

**UBND TỈNH BẮC GIANG
SỞ TƯ PHÁP**



**TÌM HIỂU
QUY ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM
HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

*(Theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP
ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt
vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai)*

Bắc Giang, năm 2020

LỜI NÓI ĐẦU

Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực từ ngày 05/01/2020 thay thế Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã tăng mức xử phạt lên 1 tỷ đồng đối với hành vi không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho căn hộ hoặc hành vi phân lô, bán nền chưa đủ điều kiện; lấn, chiếm đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép...

Nghị định quy định cụ thể các mức phạt đối với hầu hết hành vi vi phạm khu vực nông thôn, đô thị và tăng mạnh mức phạt tiền với mọi vi phạm. Nếu thực hiện nghiêm túc sẽ góp phần lập lại trật tự, kỷ cương trong lĩnh vực đất đai. Bởi, bên cạnh các hình thức xử phạt chính và hình thức xử phạt bổ sung, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP còn quy định 17 biện pháp khắc phục hậu quả như: buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp; buộc thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai; buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai; buộc hoàn thành việc đầu tư xây dựng; thu hồi đất...

Để góp phần trang bị phổ biến những quy định của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP đến các báo cáo viên pháp luật, tuyên truyền viên pháp luật, cán bộ, công chức, viên chức và toàn thể nhân dân, Sở Tư pháp tỉnh Bắc Giang biên

soạn và phát hành cuốn sách "***Tìm hiểu quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai***".

Cuốn tài liệu gồm 3 phần:

Phần thứ nhất: Tìm hiểu những điểm mới và quy định chung về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Phần thứ hai: Hành vi vi phạm hành chính, hình thức, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả

Phần thứ ba: Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.

Trong quá trình biên soạn tài liệu không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự trao đổi, chia sẻ và góp ý của quý bạn đọc để Ban biên tập hoàn chỉnh tài liệu, phục vụ tốt nhất cho nhân dân ở cơ sở.

Sở Tư pháp trân trọng giới thiệu !

SỞ TƯ PHÁP TỈNH BẮC GIANG

Phần thứ nhất

TÌM HIỂU NHỮNG ĐIỂM MỚI VÀ QUY ĐỊNH CHUNG VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI

1. Những điểm mới cơ bản của Nghị định 91/2019/NĐ-CP 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 91/2019/NĐ-CP)

Nghị định số 91/2019/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 19/11/2019 với 44 điều, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/01/2020 thay thế cho Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và bãi bỏ điểm d khoản 3, điểm i khoản 6 Điều 57 của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Nghị định có những điểm mới căn bản sau:

Thứ nhất, tự ý chuyển đất trồng lúa sang đất ở phạt tiền đến 01 tỷ đồng

Theo khoản 3, khoản 4 Điều 9 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (trong đó có đất ở) tại khu vực nông thôn và đô thị mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì phạt tiền theo diện tích tự ý chuyển.

STT	Diện tích	Nông thôn (triệu đồng)	Đô thị (triệu đồng)
1	Dưới 0,01 ha ($<100m^2$) đây là trường hợp phổ biến nhất	Từ 03 - 05	Mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt với khu vực nông thôn (tối đa là 500 triệu đồng).
2	Từ 0,01ha đến dưới 0,02ha	Từ 05 - 10	
3	Từ 0,02ha đến dưới 0,05ha	Từ 10 - 15	
4	Từ 0,05ha đến dưới 0,1ha	Từ 15 - 30	
5	Từ 0,1ha đến dưới 0,5ha	Từ 30 - 50	
6	Từ 0,5ha đến dưới 01ha	Từ 50 - 80	
7	Từ 01ha đến dưới 03ha	Từ 80 - 120	
8	Từ 03 trở lên	Từ 120 - 250	

Mức phạt trên là áp dụng đối với cá nhân, còn mức phạt đối với tổ chức sẽ bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân (tối đa là 01 tỷ đồng).
Ngoài bị phạt tiền, thì người có hành vi vi phạm buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

Thứ hai, bỏ hoang đất bị phạt tiền (đây là một trong những nội dung mới đáng chú ý nhất của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP).

Theo khoản 1 Điều 32 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, hành vi không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18

tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục mà không thuộc trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì bị xử phạt như sau:

TT	Diện tích không sử dụng	Mức phạt (triệu đồng)
1	Dưới 0,5 ha	Từ 0,5 - 01
2	Từ 0,5 ha đến dưới 03 ha	Từ 01 - 03
3	Từ 03 ha đến dưới 10 ha	Từ 03 - 05
4	Từ 10 ha trở lên	Từ 05 - 10

Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc sử dụng đất theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp đã bị xử phạt mà không đưa đất vào sử dụng thì sẽ bị Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều h Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai.

Mức phạt trên là áp dụng đối với cá nhân, còn mức phạt đối với tổ chức sẽ bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân (tối đa là 20 triệu đồng).

Thứ ba, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện

- Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: Người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

+ Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai 2013.

+ Đất không có tranh chấp.

+ Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

+ Trong thời hạn sử dụng đất.

- Theo Khoản 3 Điều 18 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện bị phạt tiền với mức như sau:

Hành vi vi phạm	Nông thôn	Đô thị
- Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ một trong các điều kiện.	Từ 03 - 05 triệu đồng.	Từ 05 - 10 triệu đồng.
- Chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ từ hai điều kiện trở lên.	Từ 05 - 10 triệu đồng.	Từ 10 - 20 triệu đồng.
Mức phạt trên là áp dụng đối với cá nhân, còn mức phạt đối với tổ chức sẽ bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân (tối đa là 40 triệu đồng).		

Thứ tư, không thực hiện thủ tục đăng ký biến động khi chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất bị phạt tới 20 triệu đồng

- Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013 quy định: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản

gắn liền với đất phải đăng ký biến động trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xảy ra biến động (thường sẽ là ngày hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho có hiệu lực).

- Theo khoản 2, khoản 3 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, trường hợp không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định bị phạt tiền như sau:

Thời gian	Nông thôn	Đô thị
Trong thời gian 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn	Phạt tiền từ 01 - 03 triệu đồng	Mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng trường hợp tương ứng theo quy định với khu vực nông thôn
Quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn	Phạt tiền từ 02 - 05 triệu đồng	
Mức phạt trên là áp dụng đối với cá nhân, còn mức phạt đối với tổ chức sẽ bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân (tối đa là 20 triệu đồng).		

Thứ năm, lần, chiếm đất phi nông nghiệp bị phạt tới 1 tỷ đồng

Theo Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, trường hợp lấn, chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn, trừ trường hợp 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 thì bị xử phạt như sau:

TT	Diện tích bị lấn, chiếm (ha)	Nông thôn (triệu đồng)	Đô thị
1	Dưới 0,05	Từ 10 - 20	Mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với hành vi vi phạm tương ứng tại khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500 triệu đồng đối với cá nhân, không quá 01 tỷ đồng đối với tổ chức.
2	Từ 0,05 đến dưới 0,1	Từ 20 - 40	
3	Từ 0,1 đến dưới 0,5	Từ 40 - 100	
4	Từ 0,5 đến dưới 01	Từ 100 - 200	
5	Từ 01 héc ta trở lên	Từ 200 - 500	

Thứ sáu, lần đầu tiên quy định rõ hành vi hủy hoại đất

Theo Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, 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 chỉ rõ các hành vi hủy hoại đất như sau:

- 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 UBND cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận.

- 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 sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng.

+ Gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp.

- 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.

- Làm mất khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

- Làm giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.

Thứ bảy, bổ sung thêm nhiều biện pháp khắc phục hậu quả

Nghị định số 102/2014/NĐ-CP không có điều khoản quy định riêng về các biện pháp khắc phục hậu quả khi vi phạm mà quy định biện pháp khắc phục hậu quả theo từng

hành vi vi phạm. Trong đó, chủ yếu gồm 03 biện pháp: Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp; buộc trả lại diện tích đất đã nhận.

Tuy nhiên, tại Khoản 3 Điều 5 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, các biện pháp khắc phục hậu quả được quy định rõ hơn và được bổ sung thêm nhiều biện pháp, gồm:

TT	Tên biện pháp
1	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.
2	Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.
3	Buộc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai.
4	Buộc trả lại đất sử dụng không đúng quy định.
5	Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất.
6	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.
7	Buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai.
8	Buộc hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

9	Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện quy định.
10	Buộc sử dụng đất đúng theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất.
11	Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính như trước khi vi phạm.
12	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.
13	Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
14	Buộc nộp Giấy chứng nhận đã cấp.
15	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.
16	Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp.
17	Thu hồi đất.

Đó là những điểm đáng chú ý nhất của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP và có sự khác biệt lớn so với Nghị định số 102/2014/NĐ-CP; Nghị định số 91/2019/NĐ-CP quy định

các mức phạt đối với hầu hết các hành vi vi phạm riêng cho khu vực nông thôn, đô thị và tăng mạnh mức phạt tiền với tất cả các hành vi vi phạm.

2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Nghị định số 91/2019/NĐ-CP 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 1)

- Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP gồm các đối tượng dưới đây có hành vi vi phạm hành chính 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: 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); 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). 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. (Điều 2).

3. Một số khái niệm (Điều 3)

- *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.

- *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: Làm biến dạng địa hình trong các trường hợp: thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất do lấp 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. 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. 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. 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. 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. 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.

4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính (Điều 4)

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 4, của Nghị định 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 là 02 năm 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 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.

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 gồm: 1) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây: Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật. Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận. 2) Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây: Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư. Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư. Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó. 3) Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ

thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án. 4) Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật Đất đai 2013) 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 (Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật nhà ở) và khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản (Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận); 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 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 4 của Nghị định được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện.

5. Trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định, 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.

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

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm: Cảnh cáo; phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung: 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; 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 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.

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm theo quy định.

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 24¹ của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

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

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 23² của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

¹ **Điều 24, Nghị định số 91/2019/NĐ-CP:** Cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện 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:

1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp thiếu một trong các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp thiếu từ hai điều kiện trở lên theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; Buộc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp không đáp ứng được đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

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, Điều 18, Điều 19, Điều 22, Điều 26, Điều 29, Điều 30 và Điều 32 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP³

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

² **Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP:** 2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp hoặc chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

³ **Điều 15:** Hủy hoại đất. **Điều 18:** Chuyển quyền, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai. **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. **Điều 22:** Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư mà không đủ điều kiện theo 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. **Điều 26:** Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mà không đủ điều kiện quy định tại các Điều 191 và Điều 192 của Luật đất đai. **Điều 29:** Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 130 của Luật đất đai và Điều 44 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. **Điều 30:** Nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất không đúng quy định tại các Điều 153 và Điều 169 của Luật đất đai và Điều 39 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. **Điều 32:** Không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục).

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.

6. Việc xác định số lợi bất hợp pháp (Điều 7)

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, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP 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:

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

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

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-CP⁴; 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 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:

⁴ **Khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP:** Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Xác định loại đất

1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyên mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

b) Trường hợp đang sử dụng, đất do lấn, chiếm, chuyên mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

Số lợi có	Diện tích đất vi phạm	x	Giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất	Số năm vi phạm
được	= 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			x

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 số 91/2019/NĐ-CP 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:

Số lợi có	Diện tích đất vi phạm	x	Giá đất	Số năm vi phạm
được	= 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			x

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 số 91/2019/NĐ-CP 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 số 91/2019/NĐ-CP 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 số 91/2019/NĐ-CP 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 số 91/2019/NĐ-CP 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 số 91/2019/NĐ-CP 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, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này trừ (-) đi số tiền thuế thu nhập đã nộp.

9. Số năm vi phạm quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 7 đối với trường hợp có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày bằng 0,0028 năm.

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

1. Diện tích đất vi phạm trong các trường hợp quy định tại Nghị định 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, khoản 2 và khoản 3 Điều 11 của Luật Đất đai⁵.

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 trung 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

⁵ **Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất**

Việc xác định loại đất theo một trong các căn cứ sau đây:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
2. Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật đất đai đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản.
3. Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1.

đất 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 và tình tiết giảm nhẹ, tăng nặng theo quy định tại Điều 9 và Điều 10⁶ của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

⁶Điều 9 và Điều 10 Luật xử lý vi phạm hành chính:

Điều 9. Tình tiết giảm nhẹ

Những tình tiết sau đây là tình tiết giảm nhẹ:

1. Người vi phạm hành chính đã có hành vi ngăn chặn, làm giảm bớt hậu quả của vi phạm hoặc tự nguyện khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại;
2. Người vi phạm hành chính đã tự nguyện khai báo, thành thật hối lỗi; tích cực giúp đỡ cơ quan chức năng phát hiện vi phạm hành chính, xử lý vi phạm hành chính;
3. Vi phạm hành chính trong tình trạng bị kích động về tinh thần do hành vi trái pháp luật của người khác gây ra; vượt quá giới hạn phòng vệ chính đáng; vượt quá yêu cầu của tình thế cấp thiết;
4. Vi phạm hành chính do bị ép buộc hoặc bị lệ thuộc về vật chất hoặc tinh thần;
5. Người vi phạm hành chính là phụ nữ mang thai, người già yếu, người có bệnh hoặc khuyết tật làm hạn chế khả năng nhận thức hoặc khả năng điều khiển hành vi của mình;
6. Vi phạm hành chính vì hoàn cảnh đặc biệt khó khăn mà không do mình gây ra;
7. Vi phạm hành chính do trình độ lạc hậu;
8. Những tình tiết giảm nhẹ khác do Chính phủ quy định.

Điều 10. Tình tiết tăng nặng

1. Những tình tiết sau đây là tình tiết tăng nặng:

- a) Vi phạm hành chính có tổ chức;
- b) Vi phạm hành chính nhiều lần; tái phạm;
- c) Xúi giục, lôi kéo, sử dụng người chưa thành niên vi phạm; ép buộc người bị lệ thuộc vào mình về vật chất, tinh thần thực hiện hành vi vi phạm hành chính;
- d) Sử dụng người biết rõ là đang bị tâm thần hoặc bệnh khác làm mất khả năng nhận thức hoặc khả năng điều khiển hành vi để vi phạm hành chính;
- đ) Lãng mạ, phỉ báng người đang thi hành công vụ; vi phạm hành chính có tính chất côn đồ;
- e) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để vi phạm hành chính;
- g) Lợi dụng hoàn cảnh chiến tranh, thiên tai, thảm họa, dịch bệnh hoặc những khó khăn đặc biệt khác của xã hội để vi phạm hành chính;
- h) Vi phạm trong thời gian đang chấp hành hình phạt của bản án hình sự hoặc đang chấp hành quyết định áp dụng biện pháp xử lý vi phạm hành chính;

Phần thứ hai

HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ

1. Nhóm hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 57, Luật Đất đai 2013).

1.1. Sử dụng đất trồng lúa vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối; chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (Điều 9)

1. Chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng (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-CP⁷) thì hình thức và mức xử phạt như sau:

i) Tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm hành chính mặc dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi đó;

k) Sau khi vi phạm đã có hành vi trốn tránh, che giấu vi phạm hành chính;

l) Vi phạm hành chính có quy mô lớn, số lượng hoặc trị giá hàng hóa lớn;

m) Vi phạm hành chính đối với nhiều người, trẻ em, người già, người khuyết tật, phụ nữ mang thai.

2. Tình tiết quy định tại khoản 1 đã được quy định là hành vi vi phạm hành chính thì không được coi là tình tiết tăng nặng.

⁷ ***Khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP***

11. Bổ sung các khoản 5, 6 và 7 vào Điều 14 như sau:

“5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta.

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta.

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta.

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,1 héc ta.

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

hiện dự án đầu tư thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai.

6. Đối với diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án thì được chuyển sang thực hiện trong các năm tiếp theo nhưng không được quá thời hạn 03 năm theo quy định tại khoản 3 Điều 49 của Luật đất đai và không phải làm lại thủ tục xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật đất đai nếu tiếp tục thực hiện dự án.

Thiếu khoản 7

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,01 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,01 héc ta đến dưới 0,02 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

e) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

g) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

h) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

4. Chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng hai (02) lần mức phạt quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 9 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP, trừ trường hợp quy định tại điểm b;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

1.2. Sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang sử dụng vào mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp và chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (Điều 10)

1. Chuyển đất rừng đặc dụng là rừng trồng, đất rừng phòng hộ là rừng trồng, đất rừng sản xuất là rừng trồng sang mục đích khác trong nhóm đất nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta trở lên.

2. Chuyển đất rừng đặc dụng là rừng trồng, đất rừng phòng hộ là rừng trồng, đất rừng sản xuất là rừng trồng sang đất phi nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

e) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 05 héc ta;

g) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta trở lên.

3. Trường hợp chuyển đất rừng đặc dụng là rừng tự nhiên, đất rừng phòng hộ là rừng tự nhiên, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang mục đích khác thì hình thức và mức xử phạt được thực hiện bằng 02 lần mức phạt tương ứng với từng trường hợp chuyển mục đích quy định các khoản 1 và 2 Điều 10 của Nghị định khoản.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 10, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 10 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP⁸;

⁸ **Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

1. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè sau khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác thì Nhà nước thu hồi đất để trả lại cho công trình mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã lấn, chiếm.

Trường hợp đã có điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà nay diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; không thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; không có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường, lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng, trung tâm, trạm, trại, công ty nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện xử lý theo quy định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lấn, chiếm thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lấn, chiếm để giao cho Ban quản lý rừng quản lý, sử dụng đất. Người đang sử dụng đất lấn, chiếm được Ban quản lý rừng xem xét giao

khoán bảo vệ, phát triển rừng theo quy định của pháp luật về bảo vệ và phát triển rừng.

Trường hợp không có Ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất lâm, chiếm được Nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Trường hợp đang sử dụng diện tích đất lâm, chiếm thuộc quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo thu hồi đất đã lâm, chiếm để giao đất cho chủ đầu tư khi triển khai xây dựng công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

c) Trường hợp lâm, chiếm đất và nay đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc làm nhà ở và không thuộc quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, xây dựng công trình hạ tầng công cộng thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp lâm, chiếm đất kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp và hiện nay diện tích đất vẫn được xác định giao cho nông trường, lâm trường quản lý, sử dụng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thu hồi đất lâm, chiếm để trả lại cho nông trường, lâm trường.

3. Trường hợp lâm, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

1.3. Sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất rừng phòng hộ, không phải là đất rừng đặc dụng, không phải là đất rừng sản xuất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm; chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp (Điều 11)

1. Chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.

5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 mà không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định;

b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định;

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định;

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

sản dưới hình thức ao, hồ, đầm thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 8.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

e) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

g) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 11, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và 3 Điều 11 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

1.4. Sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; 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 (Điều 12)

1. Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần sang đất ở tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

e) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm sang đất ở; chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 160.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 160.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

3. 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 tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

4. Trường hợp sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng loại đất tương ứng quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 5, Điều 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

2. Nhóm hành vi lấn chiếm, hủy hoại đất đai

2.1. Hành vi lấn chiếm đất (Điều 14)

1. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta trở lên.

2. Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta trở lên.

3. Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất tại khu vực nông thôn, thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

e) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta trở lên.

4. Trường hợp lấn, chiếm đất phi nông nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 14 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta trở lên.

5. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 14 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với loại đất tương ứng quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

6. Trường hợp 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 nhà nước thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực về hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở; trong lĩnh vực về giao thông đường bộ và đường sắt; trong lĩnh vực về văn hóa, thể thao, du lịch và quảng cáo; trong lĩnh vực về khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi; đê điều; phòng, chống lụt, bão; trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản nhà nước và các lĩnh vực chuyên ngành khác.

7. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với các hành vi vi phạm tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 của Điều 12 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP và buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; trừ trường hợp trường hợp quy định tại điểm b và điểm c;

b) Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

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;

d) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 12 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

2.2. Hành vi hủy hoại đất (Điều 15)

1. Trường hợp làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 01 héc ta trở lên.

2. Trường hợp gây ô nhiễm thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo *quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường*.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp người có hành vi vi phạm không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai.

3. Nhóm hành vi vi phạm về chuyển quyền, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

3.1. Chuyển quyền, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188⁹ của Luật Đất đai (Điều 18)

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác thì hình thức và mức xử phạt như sau:

⁹ ***khoản 1 Điều 188.*** Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các hộ gia đình, cá nhân mà không đủ một trong các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 và Điều 190¹⁰ của Luật Đất đai;

b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên quy định tại khoản 1 Điều 188 và Điều 190 của Luật đất đai.

2. Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ một trong các điều kiện quy định khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai;

b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với khu vực nông thôn, từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với khu vực đô thị trong trường hợp không đủ một

¹⁰ Điều 190. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn cho hộ gia đình, cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

trong các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với khu vực nông thôn, từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với khu vực đô thị trong trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất, bên thuê đất phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền, thuê đất; trừ trường hợp quy định tại điểm b và điểm c;

b) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận nhưng có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP¹¹;

¹¹ ***Khoản 54 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP: Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 như sau:***

"1. Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật đất đai và quy định tại Nghị định mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

c) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, là cá nhân đã chuyển đi nơi khác được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ hoặc cá nhân đã chết hoặc được tòa án tuyên bố là đã chết mà không có người thừa kế hợp pháp;

d) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất đã thu trong thời gian sử dụng đất còn lại;

đ) Buộc bên chuyển nhượng, bên cho thuê, cho thuê lại đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất không đủ điều kiện trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

e) Thu hồi đất đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã hết hạn sử dụng đất mà không được gia hạn theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

g) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, Điều 18 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.2. 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 (Điều 19)

1. Trường hợp chuyển đổi, thế chấp đối với đất được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

2. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước công nhận quyền sử dụng theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm hoặc Nhà nước giao có thu tiền, cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất không đúng đối tượng tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

3. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, Nhà nước công nhận theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất

nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, Nhà nước giao có thu tiền hoặc cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất không đúng đối tượng quy định tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

4. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại đất, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

5. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại đối với đất không thuộc trường hợp được chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại theo quy định của pháp luật đất đai tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với trường hợp tương ứng quy định tại các khoản 2, khoản 3 và khoản 4.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều này phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai;

b) Buộc bên chuyển nhượng, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bên cho thuê đất 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 quyền sử dụng đất trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3 và khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

c) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất (trong trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) trong thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật dân sự;

d) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định.

3.3. Người sử dụng đất được nhà nước 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, để cho thuê lại đất, nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần kể từ ngày 01/7/2014 (Điều 20)

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm dưới 0,5 héc ta.

2. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta.

3. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 5 héc ta.

4. Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất vi phạm từ 5 héc ta trở lên.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc người sử dụng đất để xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải ký lại hợp đồng thuê đất với Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích đất vi phạm trong thời gian còn lại;

tiền thuê đất phải trả một lần được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai;

b) Buộc người sử dụng đất để xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất 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; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.4. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở (Điều 21)

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 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹² hoặc đủ các điều kiện quy

¹² ***Khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:*** Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện;

b) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có);

d) Dự án thuộc khu vực, loại đô thị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định tại Khoản 2.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán

định tại khoản 1 Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 194¹³ của Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

3. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

4. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết.

¹³ **Điểm a khoản 1 Điều 194 Luật đất đai 2013.** Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai;

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt.

d) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 03 héc ta trở lên.

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 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trở lên thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

d) Phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 03 héc ta trở lên.

3. 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 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ

thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép phân lô, bán nền đối với trường hợp chưa có văn bản cho phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại khoản 1 Điều 194 của Luật Đất đai;

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 của Nghị định số 43/2014/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 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

d) Buộc chủ đầu tư nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm, số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.5. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư mà không đủ điều kiện theo 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-CP¹⁴
(Điều 22)**

1. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư khi chưa có Giấy chứng nhận, 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, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất đã chuyển nhượng thì hình thức và mức xử phạt như sau:

¹⁴ Khoản 26 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP:

“Điều 42a. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai;
2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định sau đây:
 - a) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với toàn bộ diện tích đất của dự án;
 - b) Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai đối với diện tích đất chuyển nhượng.
3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định và phải sử dụng đất đúng mục đích.”

a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với diện tích đất đã chuyển nhượng từ 05 héc ta trở lên.

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; không thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; không có đủ năng lực tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹⁵, không 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.

¹⁵ **Khoản 2, Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:** Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án 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 (đối với dự án đầu tư kinh doanh nhà ở và dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê) thì xử phạt theo quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả

a) Buộc nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm, trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định;

b) Buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1 và 2, trừ trường hợp quy định tại điểm c. Việc hoàn trả tiền chuyển nhượng giữa các bên thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

c) Thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đất trước khi nhận chuyển nhượng đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được gia hạn.

3.6. Bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 189¹⁶ của Luật Đất đai (Điều 23)

¹⁶ Điều 189 Luật Đất đai 2013: Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm

1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi người mua tài sản gắn liền với đất thuê có ngành nghề kinh doanh không phù hợp dự án đầu tư hoặc không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư hoặc vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp hoặc chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;
b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư;
b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư;
c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.

3. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.

4. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 194 của Luật.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc hoàn thành xây dựng đối với trường hợp chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận mà đã chuyển nhượng quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

b) Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và trường hợp tài sản mua, bán tạo lập không hợp pháp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; việc giải quyết quyền lợi của các bên liên quan đến chấm dứt hợp đồng mua, bán tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự;

c) Buộc bên bán tài sản nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

d) Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp gắn liền với đất thuê đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định Điều 23 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.

3.7. Cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện 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-CP¹⁷ (Điều 24)

1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp thiếu một trong các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp thiếu từ hai điều kiện trở lên theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

¹⁷ ***Khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP***: 24. Bổ sung Điều 38a như sau:

“Điều 38a. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký.

2. Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý và sử dụng tài sản nhà nước. Người thuê tài sản gắn liền với đất phải sử dụng đất đúng mục đích.”

b) Buộc chấm dứt hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp không đáp ứng được đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 24 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.8. Chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện của hộ gia đình, cá nhân mà không đủ điều kiện quy định tại Điều 192¹⁸ của Luật Đất đai (Điều 25)

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái

¹⁸ **Điều 192, Luật đất đai 2013:** Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ.

thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó mà chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống ngoài phân khu đó;

b) Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ mà chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó;

c) Hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước mà chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trước 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất hoặc sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 25 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.9. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mà không đủ điều kiện quy định tại các Điều 191 và Điều 192¹⁹ của Luật Đất đai (Điều 26)

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất 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 không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

3. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 6.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào

¹⁹ **Điều 191 Luật đất đai 2013:** Trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp mà pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất.

2. Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất 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, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước trong thời hạn 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất.

4. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 26 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; trừ trường hợp quy định tại điểm b;

b) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP mà bên chuyển quyền không còn sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3.10. Chuyển quyền và nhận chuyển quyền đối với cơ sở tôn giáo không đúng quy định của Luật Đất đai (Điều 27)

1. Trường hợp chuyển đổi, thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

2. Trường hợp cho thuê quyền sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

3. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 25.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta trở lên.

4. Trường hợp thuê đất thì hình thức và mức xử phạt được thực hiện bằng 70% mức xử phạt quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất thì hình thức và mức xử phạt được thực hiện bằng 70% mức xử phạt quy định tại khoản 3 Điều 27 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 phải trả lại đất cho bên chuyển quyền, bên cho thuê đất;

b) Buộc bên chuyển nhượng, bên cho thuê đất phải nộp số lợi bất hợp pháp có được đối với trường chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 27 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

c) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê đã thu (trong trường hợp thu một lần cho cả thời gian thuê) trong thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật dân sự;

d) Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị định Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

3.11. Nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà không đủ điều kiện quy định tại Điều 193 của Luật Đất đai (Điều 28)

1. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi chưa có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc mục đích sử dụng đất của dự án đối với diện tích nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp khi chưa đủ cả 02 điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì hình thức và mức xử phạt được áp dụng bằng 1,5 lần mức phạt quy định tại khoản 1.

3. Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định tại khoản 3 Điều 134 của Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định tại Điều 106 của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 129/2013/NĐ-CP ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính về thuế và cưỡng chế thi hành quyết định hành chính thuế.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc hoàn thành thủ tục để có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án;

b) Buộc trả lại đất đối với trường hợp đã nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

3.12. Nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức quy định tại Điều 130²⁰ của Luật Đất đai và Điều 44²¹ của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Điều 29)

²⁰ **Điều 130 Luật Đất đai:** Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 của Luật.

2. Chính phủ quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể theo từng vùng và từng thời kỳ.

²¹ **Điều 44 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:** Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được áp dụng đối với các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:

a) Không quá 30 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 20 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại.

2. Đất trồng cây lâu năm:

a) Không quá 100 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Đất rừng sản xuất là rừng trồng:

a) Không quá 150 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì tổng diện tích được nhận chuyển quyền trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất.

1. Hành vi nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức theo quy định của pháp luật về đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức từ 01 héc ta đến 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức từ 03 héc ta đến 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp diện tích đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức trên 05 héc ta.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đó được xác định theo từng loại đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2007 thì phần diện tích đất vượt hạn mức được tiếp tục sử dụng như đối với trường hợp đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

7. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất và chỉ phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước đối với phần diện tích vượt hạn mức nhận chuyển quyền.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền vượt hạn mức do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP. Trường hợp không thực hiện được việc trả lại đất đã nhận chuyển quyền thì Nhà nước thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai.

3.13. Nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất không đúng quy định tại các Điều 153 và Điều 169²² của

²² ***Điều 153 và Điều 169 của Luật Đất đai:***

Điều 153. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.

2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.

3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.

Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất;

thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Điều 169. Nhận quyền sử dụng đất

1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

- a) Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 179 của Luật này;
- b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này; người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;
- c) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 và điểm e khoản 1 Điều 179 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này;
- d) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận thừa kế quyền sử dụng đất;
- đ) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được nhận chuyển quyền sử dụng đất ở thông qua hình thức mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở trong các dự án phát triển nhà ở;
- e) Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp liên doanh nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- g) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;
- h) Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước cho thuê đất;
- i) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất thông qua việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;

Luật Đất đai và Điều 39 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (Điều 30)

1. Trường hợp 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 thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

k) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung;

l) Cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

m) Tổ chức là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách hoặc sáp nhập theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập.

2. Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 191 và Điều 192 của Luật.

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 40.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

2. Trường hợp 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 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài 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 thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 90.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 03 héc ta trở lên.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền, đã thuê đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2. Trường hợp không thực hiện được việc trả lại đất đã nhận chuyển quyền thì Nhà nước thu hồi đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm.

4. Các hành vi vi phạm khác về đất đai

4.1. 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 (Điều 13)

1. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP²³) nhưng không đăng ký

²³ ***Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP:***

1. Điều kiện chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm, cây lâu năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản:

- a) Không làm mất đi các điều kiện phù hợp để trồng lúa trở lại; không gây ô nhiễm, thoái hóa đất trồng lúa; không làm hư hỏng công trình giao thông, công trình thủy lợi phục vụ trồng lúa;
- b) Phù hợp với kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ trồng lúa sang trồng cây hàng năm, cây lâu năm hoặc trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản trên đất trồng lúa của cấp xã (sau đây gọi là kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa), đảm bảo công khai, minh bạch;
- c) Chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ trồng lúa sang trồng cây lâu năm phải theo vùng, để hình thành các vùng sản xuất tập trung và khai thác hiệu quả cơ sở hạ tầng sẵn có; phù hợp với định hướng hoàn thiện cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp của địa phương;
- d) Trường hợp trồng lúa đồng thời kết hợp nuôi trồng thủy sản, cho phép sử dụng tối đa 20% diện tích đất trồng lúa để hạ thấp mặt bằng cho nuôi trồng

với Ủy ban nhân dân cấp xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ 01 héc ta trở lên.

2. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa vi phạm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP) thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 4.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 4.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 8.000.000 đồng đến 15.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ 01 héc ta trở lên.

3. Chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký

thủy sản, độ sâu của mặt bằng hạ thấp không quá 120 cm, khi cần thiết phải phục hồi lại được mặt bằng để trồng lúa trở lại.

chuyển mục đích sử dụng đất mà không đăng ký theo quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 03 héc ta trở lên.

4. Chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mà không đăng ký thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích từ 03 héc ta trở lên.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản này;

b) Buộc đăng ký việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng với Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

c) Buộc làm thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thuộc trường hợp quy định tại các khoản 3 và khoản 4 Điều 13 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

d) Buộc làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thuộc trường hợp quy định tại các khoản 3 và khoản 4 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

đ) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trong các trường hợp quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 13 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

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

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp đưa vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất

của mình mà gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp 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.

3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

4.3. Không đăng ký đất đai (Điều 17)

1. Trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu đối với thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 01/5/2020 mà không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu;

b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày 01/5/2020 mà không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu.

2. Trường hợp không thực hiện đăng ký biến động đất đai gồm: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với

đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên. Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng. Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất. Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật. Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng nếu trong thời gian 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn quy định

tại khoản 6 Điều 95 của Luật Đất đai mà không thực hiện đăng ký biến động;

b) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày quá thời hạn quy định tại khoản 6 Điều 95 của Luật Đất đai mà không thực hiện đăng ký biến động.

3. Trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, không thực hiện đăng ký biến động đất đai tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng trường hợp tương ứng theo quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc người đang sử dụng đất trong các trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, không thực hiện đăng ký biến động đất đai phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

4.4. Không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, nhận chuyển quyền sử dụng đất tại dự án kinh doanh bất động sản (Điều 31)

Tổ chức thực hiện 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 sản²⁴ thì hình thức và mức xử phạt tương ứng với thời gian và mức độ vi phạm như sau:

1. Từ sau 50 ngày đến 06 tháng:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

²⁴ *Khoản 7 Điều 26 của Luật Nhà ở:* 7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật.

Khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản: 4. Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận.

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

2. Từ trên 06 tháng đến 09 tháng:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

3. Từ trên 09 tháng đến 12 tháng:

a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

c) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

4. Từ 12 tháng trở lên:

a) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm dưới 30 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

b) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 30 đến dưới 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất;

c) Phạt tiền từ 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp vi phạm từ 100 căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất trở lên.

5. Thời gian vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này được tính từ ngày chủ đầu tư bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, đất cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính; trường hợp chủ đầu tư đã khắc phục sai phạm sau thời hạn quy định tại khoản 7 Điều 26 của Luật Nhà ở và khoản 4 Điều 13 của Luật Kinh doanh bất động sản thì thời gian vi phạm được tính đến ngày chủ đầu tư khắc phục sai phạm.

6. Trường hợp trong một dự án mà chủ đầu tư vi phạm ở nhiều mức thời gian khác nhau đối với các căn hộ, công trình xây dựng, thửa đất khác nhau quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 thì tính tiền phạt theo từng mức phạt quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 nhưng tổng số tiền phạt không được vượt quá 1.000.000.000 đồng.

7. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp hồ sơ hoặc cung cấp 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 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

4.5. Không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục (Điều 32)

1. Hành vi không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục mà không thuộc trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP²⁵ thì hình thức và mức xử phạt như sau:

²⁵ **Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:** Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư và thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất

1. Các trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, gồm:

- a) Do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường;
- b) Do ảnh hưởng trực tiếp của hỏa hoạn, dịch bệnh;
- c) Do ảnh hưởng trực tiếp của chiến tranh;
- d) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

2. Thời điểm để tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm được quy định như sau:

- a) Trường hợp dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì cho phép chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa;

a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 03 héc ta đến dưới 10 héc ta;

d) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 10 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc sử dụng đất theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp đã bị xử phạt mà không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất đối với đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được

b) Trường hợp dự án đầu tư chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng.

Trường hợp dự án được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thì việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng được áp dụng đối với từng phần diện tích đất đó; thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải kết thúc việc đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất đó.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các dự án đầu tư không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; các dự án được gia hạn; các dự án chậm tiến độ sử dụng đất vì lý do bất khả kháng; cung cấp thông tin để công khai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Tổng cục Quản lý đất đai.

sử dụng trong thời hạn 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liên tục.

4.6. Không làm thủ tục chuyển sang thuê đất đối với trường hợp đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật đất đai đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01/7/2014 và nộp tiền thuê đất (Điều 33)

1. Người đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà nay thuộc trường hợp phải thuê đất theo quy định của Luật đất đai nhưng chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất phải chuyển sang thuê dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất phải chuyển sang thuê từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất phải chuyển sang thuê từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất phải chuyển sang thuê từ 01 héc ta đến dưới 05 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất phải chuyển sang thuê từ 05 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, làm sai lệch mốc địa giới hành chính, mốc chỉ giới sử dụng đất mà không thuộc trường hợp lấn đất để sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 3 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp làm hư hỏng mốc địa giới hành chính, mốc chỉ giới sử dụng đất.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 34 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP .

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

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy

tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 .

2. Phạt tiền từ 4.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp khai báo không trung thực việc sử dụng đất hoặc tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận và việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

3. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả trong 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.

4. Hình thức xử phạt bổ sung:

Tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp Giấy chứng nhận đã cấp và thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai theo quy định đối với các trường hợp quy định tại khoản 2;

b) Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đã thực hiện theo quy định đối với trường hợp tại khoản 3.

4.9. 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 (Điều 36)

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc 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 thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

2. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với trường hợp cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ theo yêu cầu (bằng văn bản) của người có trách nhiệm liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

3. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp hết thời hạn yêu cầu mà không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu đối trường hợp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3.

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

1. Tổ chức vi phạm về điều kiện được hoạt động tư vấn xác định giá 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 xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chức năng thẩm định giá hoặc chức năng tư vấn định giá bất động sản hoặc không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất (Có Chứng chỉ định giá đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; có Thẻ thẩm định viên về giá hoặc Chứng chỉ định giá bất động sản và Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành).

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn xác định giá đất hoặc chức năng thẩm định giá hoặc chức năng tư vấn định giá bất động sản và không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất (có Chứng chỉ định giá đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai; có Thẻ thẩm định viên về giá hoặc Chứng chỉ định giá bất động sản và Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học bồi dưỡng về định giá đất theo chương trình bồi dưỡng về định giá đất do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành).

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 thì phải có ít nhất 02 cá nhân đủ điều kiện theo quy định.

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 theo quy định.

3. *Tổ chức hoạt động tư vấn dịch vụ trong lĩnh vực đất đai khác như điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; đấu giá quyền sử dụng đất; bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Đấu giá tài sản²⁶;*

²⁶ ***Khoản 3 Điều 25 của Luật Đấu giá tài sản:***

3. Trường hợp doanh nghiệp đấu giá tài sản đề nghị cấp lại Giấy đăng ký hoạt động do bị mất, bị rách, bị cháy hoặc bị tiêu hủy dưới các hình thức khác thì thực hiện như sau:

các Điều 5a và 5b của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại các khoản 1 và 2 Điều 1 của Nghị định số 136/2018/NĐ-CP và khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 45/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ 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 không có 01 điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp không có từ 02 điều kiện hoạt động trở lên theo quy định của pháp luật.

4. Hình thức xử phạt bổ sung:

a) Tước 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Xử lý vi phạm hành chính;

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 theo quy định tại khoản 3 Điều 25 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

a) Doanh nghiệp đầu giá tài sản gửi giấy đề nghị cấp lại Giấy đăng ký hoạt động đến Sở Tư pháp nơi doanh nghiệp đăng ký hoạt động;

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy đề nghị, Sở Tư pháp cấp lại Giấy đăng ký hoạt động cho doanh nghiệp đầu giá tài sản; trường hợp từ chối thì phải thông báo lý do bằng văn bản. Doanh nghiệp bị từ chối cấp lại Giấy đăng ký hoạt động có quyền khiếu nại, khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Phần thứ ba

THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH

1. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính (Điều 38)

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 5.000.000 đồng;
- c) 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;
- d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;
- c) 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;
- d) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c) 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;

d) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định.

4. Trường hợp người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1 và 2 phát hiện hành vi vi phạm không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt, thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Xử phạt vi phạm hành chính và khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi bổ sung tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ²⁷.

²⁷ **Khoản 3 Điều 58 của Luật Xử phạt vi phạm hành chính:** 3. Biên bản vi phạm hành chính phải được lập thành ít nhất 02 bản, phải được người lập biên bản và người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm ký; trường hợp người vi

2. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành (Điều 39)

1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đất đai đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

phạm không ký được thi điểm chỉ; nếu có người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại thì họ cùng phải ký vào biên bản; trường hợp biên bản gồm nhiều tờ, thì những người được quy định phải ký vào từng tờ biên bản. Nếu người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm, người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại từ chối ký thì người lập biên bản phải ghi rõ lý do vào biên bản.

Biên bản vi phạm hành chính lập xong phải giao cho cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính 01 bản; trường hợp vi phạm hành chính không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản thì biên bản phải được chuyển ngay đến người có thẩm quyền xử phạt để tiến hành xử phạt.

Trường hợp người chưa thành niên vi phạm hành chính thì biên bản còn được gửi cho cha mẹ hoặc người giám hộ của người đó.

Khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 97/2017/NĐ-CP:

1. Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính gồm người có thẩm quyền xử phạt, công chức, viên chức và người thuộc lực lượng Quân đội nhân dân, Công an nhân dân đang thi hành công vụ, nhiệm vụ theo văn bản quy phạm pháp luật hoặc văn bản hành chính do cơ quan, người có thẩm quyền ban hành; người chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu và những người được chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu giao nhiệm vụ lập biên bản.

Các chức danh có thẩm quyền lập biên bản được quy định cụ thể tại các nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong từng lĩnh vực quản lý nhà nước.

2. Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính nhưng không có thẩm quyền xử phạt quy định tại khoản 1 chỉ có quyền lập biên bản về những vi phạm thuộc phạm vi thi hành công vụ, nhiệm vụ được giao và chịu trách nhiệm về việc lập biên bản.

Trường hợp vụ việc vi phạm vừa có hành vi vi phạm thuộc thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản, vừa có hành vi vi phạm không thuộc thẩm quyền xử phạt hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản, thì người đó vẫn phải tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với tất cả các hành vi vi phạm và chuyển ngay biên bản đến người có thẩm quyền xử phạt để tiến hành xử phạt theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật xử lý vi phạm hành chính.

b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;

c) 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;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

2. Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành đất đai do Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ra quyết định thanh tra và thành lập Đoàn thanh tra có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;

c) 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;

d) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định.

3. Trưởng đoàn thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

- b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;
- c) 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;
- d) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn;
- đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định.

4. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;
- c) 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;
- d) Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai có thời hạn;
- đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định.

5. Thanh tra chuyên ngành xây dựng có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm quy định tại Điều 31 của Nghị định.

Thanh tra Bộ Quốc phòng có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất quốc phòng, Thanh tra Bộ Công an có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất an ninh theo quy định tại Nghị định.

6. Trường hợp người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 5 phát hiện hành vi vi phạm không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt, thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Xử phạt vi phạm hành chính và khoản 2 Điều 6 của Nghị định số 81/2013/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 97/2017/NĐ-CP.

3. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính (Điều 40)

1. Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58²⁸ của Luật Xử lý

²⁸ Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính:

1. Khi phát hiện vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực quản lý của mình, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ phải kịp thời lập biên bản, trừ trường hợp xử phạt không lập biên bản theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật.

Trường hợp vi phạm hành chính được phát hiện nhờ sử dụng phương tiện, thiết bị kỹ thuật, nghiệp vụ thì việc lập biên bản vi phạm hành chính được tiến hành ngay khi xác định được tổ chức, cá nhân vi phạm.

Vi phạm hành chính xảy ra trên tàu bay, tàu biển, tàu hỏa thì người chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu có trách nhiệm tổ chức lập biên bản và chuyển ngay cho người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi tàu bay, tàu biển, tàu hỏa về đến sân bay, bến cảng, nhà ga.

2. Biên bản vi phạm hành chính phải ghi rõ ngày, tháng, năm, địa điểm lập biên bản; họ, tên, chức vụ người lập biên bản; họ, tên, địa chỉ, nghề nghiệp của

vi phạm hành chính và Nghị định số 81/2013/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 97/2017/NĐ-CP.

2. Người có thẩm quyền lập biên bản gồm:

a) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại các Điều 38 và Điều 39 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP;

người vi phạm hoặc tên, địa chỉ của tổ chức vi phạm; giờ, ngày, tháng, năm, địa điểm xảy ra vi phạm; hành vi vi phạm; biện pháp ngăn chặn vi phạm hành chính và bảo đảm việc xử lý; tình trạng tang vật, phương tiện bị tạm giữ; lời khai của người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm; nếu có người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại thì phải ghi rõ họ, tên, địa chỉ, lời khai của họ; quyền và thời hạn giải trình về vi phạm hành chính của người vi phạm hoặc đại diện của tổ chức vi phạm; cơ quan tiếp nhận giải trình. Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không có mặt tại nơi vi phạm hoặc cố tình trốn tránh hoặc vì lý do khách quan mà không ký vào biên bản thì biên bản phải có chữ ký của đại diện chính quyền cơ sở nơi xảy ra vi phạm hoặc của hai người chứng kiến.

3. Biên bản vi phạm hành chính phải được lập thành ít nhất 02 bản, phải được người lập biên bản và người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm ký; trường hợp người vi phạm không ký được thì điểm chỉ; nếu có người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại thì họ cùng phải ký vào biên bản; trường hợp biên bản gồm nhiều tờ, thì những người phải ký vào từng tờ biên bản. Nếu người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm, người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại từ chối ký thì người lập biên bản phải ghi rõ lý do vào biên bản.

Biên bản vi phạm hành chính lập xong phải giao cho cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính 01 bản; trường hợp vi phạm hành chính không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản thì biên bản phải được chuyển ngay đến người có thẩm quyền xử phạt để tiến hành xử phạt.

Trường hợp người chưa thành niên vi phạm hành chính thì biên bản còn được gửi cho cha mẹ hoặc người giám hộ của người đó.

b) Công chức, viên chức được giao nhiệm vụ thực hiện thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai và hoạt động dịch vụ về đất đai.

Công chức kiểm lâm được giao nhiệm vụ thực hiện thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng rừng được lập biên bản- vi phạm hành chính đối với hành vi lẩn, chiếm, sử dụng đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất vào mục đích khác. Công chức, viên chức Cảnh vụ hàng không được giao nhiệm vụ thực hiện kiểm tra việc sử dụng đất cảng hàng không, sân bay dân dụng.

Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 37 của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan đã cấp giấy phép, đăng ký hoạt động hành nghề để phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật (Điều 41).

MỤC LỤC

Lời nói đầu.....	3
Phần thứ nhất: TÌM HIỂU NHỮNG ĐIỂM MỚI VÀ QUY ĐỊNH CUNG VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI.....	5
1. Những điểm mới cơ bản của Nghị định 91/2019/NĐ-CP 19/11/2019 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	5
2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.....	14
3. Một số khái niệm.....	14
4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính	16
5. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả... ..	22
6. Việc xác định số lợi bất hợp pháp.....	26
7. Xác định diện tích đất vi phạm và mức phạt hành vi vi phạm hành chính.....	31
Phần thứ hai: HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ	34
1. Nhóm hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả trong chuyên mục đích sử dụng đất	34
2. Nhóm hành vi lấn chiếm, hủy hoại đất đai	48

3. Nhóm hành vi vi phạm về chuyên quyền, chuyên nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 53

4. Các hành vi vi phạm khác về đất đai 86

Phần thứ ba: THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH 105

1. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính 105

2. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành 107

3. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính 110

Chịu trách nhiệm xuất bản
ĐỖ THỊ VIỆT HÀ
Giám đốc Sở Tư pháp

Chịu trách nhiệm nội dung
LÊ ANH TUẤN
Phó Giám đốc Sở Tư pháp

Biên soạn
PHẠM VĂN TĨNH
*Phó Trưởng phòng Phổ biến giáo dục pháp luật -
Sở Tư pháp*

In 1.000 cuốn, khổ 14,5cm x 20,5cm
Tại Công ty TNHH Tính toán, In và Thương mại Bắc Giang
Số 22, đường Ngô Văn Cảnh, phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang
Giấy phép xuất bản số: 45/GP-STTTT ngày 04/6/2020
Do Sở TT&TT tỉnh Bắc Giang cấp
In xong và nộp lưu chiểu năm 2020.