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện quy định;

k) Buộc sử dụng đất đúng theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất;

l) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính như trước khi vi phạm;

m) Buộc cung cấp hoặc cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu cơ quan, người có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai;

n) Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại Điều 24 của Nghị định này.

o) Buộc nộp Giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp quy định tại Điều 35 của Nghị định này;

p) Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đã thực hiện đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả để thực hiện thủ tục hành chính và các công việc khác liên quan đến đất đai mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự;

q) Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định này;

r) Thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai đối với các trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các Điều 15, 18, 19, 22, 26, 29, 30 và 32 của Nghị định này.

4. Việc áp dụng hình thức xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp có giao dịch về quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (nếu khi xử

phạt hành vi chuyển quyền buộc bên nhận chuyển quyền phải trả lại đất cho bên chuyển quyền) theo quy định. Bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả còn lại đối với từng trường hợp vi phạm theo quy định;

b) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất. Trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất. Trường hợp cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với người sử dụng đất đã cho thuê, đã thế chấp.

Ngoài việc xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm này, bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền còn phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Nghị định này.

Điều 6. Áp dụng mức phạt tiền

1. Đối tượng áp dụng mức phạt tiền thực hiện như sau:

a) Mức phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định này áp dụng đối với cá nhân, trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản này; mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân có cùng một hành vi vi phạm hành chính;

b) Mức phạt tiền quy định tại khoản 4 Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22, khoản 4 Điều 26, Điều 27, Điều 28, khoản 2 Điều 30, Điều 31 và Điều 37 của Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức.

2. Thẩm quyền phạt tiền quy định tại các Điều 38 và 39 của Nghị định này là thẩm quyền áp dụng đối với cá nhân. Thẩm quyền xử phạt tổ chức gấp 02 lần thẩm quyền xử phạt cá nhân đối với chức danh đó.

Điều 7. Việc xác định số lợi bất hợp pháp

Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp sử dụng đất sang mục đích khác mà không được cơ quan nhà

nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị chênh lệch của loại đất trước và sau khi vi phạm tính trên diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính). Giá đất của loại đất trước và sau khi vi phạm được xác định bằng giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm chuyển mục đích (đối với giá của loại đất trước khi vi phạm) và tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính (đối với giá của loại đất sau khi chuyển mục đích). Số lợi có được do chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Số lợi có} \\ \text{được do} \\ \text{vi phạm} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị của diện tích} \\ \text{đất vi phạm theo} \\ \text{loại} \\ \text{đất sau khi chuyển} \\ \text{mục đích sử dụng} \\ \text{đất (G2)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của diện} \\ \text{tích đất vi phạm} \\ \text{theo loại đất trước} \\ \text{khi chuyển mục} \\ \text{đích sử dụng đất} \\ \text{(G1)} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định} \\ \text{của bảng giá đất đối với loại đất sau khi} \\ \text{chuyển mục đích sử dụng đất thuộc chế độ} \\ \text{sử dụng có thời hạn; trường hợp thời hạn sử} \\ \text{dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70} \\ \text{năm} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Số năm} \\ \text{vi phạm} \end{array}$$

$G(1,2) = \text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất}$

Loại đất trước khi vi phạm được xác định theo quy định tại Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; loại đất sau khi vi phạm được xác định theo hiện trạng tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm quy định tại Điều 14 của Nghị định

này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị của phần diện tích đất lấn, chiếm trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất lấn, chiếm đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính), tính theo giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với loại đất đang sử dụng sau khi lấn, chiếm tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính, được tính bằng công thức sau:

$$\text{Số lợi có được do vi phạm} = \frac{\text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất}}{\text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất đang sử dụng thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm}} \times \text{Số năm vi phạm}$$

3. Trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 3 Điều 19, khoản 1 Điều 22, Điều 25, khoản 3 Điều 27 của Nghị định này được xác định bằng giá trị chuyển quyền sử dụng đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã chuyển quyền, nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và được tính bằng công thức sau:

$$\text{Số lợi có được do vi phạm} = \frac{\text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất}}{\text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất chuyển nhượng quyền thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm}} \times \text{Số năm vi phạm}$$

4. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 2 và 4 Điều 19, Điều 20, khoản 2 Điều 27 của Nghị định này được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính nhân (x) với diện tích đất cho thuê, cho thuê lại (x) với số năm đã cho thuê, cho thuê lại (trong đó giá đất xác định cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất).

5. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở quy định tại Điều 21 của Nghị định này được tính bằng giá trị chênh lệch giữa tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khi được giao đất (đối với diện tích đã phân lô, bán nền) và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế của chủ đầu tư theo các hợp đồng đã ký sau khi đã trừ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng (nếu có).

6. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định này được xác định bằng giá trị khấu hao tài sản trong thời gian đã mua bán (tính theo giá trị của tài sản ghi trong hợp đồng mua bán đã ký). Thời hạn sử dụng của tài sản để tính khấu hao được xác định theo quy định của pháp luật đối với loại tài sản đã mua bán.

7. Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định này thì được xác định bằng giá trị cho thuê tài sản thực tế theo Hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê (kể từ ngày cho thuê đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính).

8. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại đất, bán hoặc cho thuê tài sản gắn liền với đất quy định tại Nghị định này mà đã nộp thuế thu nhập từ việc giao dịch đó thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng số lợi tính theo quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này trừ (-) đi số tiền thuế thu nhập đã nộp.

9. Số năm vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này đối với trường hợp có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày bằng 0,0028 năm.

Điều 8. Xác định diện tích đất vi phạm và mức phạt hành vi vi phạm hành chính

1. Diện tích đất vi phạm trong các trường hợp quy định tại Nghị định này được xác định như sau:

a) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất thì xác định theo diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai;

b) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đã có bản đồ địa chính thì sử dụng bản đồ địa chính để xác định; trường hợp không có bản đồ địa chính nhưng có bản đồ khác đã, đang sử dụng trong quản lý đất đai tại địa phương thì sử dụng bản đồ đó để xác định;

c) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất mà không có giấy tờ quy định tại các điểm a và b khoản này hoặc vi phạm một phần diện tích thửa đất thì người thi hành nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra có trách nhiệm xác định phạm vi, ranh giới đất vi phạm; xác định diện tích đất vi phạm hoặc trưng cầu đơn vị có chức năng đo đạc (trong trường hợp diện tích đất vi phạm lớn, hình thể thửa đất phức tạp không thể đo đạc bằng phương pháp thủ công) để xác định diện tích đất vi phạm ghi vào biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp người có hành vi vi phạm không đồng ý với kết quả đo đạc do cơ quan thanh tra, kiểm tra xác định thì được quyền thuê đơn vị có chức năng đo đạc xác định lại diện tích vi phạm. Chi phí trưng cầu đo đạc để xác định diện tích đất vi phạm do người vi phạm chi trả.

2. Việc xác định mức phạt cụ thể đối với từng trường hợp căn cứ vào khung xử phạt quy định tại Nghị định này và tình tiết giảm nhẹ, tăng nặng theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Luật xử lý vi phạm hành chính.

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

**TỔNG HỢP CÁC MỨC XỬ PHẠT CỦA
NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2019/NĐ-CP VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH
TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI
(Từ Điều 9 đến Điều 37)**

Điều 9. Sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác không được cho phép¹:

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng ²	Dưới 5.000 m ² (0,5 ha)	Từ 2 - 5	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện. c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. ³
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 20 - 50	
2	Sang đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối	Dưới 1.000 m ²	Từ 3 - 5	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 20 - 30	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 30 - 70	
3	Sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn (Khu vực đô thị bằng hai (2) lần mức phạt)	Dưới 100 m ²	Từ 3 - 5	
		Từ 100 - < 200 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 200 - < 500 m ²	Từ 10 - 15	
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 15 - 30	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 30 - 50	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 50 - 80	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 80 - 120	
Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 120 - 250			

Điều 10. Sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất vào mục đích khác không được cho phép⁴

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Là rừng trồng sang mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp	Dưới 5.000 m ² (0,5 ha)	Từ 3 - 5	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện. c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm ⁵ .
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 10.000 - < 50.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 50.000 m ² trở lên	Từ 20 - 50	
2	Là rừng trồng sang đất phi nông nghiệp	Dưới 200 m ²	Từ 3 - 5	
		Từ 200 - < 500 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 10 - 15	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 15 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 30 - 50	
		Từ 10.000 - < 50.000 m ²	Từ 50 - 100	
3	Là rừng tự nhiên sang mục đích khác	Bằng hai (2) lần mức phạt		
		Từ 50.000 m ² trở lên	Từ 100 - 250	

¹ Theo quy định tại các điểm a và d khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai

² Trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

³ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này

⁴ Theo quy định tại các điểm c và d khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai

⁵ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 11. Sử dụng đất NN không phải là đất trồng lúa, không phải là đất rừng phòng hộ, không phải là đất rừng đặc dụng, không phải là đất RSX vào mục đích khác không được cho phép⁶

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đất HNK sang đất NTS nước mặn, đất LMU, đất NTS dưới hình thức ao, hồ, đầm	Dưới 5.000 m ² (0,5 ha)	Từ 2 - 5	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 20 - 50	
2	Chuyển đất trồng cây HNK, đất trồng CLN, đất NTS, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn	Dưới 200 m ²	Từ 3 - 5	b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện. c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. ⁷
		Từ 200 - < 500 m ²	Từ 5 - 8	
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 8 - 15	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 15 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 30 - 50	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 50 - 100	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 100 - 200	
3	Chuyển sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị	Bảng hai (2) lần mức phạt		

Điều 12. Sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác trái phép⁸

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đất không phải là đất ở, được NN giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền 01 lần sang đất ở tại nông thôn	Dưới 500 m ²	Từ 3 - 5	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện. c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. ⁹
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 20 - 40	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 40 - 80	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 80 - 160	
2	Chuyển đất không phải là đất ở được giao không thu tiền hoặc cho thuê trả tiền hàng năm sang đất ở, được giao không thu tiền sang có thu tiền hoặc thuê đất tại nông thôn	Dưới 1.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 20 - 40	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 40 - 80	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 80 - 160	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 160 - 300	
3	Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	Dưới 1.000 m ²	Từ 7 - 15	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 15 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 30 - 60	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 60 - 120	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 120 - 250	
1	Trường hợp sử dụng đất vào mục đích khác tại đô thị	Bảng hai (2) lần mức phạt		

⁶ Theo quy định tại các điểm b và d khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai

⁽⁷⁾⁽⁹⁾ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này

⁸ Theo quy định tại các điểm đ, e và g khoản 1 Điều 57 của Luật đất đai

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 13. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa không đúng quy định; sử dụng đất vào mục đích khác thuộc trường hợp phải đăng ký mà không đăng ký theo quy định

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đổi trên đất LUA đủ điều kiện K1Đ4 NĐ 35 nhưng không đăng ký	Dưới 5.000 m ²	Từ 1 - 2	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. b) Buộc đăng ký việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng với UBND cấp xã (1). c) Buộc làm thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (3), (4). d) Buộc làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định. đ) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. ¹⁰
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 2 - 5	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 5 - 10	
2	Chuyển đổi trên đất LUA vi phạm điều kiện K1Đ4 NĐ 35 ¹¹	Dưới 5.000 m ²	Từ 2 - 4	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 4 - 8	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 8 - 15	
3	Chuyển mục đích giữa các loại đất trong nhóm đất NN phải đăng ký mà không đăng ký	Dưới 5.000 m ²	Từ 2 - 5	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 20 - 50	
4	Chuyển mục đích giữa các loại đất trong nhóm đất phi NN phải đăng ký mà không đăng ký	Dưới 5.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 20 - 50	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 50 - 100	

Điều 14. Lấn, chiếm đất¹²

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Lấn, chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực nông thôn	Dưới 500 m ²	Từ 2 - 3	a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (1), (2), (3), (4), (5), và buộc trả lại đất đã lấn, chiếm.
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 3 - 5	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 5 - 15	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 15 - 30	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 30 - 70	
2	Lấn, chiếm đất NN không phải là đất LUA, đất RĐĐ, đất RPH, đất RSX tại khu vực nông thôn	Dưới 500 m ²	Từ 3 - 5	b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện.
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 10 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 30 - 50	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 50 - 120	
3	Lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất LUA, đất RĐĐ, đất RPH, đất RSX tại nông thôn	Dưới 200 m ²	Từ 3 - 5	c) Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất;
		Từ 200 - < 500 m ²	Từ 5 - 7	
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 7 - 15	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 15 - 40	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 40 - 60	
4	Lấn, chiếm đất phi	Dưới 500 m ²	Từ 10 - 20	

¹⁰ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này

¹¹ Được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP

¹² (*) **Lấn đất** là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

(*) **Chiếm đất** là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép;
- Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;
- Sử dụng đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);
- Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

	nông nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này tại khu vực nông thôn	Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 20 - 40	d) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định (1), (2), (3), (4), (5) ¹³
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 40 - 100	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 100 - 200	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 200 - 500	
5	Lấn, chiếm đất chưa sử dụng, đất NN, phi NN (trừ trường hợp tại khoản 6) tại đô thị	Bảng 02 lần mức xử phạt đối với loại đất tương ứng và tối đa không quá 500tr đồng đối với cá nhân, không quá 1 tỷ đồng đối với tổ chức.		
6	Lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình và đất công trình có hành lang bảo vệ, đất trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản NN	Theo quy định của pháp luật tại các lĩnh vực chuyên ngành khác		

Điều 15. Hủy hoại đất

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất ¹⁴	Dưới 500 m ²	Từ 2 - 5	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp không chấp hành thì NN thu hồi đất
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 10 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 30 - 60	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 60 - 150	
2	Gây ô nhiễm	Theo quy định trong lĩnh vực bảo vệ môi trường		

Điều 16. Gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Đưa VLXD hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình mà gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc SDD của người khác	Từ 1 - 3	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.
2	Đưa chất thải, chất độc hại lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác	Từ 3 - 5	
3	Đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác	Từ 5 - 10	

¹³ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định này

¹⁴ a) Làm biến dạng địa hình trong các trường hợp: thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất do lấy đất mặt dùng vào việc khác hoặc làm cho bề mặt đất thấp hơn so với thửa đất liền kề; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng, kênh, mương tưới, tiêu nước hoặc san lấp nâng cao bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp so với các thửa đất liền kề; trừ trường hợp cải tạo đất nông nghiệp thành ruộng bậc thang và hình thức cải tạo đất khác phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao, được thuê hoặc phù hợp với dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận;

b) Làm suy giảm chất lượng đất trong các trường hợp: làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất đang canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất lầy sồi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng; gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp;

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 17. Không đăng ký đất đai

TT	Hành vi	Thời hạn (tháng)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Không đăng ký đất đai lần đầu tại nông thôn ¹⁵	≤ 24	Từ 0,5 - 1	Buộc phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định
		> 24	Từ 1 - 2	
2	Không đăng ký biến động ĐĐ ở nông thôn ¹⁶	≤ 25	Từ 1 - 3	
		> 25	Từ 2 - 5	
1	Tại đô thị	Bảng hai (2) lần mức phạt		

Điều 18. Chuyển quyền, cho thuê, thế chấp bằng khi không đủ điều kiện¹⁷

TT	Hành vi	Số điều kiện không đủ	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đổi QSDĐ nông nghiệp	1 ¹⁸	Từ 0,5 - 1	a) Buộc bên nhận ch/quyền, bên thuê đất phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước b) Buộc bên nhận chuyển QSDĐ phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định (*) c) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đã thu thời gian còn lại. d) Buộc bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển QSDĐ, cho thuê đất không đủ điều kiện trong thời gian vi phạm đ) Thu hồi đất đối với trường hợp đã hết hạn sử dụng đất mà không được gia hạn ¹⁹ e) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng QSDĐ
		≥ 2	Từ 1 - 2	
2	Thế chấp bằng QSDĐ	1	Từ 0,5 - 1	
		≥ 2	Từ 1 - 3	
3	Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn	1 (nông thôn)	Từ 3 - 5	
		≥ 2 (nông thôn)	Từ 5 - 10	
		1 (đô thị)	Từ 5 - 10	
		≥ 2 (đô thị)	Từ 10- 20	

Điều 19. Chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp đối với đất không thuộc trường hợp được chuyển quyền, cho thuê, thế chấp theo quy định của Luật đất đai

TT	Hành vi	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đổi, thế chấp đất được giao hoặc công nhận không thu tiền (trừ đất NN hộ gia đình, cá nhân); cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm; giao hoặc công nhận có thu tiền hoặc cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ TC hoặc tiền trả có nguồn gốc ngân sách NN	Dưới 500 m2	Từ 1 - 2	a) Buộc bên nhận ch/quyền, bên thuê đất phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền SDD thì NN thu hồi đất ²⁰ . b) Buộc bên chuyển nhượng, bên góp vốn bằng QSDĐ, bên cho thuê đất
		Từ 500 - < 1.000 m2	Từ 2 - 5	
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 5 - 10	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 10 - 20	
		Từ 10.000 m2 trở lên	Từ 20 - 50	

¹⁵ Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 95 của Luật đất đai

¹⁶ Tại các điểm a, b, h, i, k và 1 khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai

¹⁷ Tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai

¹⁸ Tại khoản 1 Điều 188 và Điều 190 của Luật đất đai

¹⁹ Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

²⁰ Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BD)

2	Cho thuê, cho thuê lại đất được giao hoặc công nhận theo hình thức không thu tiền (trừ đất NN của hộ gia đình, cá nhân) hoặc cho thuê trả tiền hàng năm hoặc giao có thu tiền, cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành NVTC hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách NN và tặng cho không đúng đối tượng tại nông thôn	Dưới 500 m ²	Từ 2 - 5	phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển nhượng, cho thuê đất, cho thuê lại đất, góp vốn bằng QSDĐ trong thời gian vi phạm. c) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất. e) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng QSDĐ (1)
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 5 - 7	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 7 - 15	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 15 - 20	
3	Chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn đất được giao hoặc công nhận theo hình thức không thu tiền (trừ đất NN của hộ gia đình, cá nhân) hoặc cho thuê trả tiền hàng năm hoặc giao có thu tiền, cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành NVTC hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách NN và tặng cho không đúng đối tượng tại nông thôn	Dưới 500 m ²	Từ 3 - 7	
		Từ 500 - < 1.000 m ²	Từ 7 - 10	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 20 - 30	
4	Đơn vị sự nghiệp công lập được cho thuê đất trả tiền một lần và tiền thuê không có nguồn gốc từ ngân sách NN mà thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của CQNN có thẩm quyền tại nông thôn	Dưới 1.000 m ²	Từ 5 - 10	
		Từ 1.000 - < 5.000 m ²	Từ 10 - 20	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 20 - 50	
		Từ 10.000 m ² trở lên	Từ 50 - 100	
5	Tại khu vực đô thị	Bảng hai (2) lần mức phạt		

Điều 20. Người sử dụng đất được NN cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần kể từ ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực

TT	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Dưới 5.000 m ²	Từ 10 - 20	a) Buộc người SDD phải ký lại hợp đồng thuê đất với NN theo hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích đất vi phạm trong thời gian còn lại; tiền thuê được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai; b) Buộc người SDD phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi cho thuê đất thu tiền thuê một lần trong thời gian vi phạm; ²¹
2	Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 20 - 50	
3	Từ 10.000 - < 50.000 m ²	Từ 50 - 100	
4	Từ 50.000 m ² trở lên	Từ 100 - 200	

²¹ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định này

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 21. Chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở²²

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Không đủ một trong các điều kiện tại K1 Đ41 của Nghị định số 43/2014 hoặc đủ các điều kiện nhưng chưa được UBND cấp tỉnh cho phép	Dưới 5.000 m ²	Từ 20 - 50	a) Buộc làm thủ tục trình cho phép phân lô, bán nền đối với trường hợp (1); ²³ b) Buộc chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt; hoàn thành NVTC liên quan đến đất đai đối với trường hợp không đủ điều kiện. ²⁴ c) Buộc chủ đầu tư phải hoàn thành xây dựng nhà theo đúng thiết kế được phê duyệt ²⁵ d) Buộc chủ đầu tư nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. ²⁶
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 50 - 100	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 100 - 200	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 200 - 500	
2	Không đủ từ hai điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trở lên	Dưới 5.000 m ²	Từ 50 - 100	
		Từ 5.000 - < 10.000 m ²	Từ 100 - 200	
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 200 - 500	
		Từ 30.000 m ² trở lên	Từ 500 - 1.000 (1 tỷ)	

Điều 22. Chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư mà không đủ điều kiện theo quy định²⁷

TT	Hành vi	Diện tích (m ²)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Khi chưa có GCN, đất đang tranh chấp, đang bị kê biên để bảo đảm THA, đất đã hết thời hạn SD nhưng không được gia hạn, chưa hoàn thành NVTC đối với đất đã chuyển nhượng	Dưới 10.000 m ²	Từ 50 - 100	a) Buộc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện HVVP; b) Buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do thực hiện hành vi vi phạm. Việc hoàn trả tiền giữa các bên thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. c) Thu hồi đất theo quy định ²⁸ (trước khi nhận chuyển nhượng đã hết hạn nhưng không được gia hạn).
		Từ 10.000 - < 30.000 m ²	Từ 100 - 200	
		Từ 30.000 - < 50.000 m ²	Từ 200 - 500	
		Từ 50.000 m ² trở lên	Từ 500 - 1.000	
2	Người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích SDĐ, mục tiêu của DA đầu tư; không thực hiện ký quỹ theo quy định về đầu tư; không có đủ năng lực tài chính		Từ 50 - 100	
3	Chuyển nhượng QSDĐ gắn với chuyển nhượng một phần or toàn bộ DA đầu tư khi chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt		Nghị định số 139/2017/NĐ-CP	

²² Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền mà không lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thì xử phạt theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ

²³ Quy định tại khoản 1 Điều 194 của Luật đất đai

²⁴ Quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

²⁵ Quy định tại điểm d khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

²⁶ Quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị định này

²⁷ Quy định tại Điều 42 và Điều 42a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

²⁸ Tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 23. Bán, mua tài sản GLVĐ được NN cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện²⁹

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Mua tài sản gắn liền với đất thuê có ngành nghề kinh doanh không phù hợp DA đầu tư hoặc không đủ năng lực tài chính để thực hiện DA đầu tư hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trường hợp đã được giao, cho thuê để thực hiện DA trước đó.	Từ 5 - 10	a) Buộc hoàn thành xây dựng đối với trường hợp chưa hoàn thành theo đúng quy hoạch (2); b) Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán tài sản gắn liền với đất; việc giải quyết quyền lợi của các bên liên quan theo quy định của PL dân sự;
2	Bán tài sản gắn liền với đất được NN cho thuê thu tiền thuê hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập ko hợp pháp hoặc chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt, chấp thuận.	Từ 10 - 20	c) Buộc bên bán tài sản nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện HVVP ³⁰ ; d) Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật xây dựng.

Điều 24. Cho thuê tài sản GLVĐ được NN cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện³¹

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Thiếu một trong các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản	Từ 5 - 10	a) Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định; b) Buộc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất;
2	Thiếu từ hai điều kiện trở lên theo quy định của pháp luật về kinh doanh BĐS	Từ 50 - 100	c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm.

Điều 25. Chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ có điều kiện của HGD, CN mà không đủ điều kiện³²

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc RĐĐ nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó mà chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất NN, lâm nghiệp, NTS cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ngoài phân khu đó	Cảnh cáo hoặc Từ 1 - 3	Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm; xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định này
2	Được giao đất ở, đất NN trong khu vực rừng phòng hộ mà chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ ở, đất NN cho hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó		
3	Là dân tộc thiểu số sử dụng đất do NN giao theo chính sách hỗ trợ của NN mà chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ trước 10 năm kể từ ngày có QĐ giao hoặc sau 10 năm nhưng chưa được UBND cấp xã xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động		

²⁹ Quy định tại Điều 189 của Luật đất đai

³⁰ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 7 của Nghị định này

³¹ Quy định tại Điều 38a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

³² Quy định tại Điều 192 của Luật đất đai

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 26. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ có điều kiện mà không đủ điều kiện³³

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	HGD, CN nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng mà ko sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó	Từ 1 - 2	a) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này; trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;
2	HGD, CN không trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ trồng lúa	Từ 2 - 5	
3	HGD, CN nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho QSDĐ của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được NN giao đất theo chính sách hỗ trợ của NN trong thời hạn 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất	Từ 3 - 6	b) Trường hợp chuyển QSDĐ quy định tại khoản 1 Điều này mà bên chuyển quyền không còn sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó thì NN thu hồi đất theo quy định của pháp luật.
4	Tổ chức nhận chuyển nhượng QSDĐ trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân; trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan NN có thẩm quyền phê duyệt	Từ 30 - 50	

Điều 27. Chuyển quyền và nhận chuyển quyền đối với cơ sở tôn giáo không đúng quy định

TT	Hành vi	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chuyển đổi, thế chấp	Dưới 1.000 m2	Từ 3 - 10	a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất phải trả lại đất cho bên chuyển quyền, bên cho thuê đất; b) Buộc bên chuyển nhượng, bên cho thuê phải nộp số lợi bất hợp pháp; ³⁴ c) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê đã thu trong thời gian còn lại theo quy định của pháp luật dân sự; d) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp.
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 10 - 20	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 20 - 40	
		Từ 10.000 m2 trở lên	Từ 40 - 100	
2	Cho thuê (thuê = 70%)	Dưới 1.000 m2	Từ 5 - 15	
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 15 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 30 - 50	
		Từ 10.000 m2 trở lên	Từ 50 - 120	
3	Chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn (nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho = 70%)	Dưới 1.000 m2	Từ 10 - 25	
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 25 - 50	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 50 - 80	
		Từ 10.000 m2 trở lên	Từ 80 - 200	

³³ Quy định tại các Điều 191 và Điều 192 của Luật đất đai

³⁴ Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 7 của Nghị định này

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 28. Nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê QSDĐ nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đủ điều kiện³⁵

TT	Hành vi	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Khi chưa có văn bản chấp thuận của CQNN có thẩm quyền hoặc mục đích SDD của DA không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch SDD phê duyệt	Dưới 1.000 m2	Từ 5 - 15	a) Buộc hoàn thành thủ tục để có văn bản chấp thuận để thực hiện dự án; b) Buộc trả lại đất đối với trường hợp đã nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê QSDĐ không phù hợp với quy hoạch phê duyệt
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 15 - 30	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 30 - 60	
		Từ 10.000 - < 30.000 m2	Từ 60 - 150	
2	Chưa đủ cả 02 điều kiện quy định tại khoản 1	Bằng 1,5 lần mức phạt tại khoản 1		
3	Chuyên trồng lúa mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định ³⁶	Xử phạt theo Điều 106 Luật Quản lý thuế và Nghị định số 129/2013/NĐ-CP ngày 16/10/2013 của Chính phủ		

Điều 29. Nhận chuyển QSDĐ nông nghiệp vượt hạn mức³⁷

TT	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Dưới 10.000 m2	Cảnh cáo hoặc từ 1 - 3	Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền vượt hạn mức. Không thực hiện được thì Nhà nước thu hồi theo quy định
	Từ 10.000 - < 30.000 m2	Từ 3 - 10	
	Từ 30.000 - < 50.000 m2	Từ 10 - 20	
	Từ 50.000 m2 trở lên	Từ 20 - 50	

Điều 30. Nhận chuyển QSDĐ, thuê đất không đúng quy định³⁸

TT	Hành vi	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Người VN định cư nước ngoài thuộc diện được SHNỞ tại VN nhận chuyển QSDĐ ở chưa có nhà ở không thuộc DA phát triển nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng QSDĐ không phải là đất ở ngoài KCN, cụm CN, KCX, khu CNC, khu KT	Dưới 1.000 m2	Từ 10 - 20	Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền, đã thuê đất. Trường hợp không thực hiện được việc trả lại đất đã nhận chuyển quyền thì Nhà nước thu hồi theo quy định
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 20 - 40	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 40 - 60	
		Từ 10.000 - < 30.000 m2	Từ 60 - 100	
		Từ 30.000 m2 trở lên	Từ 100 - 200	
2	DN có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị QSDĐ sản xuất NN, đất LN hoặc DN có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất SX kinh doanh phi NN của hộ gia đình, cá nhân ngoài KCN, cụm CN, KCX, khu CNC, khu KT	Dưới 1.000 m2	Từ 20 - 30	
		Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 30 - 60	
		Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 60 - 90	
		Từ 10.000 - < 30.000 m2	Từ 90 - 150	
		Từ 30.000 m2 trở lên	Từ 150 - 300	

³⁵ Quy định tại Điều 193 của Luật đất đai

³⁶ Tại khoản 3 Điều 134 của Luật đất đai

³⁷ Quy định tại Điều 130 của Luật đất đai và Điều 44 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

³⁸ Quy định tại các Điều 153 và Điều 169 của Luật đất đai và Điều 39 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BĐ)

Điều 31. Tổ chức thực hiện DA kinh doanh BDS không nộp hồ sơ làm thủ tục cấp GCN cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền SDD hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để tự nộp hồ sơ cấp GCN theo quy định

TT	Thời gian chậm	Căn hộ, công trình XD, thửa đất	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Sau 05 ngày đến 06 tháng	Dưới 30	Từ 10 - 30	Buộc nộp hồ sơ hoặc cung cấp đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (*) T/g vi phạm được tính từ ngày chủ đầu tư bàn giao cho người mua hoặc từ thời điểm bên thuê mua thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận (*) trong 1 DA mà vi phạm ở nhiều mức thời gian khác nhau thì tính tiền phạt theo từng mức phạt nhưng tổng số tiền phạt không được vượt quá 1 tỷ đồng
2		Từ 30 - < 100	Từ 30 - 50	
3		Từ 100 trở lên	Từ 50 - 100	
1	Trên 06 tháng đến 09 tháng	Dưới 30	Từ 30 - 50	
2		Từ 30 - < 100	Từ 50 - 100	
3		Từ 100 trở lên	Từ 100 - 300	
1	Trên 09 tháng đến 12 tháng	Dưới 30	Từ 50 - 100	
2		Từ 30 - < 100	Từ 100 - 300	
3		Từ 100 trở lên	Từ 300 - 500	
1	12 tháng trở lên	Dưới 30	Từ 100 - 300	
2		Từ 30 - < 100	Từ 300 - 500	
3		Từ 100 trở lên	Từ 500 - 1.000	

Điều 32. Không sử dụng đất trồng CHN trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng CLN trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục (*)

TT	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Dưới 5.000 m2	Từ 0,5 - 1	Buộc sử dụng đất theo mục đích được giao, cho thuê, công nhận; trường hợp đã bị xử phạt mà không đưa đất vào sử dụng thì NN thu hồi đất (*) Không thuộc trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP
2	Từ 5.000 - < 30.000 m2	Từ 1 - 3	
3	Từ 30.000 - < 100.000 m2	Từ 3 - 5	
4	Từ 100.000 m2 trở lên	Từ 5 - 10	

Điều 33. Không làm thủ tục chuyển sang thuê đất (*)

TT	Diện tích (m2)	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Dưới 1.000 m2	Từ 2 - 5	Buộc sử dụng Buộc làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định (*) Người đang SDD được NN giao không thu tiền trước 01/7/2014 mà nay thuộc trường hợp phải thuê đất nhưng chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất
2	Từ 1.000 - < 5.000 m2	Từ 5 - 10	
3	Từ 5.000 - < 10.000 m2	Từ 10 - 20	
4	Từ 10.000 - < 50.000 m2	Từ 20 - 50	
5	Từ 50.000 m2 trở lên	Từ 50 - 100	

Điều 34. Vi phạm quy định về quản lý chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Di chuyển, làm sai lệch mốc địa giới HC, mốc chỉ giới SDD mà không phải lần đất	Từ 1 - 5	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính
2	Làm hư hỏng mốc địa giới hành chính, mốc chỉ giới sử dụng đất	Từ 2 - 10	

Biên soạn: Phòng Pháp chế - Sở Tài nguyên và Môi trường (BD)

Điều 35. Vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất	Từ 1 - 3	(*) XPBS: Tịch thu các giấy tờ bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch ND; giấy tờ giả đã sử dụng a) Buộc nộp GCN đã cấp và thực hiện lại thủ tục HC về đất đai (2) b) Bỏ kết quả thực hiện thủ tục HC về đất đai đã thực hiện (3)
2	Khai báo không trung thực việc SDD hoặc tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc SDD dẫn đến việc cấp GCN và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng QSDĐ bị sai lệch	Từ 4 - 10	
3	Sử dụng giấy tờ giả liên quan đến đất đai	Từ 10 - 30	

Điều 36. Vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai

TT	Hành vi	Mức phạt (triệu đồng)	Biện pháp KPHQ
1	Chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến thanh tra, kiểm tra về đất đai sau 07 ngày kể từ ngày công bố quyết định thanh tra hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền.	Cảnh cáo hoặc từ 0,5 - 1	Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu
2	Cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ theo yêu cầu (bằng văn bản)	Từ 1 - 2	
3	Hết thời hạn yêu cầu mà không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu	Từ 2 - 3	

Điều 37. Vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai

TT	Hành vi chính	Hành vi cụ thể	Mức phạt (triệu đồng)	Hình thức XPBS
1	Tư vấn xác định giá đất	Không có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chức năng thẩm định giá hoặc chức năng tư vấn định giá BĐS hoặc không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất ³⁹	Từ 5 - 10	a) Tước giấy phép hoạt động từ 06 tháng đến 09 tháng đối với tổ chức có giấy phép hoạt động ⁴⁰ .
		Không có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chức năng thẩm định giá hoặc chức năng tư vấn định giá BĐS và không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất	Từ 10 - 20	
2	Tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch SDD	Không có chức năng tư vấn lập QH, KHSDD hoặc không có đủ 02 cá nhân hành nghề tư vấn lập QH, KHSDD ⁴¹	Từ 5 - 10	b) Đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng đối với tổ chức không có giấy phép hoạt động.
		Không có chức năng tư vấn lập QH, KHSDD và không có đủ 02 cá nhân hành nghề tư vấn lập QH, KHSDD	Từ 10 - 20	
3	Tư vấn dịch vụ trong lĩnh vực đất đai khác	Không có 01 điều kiện hoạt động theo quy định ⁴²	Từ 5 - 10	
		Không có từ 02 điều kiện hoạt động trở lên theo quy định	Từ 10 - 20	

³⁹ Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, sửa đổi tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 136/2018/NĐ-CP

⁴⁰ Khoản 3 Điều 25 của Luật xử lý vi phạm hành chính

⁴¹ Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, sửa đổi tại khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 136/2018/NĐ-CP

⁴² Khoản 3 Điều 25 của Luật Đấu giá tài sản; Điều 5a và 5b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung tại khoản 1, 2 Điều 1 Nghị định số 136/2018/NĐ-CP và khoản 1 Điều 9 Nghị định số 45/2015/NĐ-CP về hoạt động đo đạc và bản đồ

II. NGHỊ ĐỊNH SỐ 04/2022/NĐ-CP NGÀY 06 THÁNG 01 NĂM 2022 CỦA CHÍNH PHỦ

1. Sự cần thiết ban hành

Ngày 06 tháng 01 năm 2022, Chính phủ ban hành Nghị định số 04/2022/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước và khoáng sản; khí tượng thủy văn; đo đạc và bản đồ (có hiệu lực từ ngày 06 tháng 01 năm 2022) do trong quá trình thi hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP cho thấy: (1) một số văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành có quy định về nội dung quản lý nhưng chưa có quy định về xử phạt để thực hiện; (2) một số hành vi tại các Nghị định xử phạt qua rà soát còn thiếu so với quy định pháp luật cần bổ sung để làm căn cứ xác định hành vi vi phạm, biện pháp khắc phục hậu quả; (3) quy định về một số hành vi chưa phù hợp với thực tiễn, cần có sự điều chỉnh.

2. Nội dung

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 3 như sau:

“c) Sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp);”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, 2, 3, 4 và bổ sung khoản 10 Điều 7 như sau:

“1. Trường hợp sử dụng đất sang mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị chênh lệch của loại đất trước và sau khi vi phạm tính trên diện tích đất đã chuyển mục đích sử dụng đất trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu chuyển mục đích sử dụng đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính). Giá

đất của loại đất trước và sau khi vi phạm được xác định bằng giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (đối với giá của loại đất trước khi vi phạm) và tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính (đối với giá của loại đất sau khi chuyển mục đích). Số lợi bất hợp pháp có được do chuyển mục đích sử dụng đất được tính bằng công thức sau:

$$\text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} = \frac{\text{Giá trị của diện tích đất vi phạm theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất (G2)} - \text{Giá trị của diện tích đất vi phạm theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (G1)}}{\text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất thuộc chế độ sử dụng có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm}} \times \text{Số năm vi phạm}$$

$$G(1,2) = \text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định}$$

Loại đất trước khi vi phạm được xác định theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; loại đất sau khi vi phạm được xác định theo hiện trạng tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm quy định tại Điều 14 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị của phần diện tích đất lấn, chiếm trong thời gian vi phạm (kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất lấn, chiếm đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính), tính theo giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với loại đất đang sử dụng sau khi lấn, chiếm tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính, được tính bằng công thức sau:

$$\begin{array}{l}
 \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\
 = \frac{\text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định}}{\text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất đang sử dụng thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm}} \times \text{Số năm vi phạm}
 \end{array}$$

3. Trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 3 Điều 19, khoản 1 Điều 22, Điều 25, khoản 3 Điều 27 Nghị định này được xác định bằng giá trị chuyển quyền sử dụng đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã chuyển quyền, nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và được tính bằng công thức sau:

$$\begin{array}{l}
 \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\
 = \frac{\text{Diện tích đất vi phạm} \times \text{Giá đất}}{\text{Tổng thời gian sử dụng đất theo quy định của bảng giá đất đối với loại đất chuyển quyền thuộc chế độ sử dụng đất có thời hạn; trường hợp thời hạn sử dụng đất lâu dài thì thời gian được tính là 70 năm}} \times \text{Số năm vi phạm}
 \end{array}$$

4. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện trong các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 2 và 4 Điều 19, Điều 20, khoản 2 Điều 27 Nghị định này được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định của pháp luật tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính nhân (x) với diện tích đất cho thuê, cho thuê lại (x) với số năm đã cho thuê, cho thuê lại (trong đó giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định).

10. Việc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định số 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành chỉ áp dụng đối với các hành vi vi phạm mà các Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai trước đây (trước Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) có quy định phải nộp số lợi bất hợp

pháp. Thời gian xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp chỉ tính từ khi Nghị định có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp có hiệu lực thi hành hoặc tính từ ngày xảy ra vi phạm nếu vi phạm xảy ra sau ngày Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đầu tiên có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp đã có hiệu lực. Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được thực hiện theo quy định tại Nghị định này.”.

3. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 5 Điều 9; điểm b khoản 4 Điều 10; điểm b khoản 4 Điều 11; điểm b khoản 5 Điều 12 và điểm b khoản 7 Điều 14 như sau:

“b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất và các trường hợp người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;”.

4. Sửa đổi, bổ sung đoạn mở đầu khoản 1, khoản 2 Điều 13 như sau:

“1. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa khi chưa có ý kiến đồng ý cho chuyển đổi của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 13 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác thì hình thức và mức xử phạt như sau:

2. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa vi phạm quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 94/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác thì hình thức và mức xử phạt như sau:”.

5. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản Điều 21 như sau:

a) Sửa đổi đoạn mở đầu khoản 1, khoản 2 như sau:

“1. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không đủ một trong các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) hoặc đủ các điều kiện quy định

tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

2. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không đủ từ hai điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) trở lên thì hình thức và mức xử phạt như sau:”.

b) Sửa đổi điểm b, c khoản 4 như sau:

“4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

b) Buộc chủ đầu tư phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với trường hợp không đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung thành điểm a và điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP);

c) Buộc chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm trong việc hoàn thành xây dựng nhà theo đúng thiết kế được phê duyệt đối với trường hợp không đủ điều kiện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung thành điểm c khoản 1 Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP);”.

6. *Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 22 như sau:*

“2. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu của dự án đầu tư hoặc không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc không có đủ năng lực tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP hoặc vi

phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”.

7. Sửa đổi, bổ sung một số khoản Điều 37 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Tổ chức vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc không có đủ 02 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP);

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và không có đủ 02 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động từ 06 tháng đến 09 tháng đối với tổ chức có giấy phép hoạt động kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực;

b) Đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng đối với tổ chức không có giấy phép hoạt động kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực.”.

8. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 38 như sau:

“b) Phạt tiền đến 100.000.000 đồng;”.

9. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 40 như sau:

“1. Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính và quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.”.

10. Bổ sung khoản 4 Điều 43 như sau:

“4. Bãi bỏ điểm c khoản 2, điểm k khoản 3, khoản 5 Điều 4; khoản 4 Điều 38 và khoản 6 Điều 39 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ.”./.