

**CHÍNH PHỦ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 102/2014/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2014

**NGHỊ ĐỊNH**

**Về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường,*

*Chính phủ ban hành Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định các hành vi vi phạm hành chính, hình thức xử phạt, mức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm hành chính, thẩm quyền xử phạt và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

**Điều 2. Đối tượng bị xử phạt**

1. Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Nghị định này gồm các đối tượng dưới đây có hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất đai hoặc trong việc thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này:

- a) Hộ gia đình, cộng đồng dân cư; cá nhân trong nước, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi chung là cá nhân);
- b) Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức);
- c) Cơ sở tôn giáo.

2. Tổ chức, cá nhân được áp dụng quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo quy định của pháp luật không thuộc đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

### **Điều 4. Hình thức xử phạt**

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

- a) Cảnh cáo;
- b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm:

a) Tước quyền sử dụng giấy phép từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng, 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) Tịch thu tang vật vi phạm hành chính, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi chung là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính).

3. Khung phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định này là khung phạt tiền áp dụng cho cá nhân, trừ các trường hợp quy định tại các Điều 15, 16, 17, 18, 19, Khoản 3 Điều 21, Điều 22, Điều 23, Khoản 2 Điều 25, Điều 26 và Điều 30 của Nghị định này là khung phạt tiền áp dụng cho tổ chức.

4. Đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân.

5. Hộ gia đình, cộng đồng dân cư có hành vi vi phạm thì được áp dụng xử lý như đối với cá nhân; cơ sở tôn giáo có hành vi vi phạm thì được áp dụng xử lý như đối với tổ chức.

6. Thẩm quyền phạt tiền quy định tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định này là thẩm quyền áp dụng đối với cá nhân. Thẩm quyền phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần thẩm quyền phạt tiền đối với cá nhân.

## **Điều 5. Xác định tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính**

1. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại các Điều 6, 7, 8, 15, Khoản 1 Điều 16 và Điều 17 của Nghị định này được xác định theo quy mô diện tích đất bị vi phạm.

2. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại Điều 26 của Nghị định này được xác định theo số lượng hộ gia đình bị ảnh hưởng.

3. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại Điều 9 và Điều 24 của Nghị định này được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ban hành tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và chia thành 04 mức sau đây:

a) Mức 1: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền dưới 60.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, dưới 300.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức 2: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 60.000.000 đồng đến dưới 200.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 300.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức 3: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 200.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 1.000.000.000 đồng đến dưới 3.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức 4: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 1.000.000.000 đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ 3.000.000.000 đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

4. Diện tích đất vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều này và chi phí để xác định diện tích đất vi phạm được quy định như sau:

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

b) Trường hợp vi phạm một phần diện tích thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc thửa đất vi phạm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định thì người thi hành công vụ lập biên bản vi phạm hành chính, trong đó ghi rõ diện tích đất vi phạm thực tế. Trường hợp người có hành vi vi phạm không nhất trí với diện tích đất vi phạm đã xác định thì người thi hành công vụ báo cáo người có thẩm quyền xử phạt trung cầu tổ chức có chức năng đo đạc tiến hành đo đạc xác định diện tích đất vi phạm;

c) Chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm đối với trường hợp trung cầu tổ chức có chức năng đo đạc quy định tại Điểm b Khoản này được tạm ứng từ ngân sách nhà nước. Người có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai chịu trách nhiệm chi trả chi phí đo đạc, xác định diện tích đất vi phạm.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính quy định cụ thể việc quản lý, cấp phát, tạm ứng và hoàn trả chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm.

5. Đối với trường hợp không xác định được loại đất do không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì căn cứ quy định tại Điều 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) để xác định loại đất và áp dụng giá đất tương ứng trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành để xác định và quy đổi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất vi phạm.

## **Chương II**

### **HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT**

**Điều 6. Chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng 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 trên 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 03 héc ta;

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

2. Chuyển mục đích sử dụng sang đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối 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 trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 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 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp 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 chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này;

b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

**Điều 7. Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác 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 trái phép dưới 05 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 10 héc ta trở lên.

2. Chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp 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 chuyển mục đích trái phép dưới 05 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 10 héc ta trở lên.



3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc 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 này.

**Điều 8. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm 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 diện tích đất chuyển mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang đất phi nông nghiệp 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 mục đích trái phép dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc 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 này.

**Điều 9. Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp sang mục đích khác trong nhóm đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Hành vi tự ý chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 1;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 4.

2. Hành vi tự ý 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 mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 1;

b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 4.

**3. Biện pháp khắc phục hậu quả:**

a) Buộc khôi phục tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;

b) Buộc 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 này.



## **Điều 10. Lấn, chiếm đất**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

2. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này.

3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi lấn, chiếm đất ở.

4. Hành vi lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định tại Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực về hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển 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 và trong các lĩnh vực chuyên ngành khác.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này;

b) Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm đối với hành vi quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

## **Điều 11. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác**

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng tại khu vực nông thôn, phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đưa chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng tại khu vực nông thôn, từ 5.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này;



b) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

### **Điều 12. Không đăng ký đất đai**

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi không đăng ký đất đai lần đầu.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với các trường hợp biến động đất đai quy định tại các Điểm a, b, h, i, k và l Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai nhưng không thực hiện đăng ký biến động theo quy định.

### **Điều 13. Tự ý chuyển quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai**

1. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi tự ý chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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.

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 này.

### **Điều 14. Tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện quy định**

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác trong cùng xã, phường, thị trấn khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn.

2. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác không trong cùng xã, phường, thị trấn.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển đổi do vi phạm đối với hành vi quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.



**Điều 15. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở**

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;
- b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;
- c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;
- d) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

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 này.

**Điều 16. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà không đủ điều kiện**

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo 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 thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;
- b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;
- c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;
- d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở mà người nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, 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-CP, 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.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc 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 này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

**Điều 17. Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê mà không đủ điều kiện**

1. Hành vi tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất đã hết thời hạn sử dụng nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn, đất chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;

b) Phạt tiền từ trên 60.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;

d) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.

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 này.



**Điều 18. Tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện**

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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, 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.

2. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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 với dự án đầu tư, không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư, 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. 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 này.

**Điều 19. Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm**

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập có hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

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 này.

**Điều 20. Tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện mà không đủ điều kiện của hộ gia đình, cá nhân**

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi vi phạm 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 thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện chuyển ra khỏi phân khu đó tự ý 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 tự ý 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 tự ý 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:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, tặng cho do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này.

**Điều 21. Tự ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện đối với đất có điều kiện**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có hành vi tự ý 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.

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 tự ý nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.

3. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với tổ chức có hành vi tự ý 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.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

**Điều 22. Tự ý chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với cơ sở tôn giáo có hành vi tự ý chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với cơ sở tôn giáo có hành vi tự ý nhận chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Buộc trả lại diện tích đất đã chuyển quyền hoặc đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

**Điều 23. Tự ý 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**

1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý 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 mục đích sử dụng đối với diện tích đất 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.

3. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi tự ý nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất 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 của Chính phủ về quản lý sử dụng đất trồng lúa.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do vi phạm đối với các hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

**Điều 24. Tự ý nhận chuyển quyền vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**

1. Hành vi tự ý nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền 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 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 1;



b) Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 2;

c) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 3;

d) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển quyền vượt hạn mức thuộc mức 4.

## 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 này.

## **Điều 25. Tự ý nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Điều 169 của Luật Đất đai**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam tự ý nhận chuyển quyền sử dụng đất ở nhưng chưa xây dựng nhà ở không nằm trong các dự án phát triển nhà ở.

2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tự ý nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp của doanh nghiệp đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà giá trị quyền sử dụng đất đã được vốn hóa vào vốn của doanh nghiệp.

## 3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

## **Điều 26. Chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở**

Trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở mà chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở thì hình thức và mức xử phạt như sau:

### 1. Chậm làm thủ tục từ 03 tháng đến 06 tháng:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;





b) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

2. Chậm làm thủ tục từ trên 06 tháng đến 09 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

3. Chậm làm thủ tục từ trên 09 tháng đến 12 tháng:

a) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

4. Chậm làm thủ tục từ trên 12 tháng trở lên:

a) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho dưới 30 hộ gia đình, cá nhân;

b) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân;

c) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp chậm làm thủ tục cho từ 100 hộ gia đình, cá nhân trở lên.

**Điều 27. Vi phạm quy định về quản lý chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính.

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

### 3. Hình phạt bổ sung:

Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đối với hành vi được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

### 4. 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 này.

## **Điều 28. Vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi 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 Điều này.

2. Phạt tiền từ 4.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi 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 trên 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi sử dụng giấy tờ giả trong hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

### 4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc phải làm thủ tục chính Giấy chứng nhận đối với hành vi vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Buộc hủy bỏ giấy tờ giả đối với hành vi vi phạm quy định tại Khoản 3 Điều này.

## **Điều 29. Vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân**

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với hành vi 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.

2. Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hành vi cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ 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.

3. Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi 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.

### **Điều 30. Vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai**

1. Tổ chức có hành vi 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 hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất hoặc thẩm định giá hoặc tư vấn định giá bất động sản;

b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có đủ 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP);

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn xác định giá đất nhưng không có chức năng tư vấn giá đất hoặc thẩm định giá hoặc 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 quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

2. Tổ chức có hành vi 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 hành vi không có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng không có đủ 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi 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 05 cá nhân hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

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 tư vấn về dịch vụ đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi không có 01 điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật;

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

4. Hình phạt bổ sung:

a) Tước giấy phép hoạt động từ 06 tháng đến 09 tháng đối với tổ chức có giấy phép hoạt động;

b) Đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng đối với tổ chức không có giấy phép hoạt động.

### **Chương III**

## **THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH**

**Điều 31. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính**

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 tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi 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) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đình chỉ Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

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

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đình chỉ Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

### **Điều 32. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai**

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

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

2. Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành 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) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

3. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành cấp Bộ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;

c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;

d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;

đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

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) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;
- d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;
- đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đình chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.

**Điều 33. Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác**

Ngoài những người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định này, những người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 52 của Luật Xử lý vi phạm hành chính, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao mà phát hiện các hành vi vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này thuộc lĩnh vực hoặc địa bàn quản lý của mình thì cũng có quyền xử phạt.

**Điều 34. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính**

1. Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 của Luật Xử lý vi phạm hành chính và 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.

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 31, 32 và 33 của Nghị định này;



b) Công chức, viên chức thuộc các cơ quan quy định tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định này đang thi hành công vụ, nhiệm vụ.

**Điều 35. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai**

Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 30 của Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan đã cấp giấy phép, đăng ký hoạt động hành nghề để phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

**Chương IV  
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 36. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà sau đó mới bị phát hiện hoặc đang xem xét, giải quyết thì áp dụng Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hành vi vi phạm để xử lý. Trường hợp các quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong Nghị định này có lợi cho đối tượng vi phạm hành chính thì áp dụng các quy định của Nghị định này để xử lý.

2. Hành vi vi phạm đã có quyết định xử phạt có hiệu lực thi hành nhưng chưa chấp hành hoặc chấp hành chưa xong thì tiếp tục thực hiện theo quyết định xử phạt đó.

**Điều 37. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 12 năm 2014.

2. Nghị định này thay thế Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và thay thế quy định về xử phạt đối với hành vi lấn, chiếm đất quốc phòng quy định tại Điều 29 của Nghị định số 120/2013/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng, cơ yếu.

**Điều 38. Tổ chức thực hiện và trách nhiệm thi hành**

1. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thi hành Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).KN 240

TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG



Nguyễn Tấn Dũng