

Số: **688** /QB-UBND

Đắk Nông, ngày **08** tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Sổ tay Hướng dẫn xử lý vi phạm
hành chính trong lĩnh vực đất đai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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;
Căn cứ 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;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp tại Tờ trình số 41/TTr-STP ngày
16 tháng 4 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Sổ tay Hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Điều 2. Giao Sở Tư pháp chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND các huyện, thị xã:

- Tổ chức phổ biến, tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ, công chức, viên chức làm công tác xử lý vi phạm hành chính theo nội dung “Sổ tay Hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai” và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Thường xuyên rà soát, kịp thời tham mưu UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung “Sổ tay Hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai” phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *nr*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCTUBND tỉnh
- Cục Công tác phía Nam - Bộ Tư pháp;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NC. *05*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Huy

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

**SỔ TAY HƯỚNG DẪN XỬ LÝ
VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC
ĐẤT ĐAI.**

Đắk Nông, tháng 05/2018



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

**SỔ TAY HƯỚNG DẪN
XỬ LÝ VI PHẠM HÀNH CHÍNH
TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI.**

(Ban hành kèm theo Quyết định số **688** /QĐ-UBND ngày **08** tháng 5 năm 2018
của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông)

Những người biên soạn Sổ tay:

1. Ông **Trần Đình Vinh** - Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông;
2. Ông **Nguyễn Văn Thông** - Phó Giám đốc Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông;
3. Ông **Dương Tín Hoà** - Trưởng phòng Quản lý xử lý vi phạm hành chính và Theo dõi thi hành pháp luật;
4. Bà **Nông Thị Ninh Kiều** - Phó Trưởng phòng Quản lý xử lý vi phạm hành chính và Theo dõi thi hành pháp luật.

MỤC LỤC:

Lời mở đầu

Chương I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG

I. Một số khái niệm

II. Nguyên tắc XLVPHC

III. Thời hiệu XPVPHC

IV. Đối tượng bị XPVPHC

V. Trách nhiệm và việc xem xét, xử lý trách nhiệm đối với người có thẩm quyền ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót

VI. Buộc chấm dứt hành vi VPHC

VII. XPVPHC không lập biên bản

Chương II. Lập BBVPHC

I. BBVPHC

II. Người có thẩm quyền lập biên bản

.....
III. Lập biên bản

Chương III. Ra quyết định XPVPHC

I. Thẩm quyền ra quyết định XPVPHC

II. Xác minh tình tiết của vụ việc VPHC

III. Những trường hợp không ra quyết định XPVPHC

IV. Thời hạn ra quyết định XPVPHC

V. Ra quyết định XPVPHC

VI. Nội dung quyết định XPVPHC

VII. Mức tiền phạt

VIII. Sửa đổi, bổ sung, đính chính quyết định về XLVPHC

IX. Hủy bỏ, ban hành quyết định mới về XLVPHC

X. Thời hạn thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, đính chính, hủy bỏ, ban hành quyết định mới về XLVPHC

Chương IV. XLVPHC ĐỐI VỚI TỪNG HÀNH VI (theo 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)

I. Các hành vi chuyển mục đích sử dụng đất

II. Hành vi lấn, chiếm đất

III. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác; Không đăng ký đất đai

IV. Tự ý chuyển quyền sử dụng đất; Tự ý chuyển đổi quyền sử dụng; Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tự ý nhận quyền sử dụng đất

V. Tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất; Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất

VI. Chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận QSD đất ở

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

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

IX. 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

Chương V. THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XPVPHC

I. Thi hành quyết định xử phạt không lập biên bản

II. Gửi quyết định XPVPHC để thi hành

III. Chuyển quyết định xử phạt để tổ chức thi hành

IV. Thi hành quyết định XPVPHC

V. Thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC

VI. Thi hành quyết định XPVPHC trong trường hợp người bị xử phạt chết, mất tích, tổ chức bị xử phạt giải thể, phá sản

VII. Thi hành biện pháp khắc phục hậu quả

Chương VI. CƯỜNG CHẾ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XPVPHC

I. Các biện pháp cưỡng chế

II. Thẩm quyền quyết định cưỡng chế

III. Nguyên tắc áp dụng

IV. Xác minh thông tin

V. Thi hành quyết định cưỡng chế

VI. Trách nhiệm tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế

VII. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế

VII. Tổ chức thi hành cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

IX. Biên bản thi hành quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

Tài liệu tham khảo.

Các chữ viết tắt:

- VPHC: Vi phạm hành chính.

- XLVPHC: Xử lý vi phạm hành chính.

- XPVPHC: Xử phạt vi phạm hành chính.

- BBVPHC: Biên bản vi phạm hành chính.

- GCN QSD đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- QSD đất: Quyền sử dụng đất.

LỜI MỞ ĐẦU

Kiểm tra việc quản lý và sử dụng đất đai là hoạt động thường xuyên nhằm phát hiện, ngăn ngừa các vi phạm trong hoạt động quản lý và sử dụng đất đai từ đó đưa ra các biện pháp xử lý, khắc phục, đảm bảo thực hiện tốt các quy định về quản lý và sử dụng đất đai.

Nhằm xử lý một cách kịp thời, nghiêm minh, đúng pháp luật và đảm bảo hiệu quả trong hoạt động kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai, Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông chỉ đạo Sở Tư pháp và các đơn vị có liên quan biên soạn Sổ tay "Hướng dẫn xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai". Sổ tay bao gồm những quy định chung; các bước xử lý vi phạm hành chính từ việc xác định hành vi vi phạm, lập biên bản, ban hành quyết định xử phạt, ban hành quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt; xử lý thiệt hại do hành vi vi phạm hành chính gây ra; xử lý các vấn đề khác có liên quan, trên cơ sở thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Đây là tài liệu tham khảo đối với cán bộ, công chức, viên chức khi thực hiện nhiệm vụ xử lý vi phạm hành chính trong quản lý và sử dụng đất đai, đồng thời cũng là tài liệu tham khảo để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ các quy định về quản lý và sử dụng đất đai.

Quá trình biên soạn Sổ tay có thể không tránh khỏi thiếu sót, vì vậy rất mong sự quan tâm đóng góp ý kiến của các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan. Mọi ý kiến đóng góp gửi về Sở Tư pháp tỉnh Đắk Nông, để tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét bổ sung, hoàn thiện.

Xin trân trọng!

Chương I. Những vấn đề chung

I. Một số khái niệm

1. Thừa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2. 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.

3. 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.

4. Chuyển QSD đất là việc chuyển giao QSD đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho QSD đất và góp vốn bằng QSD đất.

5. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận QSD đất.

6. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.

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

8. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có QSD đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSD đất; nhận chuyển QSD đất.

9. Tổ chức là cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân và tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật.

10. Số lợi bất hợp pháp là tiền, tài sản, giấy tờ và vật có giá có được từ VPHC mà cá nhân, tổ chức đó đã thực hiện.

II. Nguyên tắc XLVPHC

1. Mọi VPHC phải được phát hiện, ngăn chặn kịp thời và phải bị xử lý nghiêm minh, mọi hậu quả do VPHC gây ra phải được khắc phục theo đúng quy định của pháp luật;

2. Việc XPVPHC được tiến hành nhanh chóng, công khai, khách quan, đúng thẩm quyền, bảo đảm công bằng, đúng quy định của pháp luật;

3. Việc XPVPHC phải căn cứ vào tính chất, mức độ, hậu quả vi phạm, đối tượng vi phạm và tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng;

4. Chỉ xử XPVPHC khi có hành vi VPHC do pháp luật quy định.

Một hành vi VPHC chỉ bị xử phạt một lần.

Nhiều người cùng thực hiện một hành vi VPHC thì mỗi người vi phạm đều bị xử phạt về hành vi VPHC đó.

Một người thực hiện nhiều hành vi VPHC hoặc VPHC nhiều lần thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm;

5. Người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm chứng minh VPHC. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt có quyền tự đơn vị hoặc thông qua người đại diện hợp pháp chứng minh đơn vị không VPHC;

6. Đối với cùng một hành vi VPHC thì mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân.

III. Thời hiệu XPVPHC

1. Thời hiệu XPVPHC đối với lĩnh vực đất đai là 02 năm.

2. Thời điểm để tính thời hiệu XPVPHC:

a) Đối với VPHC đã kết thúc thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm.

b) Đối với VPHC đang được thực hiện thì thời hiệu được tính từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm;

3. Trường hợp XPVPHC đối với cá nhân do cơ quan tiến hành tố tụng chuyển đến thì thời hiệu được áp dụng theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 mục III Chương I này.

Thời gian cơ quan tiến hành tố tụng thụ lý, xem xét được tính vào thời hiệu XPVPHC.

4. Trong thời hạn được quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 mục III Chương I này mà cá nhân, tổ chức cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu XPVPHC được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

IV. Đối tượng bị XPVPHC

1. Đối tượng bị XPVPHC là cá nhân, tổ chức quy định tại khoản 1 Điều 5 Luật XLVPHC.

2. Tổ chức bị XPVPHC khi có đủ các điều kiện sau đây:

- Là pháp nhân theo quy định của pháp luật dân sự hoặc các tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật;

- Hành vi VPHC do người đại diện, người được giao nhiệm vụ nhân danh tổ chức hoặc người thực hiện hành vi theo sự chỉ đạo, điều hành, phân công, chấp thuận của tổ chức và theo quy định của pháp luật phải bị XPVPHC.

3. Tổ chức bị XPVPHC phải được quy định cụ thể tại các nghị định quy định XPVPHC trong các lĩnh vực quản lý nhà nước.

4. Trường hợp cán bộ, công chức, viên chức thực hiện hành vi vi phạm khi đang thi hành công vụ, nhiệm vụ và hành vi vi phạm đó thuộc công vụ, nhiệm vụ được giao theo văn bản quy phạm pháp luật hoặc văn bản hành chính do cơ quan, người có thẩm quyền ban hành, thì không bị xử phạt theo quy định của pháp luật về XLVPHC mà bị xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Cơ quan nhà nước thực hiện hành vi vi phạm thuộc nhiệm vụ quản lý nhà nước được giao, thì không bị xử phạt theo quy định của pháp luật về XLVPHC mà bị xử lý theo quy định của pháp luật có liên quan.

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.

V. Trách nhiệm và việc xem xét, xử lý trách nhiệm đối với người có thẩm quyền ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót

1. Người có thẩm quyền đã ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót và cơ quan của người đó phải kịp thời áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do việc ban hành và thực hiện quyết định gây ra.

2. Việc xem xét, xử lý trách nhiệm đối với người đã ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót phải căn cứ vào nội dung, tính chất, mức độ sai sót của quyết định và hậu quả do việc thực hiện quyết định đó gây ra đối với cá nhân, tổ chức có liên quan và trên cơ sở tính chất, mức độ lỗi của người đã ban hành, tham mưu ban hành quyết định đó.

3. Việc xem xét trách nhiệm được thực hiện như sau:

- Cơ quan của người có thẩm quyền đã ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót phải tổ chức việc kiểm điểm, xác định trách nhiệm của người đã ban hành, tham mưu ban hành quyết định đó, đồng thời xem xét trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan trong việc ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót;

- Cán bộ, công chức, viên chức trong quá trình ban hành, tham mưu ban hành quyết định về XLVPHC có sai sót, tùy theo tính chất, mức độ lỗi và nội dung có sai sót của quyết định, phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức; nếu gây thiệt hại thì phải hoàn trả theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước; trường hợp gây hậu quả nghiêm trọng thì có thể bị đề nghị xem xét, truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

VI. Buộc chấm dứt hành vi VPHC

Buộc chấm dứt hành vi VPHC được người có thẩm quyền đang thi hành công vụ áp dụng đối với hành vi VPHC đang diễn ra nhằm chấm dứt ngay hành vi vi phạm. Buộc chấm dứt hành vi VPHC được thực hiện bằng lời nói, còi, hiệu lệnh, văn bản hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật.

Thông thường được thể hiện ngay trong BBVPHC.

VII. XPVPHC không lập biên bản

XPVPHC không lập biên bản được áp dụng trong trường hợp xử phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền đến 250 ngàn đồng đối với cá nhân, 500 ngàn đồng đối với tổ chức và người có thẩm quyền xử phạt phải ra quyết định XPVPHC tại chỗ (MQĐ01- Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

Trường hợp VPHC được phát hiện nhờ sử dụng phương tiện, thiết bị kỹ thuật, nghiệp vụ thì phải lập biên bản.

Lưu ý: Ủy ban nhân dân cấp xã khi thực hiện thẩm quyền XPVPHC theo quy định phải sử dụng biên lai thu tiền phạt nhận từ Chi cục thuế, không được sử dụng các loại chứng từ khác để thu tiền phạt.

Chương II. Lập BBVPHC

I. BBVPHC

1. BBVPHC trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 của Luật XLVPHC; Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật XLVPHC, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ.

2. Mẫu biên bản là mẫu (Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC) được ban hành kèm theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ.

Mẫu biên bản sử dụng trong XLVPHC được lưu trữ bằng giấy và lưu trữ dưới dạng điện tử. Cơ quan, người có thẩm quyền có thể sử dụng mẫu được in sẵn hoặc tự in các mẫu theo quy định.

II. Người có thẩm quyền lập biên bản

1. Người có thẩm quyền XPVPHC trong lĩnh vực đất đai: Chủ tịch UBND các cấp; Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ; 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; Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai; những người có thẩm quyền XPVPHC của các cơ quan khác theo quy định tại khoản 3 Điều 52 của Luật XLVPHC, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao mà phát hiện các hành vi VPHC quy định trong Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ thuộc lĩnh vực hoặc địa bàn quản lý của đơn vị.

2. Công chức, viên chức thuộc các cơ quan nêu tại khoản 1 mục II Chương II này đang thi hành công vụ, nhiệm vụ.

3. Người có thẩm quyền lập BBVPHC nhưng không có thẩm quyền xử phạt nêu tại khoản 2 mục II Chương II này 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 BBVPHC 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 XLVPHC.

III. Lập biên bản:

1. Khi phát hiện VPHC thuộc lĩnh vực quản lý của đơn vị, 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 XLVPHC.

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

2. BBVPHC 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 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 VPHC 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 VPHC của người vi phạm hoặc đại diện của tổ chức vi phạm; cơ quan tiếp nhận giải trình (MBB01- Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

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. BBVPHC 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 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.

BBVPHC lập xong phải giao cho cá nhân, tổ chức VPHC 01 bản; trường hợp VPHC 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.

4. Một hành vi VPHC chỉ bị lập biên bản và ra quyết định xử phạt một lần. Trường hợp hành vi vi phạm đã bị lập biên bản nhưng chưa ra quyết định xử phạt mà cá nhân, tổ chức không thực hiện yêu cầu, mệnh lệnh của người có thẩm quyền xử phạt, vẫn cố ý thực hiện hành vi vi phạm đó, thì người có thẩm quyền xử phạt phải áp dụng biện pháp ngăn chặn và bảo đảm XLVPHC phù hợp để chấm dứt hành vi vi phạm. Khi ra quyết định xử phạt đối với hành vi đó, người có thẩm quyền xử phạt có thể áp dụng thêm tình tiết tăng nặng quy định tại điểm i khoản 1 Điều 10 Luật XLVPHC hoặc xử phạt đối với hành vi không thực hiện yêu cầu, mệnh lệnh của người có thẩm quyền xử phạt và xử phạt đối với hành vi vi phạm đã lập biên bản nhưng chưa ra quyết định xử phạt.

Trường hợp hành vi vi phạm đã bị ra quyết định xử phạt nhưng cá nhân, tổ chức vi phạm chưa thi hành hoặc đang thi hành quyết định mà sau đó vẫn tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm đó, thì hành vi vi phạm này được coi là hành vi vi phạm mới.

5. Trường hợp cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi VPHC trong cùng một vụ vi phạm, thì BBVPHC phải ghi rõ từng hành vi vi phạm. Việc ra quyết định xử phạt được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật XLVPHC.

6. Trong trường hợp BBVPHC (đã lập và đã giao cho người vi phạm 01 bản) có sai sót, người có thẩm quyền không được tự chỉnh sửa trong BBVPHC

đó, mà người có thẩm quyền xử phạt có thể điều chỉnh bằng biên bản xác minh tình tiết VPHC theo mẫu MBB15 - Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC.

Chương III. Ra quyết định XPVPHC

I. Thẩm quyền ra quyết định XPVPHC

1. Chủ tịch UBND cấp xã có quyền: Phạt cảnh cáo; Phạt tiền đến 5 triệu đồng; Tịch thu tang vật, phương tiện VPHC có giá trị không vượt quá 5 triệu đồng;

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 UBND cấp huyện có quyền: Phạt cảnh cáo; Phạt tiền đến 50 triệu đồng; Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; Tịch thu tang vật, phương tiện VPHC có giá trị không vượt quá 50 triệu đồng;

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. Chủ tịch UBND cấp tỉnh có quyền: Phạt cảnh cáo; Phạt tiền đến 500 triệu đồng; Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; Tịch thu tang vật, phương tiện VPHC;

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. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai

4.1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ có quyền: Phạt cảnh cáo; Phạt tiền đến 500 ngàn đồng; Tịch thu tang vật, phương tiện VPHC có giá trị không vượt quá 500 ngàn đồng;

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.

4.2. 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: Phạt cảnh cáo; Phạt tiền đến 50 triệu đồng; Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn; Tịch thu tang vật, phương tiện VPHC có giá trị không vượt quá 50 triệu đồng;

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.

4.3. Chức danh có thẩm quyền xử phạt trong lĩnh vực quản lý nhà nước chuyên ngành cũng được xử phạt đối với hành vi có tính chất đặc thù quy định trong nghị định XPVPHC thuộc lĩnh vực đất đai. (Ví dụ: Hạt trưởng Hạt kiểm lâm có thẩm quyền xử phạt về lấn, chiếm đất rừng, nhưng không có thẩm quyền buộc trả lại đất đã lấn, chiếm – chỉ được áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a, c, đ, i và k khoản 1 Điều 28 Luật XLVPHC)

4.4. Trưởng đoàn Thanh tra chuyên ngành có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi VPHC thuộc phạm vi, nội dung cuộc thanh tra trong thời hạn thanh tra theo quy định của pháp luật về thanh tra.

II. Xác minh tình tiết của vụ việc VPHC

1. Khi xem xét ra quyết định xử phạt VPHC, trong trường hợp cần thiết người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm xác minh các tình tiết sau đây:

- a) Có hay không có VPHC;
- b) Cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi VPHC, lỗi, nhân thân của cá nhân VPHC;
- c) Tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ;
- d) Tính chất, mức độ thiệt hại do VPHC gây ra;
- đ) Trường hợp không ra quyết định xử phạt VPHC theo quy định tại khoản 1 Điều 65 của Luật XLVPHC;
- e) Tình tiết khác có ý nghĩa đối với việc xem xét, quyết định xử phạt.

Trong quá trình xem xét, ra quyết định xử phạt, người có thẩm quyền xử phạt có thể trưng cầu giám định. Việc trưng cầu giám định được thực hiện theo quy định của pháp luật về giám định.

2. Việc xác minh tình tiết của vụ việc VPHC phải được thể hiện bằng văn bản (MBB 15 – Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

3. Phương pháp xác minh:

- Lấy lời khai của cá nhân vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm, người bị hại, người chứng kiến. Nếu trong quá trình lấy lời khai có sử dụng công cụ, phương tiện, thiết bị kỹ thuật ghi âm, ghi hình thì sau khi ghi âm, ghi hình xong phải mở cho những người có mặt cùng nghe, xem lại, sau đó tiến hành niêm phong thiết bị lưu trữ dữ liệu ghi âm, ghi hình có đầy đủ chữ ký của những người liên quan trên niêm phong;

- Tiếp tục làm rõ những vấn đề còn nghi vấn, mâu thuẫn trong lời khai hoặc những vấn đề cần chứng minh để kết luận vụ VPHC;

- Làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan; trường hợp cần thiết, làm việc với các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan bằng hình thức gửi văn bản xin ý kiến hoặc cử cán bộ đến làm việc trực tiếp. Cán bộ được giao

nhiệm vụ làm việc với cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải có giấy giới thiệu của người có thẩm quyền ký và phải lập biên bản làm việc. Biên bản làm việc ghi rõ nội dung làm việc và liệt kê cụ thể, đầy đủ các tài liệu do cơ quan, tổ chức, cá nhân cung cấp (nếu có);

- Trưng cầu giám định tài liệu, mẫu tang vật, phương tiện trong trường hợp cần thiết;

- Đề nghị các cơ quan chức năng thẩm định hồ sơ, chứng từ hoặc trả lời những vấn đề còn nghi vấn liên quan đến người, tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;

- Thu thập tài liệu, chứng cứ, phương tiện, tang vật có liên quan đến vụ việc vi phạm hành chính;

- Phương pháp xác minh khác không trái pháp luật và thuần phong, mỹ tục của dân tộc.

III. Những trường hợp không ra quyết định XPVPHC

1. Không ra quyết định XPVPHC trong những trường hợp sau đây:

a) Trường hợp quy định tại Điều 11 của Luật XLVPHC;

b) Không xác định được đối tượng VPHC;

c) Hết thời hiệu xử phạt VPHC quy định tại Điều 6 hoặc hết thời hạn ra quyết định xử phạt quy định tại khoản 3 Điều 63 hoặc khoản 1 Điều 66 của Luật XLVPHC;

d) Cá nhân VPHC chết, mất tích, tổ chức VPHC đã giải thể, phá sản trong thời gian xem xét ra quyết định xử phạt;

đ) Chuyển hồ sơ vụ vi phạm có dấu hiệu tội phạm theo quy định tại Điều 62 của Luật XLVPHC.

2. Đối với trường hợp nêu tại các điểm a, b, c và d khoản 1 mục III Chương III này, người có thẩm quyền không ra quyết định XPVPHC nhưng có thể ra quyết định tịch thu sung vào ngân sách nhà nước hoặc tiêu hủy tang vật VPHC thuộc loại cấm lưu hành và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC.

Quyết định phải ghi rõ lý do không ra quyết định XPVPHC; tang vật bị tịch thu, tiêu hủy; biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng, trách nhiệm và thời hạn thực hiện. (MQĐ11, MQĐ12, MQĐ13, MQĐ14 – Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

IV. Thời hạn ra quyết định XPVPHC

1. Người có thẩm quyền XPVPHC phải ra quyết định XPVPHC trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập BBVPHC. Đối với vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp mà không thuộc trường hợp giải trình hoặc đối với vụ việc thuộc trường hợp giải trình theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 61 của Luật XLVPHC thì thời hạn ra quyết định xử phạt tối đa là 30 ngày, kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp vụ việc đặc biệt nghiêm trọng, có nhiều tình tiết phức tạp và thuộc trường hợp giải trình theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 và khoản 3 Điều 61 của Luật XLVPHC mà cần có thêm thời gian để xác minh, thu thập chứng cứ thì người có thẩm quyền đang giải quyết vụ việc phải báo cáo thủ trưởng trực tiếp

của đơn vị bằng văn bản đề xin gia hạn; việc gia hạn phải bằng văn bản, thời hạn gia hạn không được quá 30 ngày.

Cụ thể:

- Đối với trường hợp giải trình bằng văn bản, cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính phải gửi văn bản giải trình cho người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong thời hạn không quá 05 ngày, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

Trường hợp vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp thì người có thẩm quyền có thể gia hạn thêm không quá 05 ngày theo đề nghị của cá nhân, tổ chức vi phạm.

Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính tự đơn vị hoặc uỷ quyền cho người đại diện hợp pháp của đơn vị thực hiện việc giải trình bằng văn bản.

- Đối với trường hợp giải trình trực tiếp, cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính phải gửi văn bản yêu cầu được giải trình trực tiếp đến người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

Người có thẩm quyền xử phạt phải thông báo bằng văn bản cho người vi phạm về thời gian và địa điểm tổ chức phiên giải trình trực tiếp trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu của người vi phạm.

Lưu ý:

- Đối với trường hợp giải trình mà tổ chức, cá nhân không yêu cầu giải trình thì thời hạn ra quyết định là 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

- Thủ trưởng trực tiếp của người có thẩm quyền đang giải quyết vụ việc theo quy định tại các Điều 66, 77, 125 và 128 Luật XLVPHC là cấp trên trực tiếp trong quan hệ hành chính đối với người đang giải quyết vụ việc.

2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 mục 4 Chương III này hoặc khoản 3 Điều 63 của Luật XLVPHC, người có thẩm quyền xử phạt không ra quyết định xử phạt nhưng vẫn quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC, quyết định tịch thu sung vào ngân sách nhà nước hoặc tiêu hủy tang vật VPHC thuộc loại cấm lưu hành.

Người có thẩm quyền XPVPHC nếu có lỗi trong việc để quá thời hạn mà không ra quyết định xử phạt thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

V. Ra quyết định XPVPHC

1. Trường hợp một cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi VPHC mà bị xử phạt trong cùng một lần thì chỉ ra 01 quyết định xử phạt, trong đó quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi VPHC.

2. Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện một hành vi VPHC thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức.

3. Trường hợp nhiều cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi VPHC khác nhau trong cùng một vụ vi phạm thì có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng hành vi vi phạm của từng cá nhân, tổ chức.

4. Quyết định xử phạt có hiệu lực kể từ ngày ký, trừ trường hợp trong quyết định quy định ngày có hiệu lực khác.

VI. Nội dung quyết định XPVPHC

1. Quyết định XPVPHC phải bao gồm các nội dung chính sau đây:

- a) Địa danh, ngày, tháng, năm ra quyết định;
- b) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định;
- c) BBVPHC, kết quả xác minh, văn bản giải trình của cá nhân, tổ chức vi phạm hoặc biên bản họp giải trình và tài liệu khác (nếu có);
- d) Họ, tên, chức vụ của người ra quyết định;
- đ) Họ, tên, địa chỉ, nghề nghiệp của người vi phạm hoặc tên, địa chỉ của tổ chức vi phạm;
- e) Hành vi VPHC; tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng;
- g) Điều, khoản của văn bản pháp luật được áp dụng;
- h) Hình thức xử phạt chính; hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có);
- i) Quyền khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định XPVPHC;
- k) Hiệu lực của quyết định, thời hạn và nơi thi hành quyết định XPVPHC, nơi nộp tiền phạt;
- l) Họ tên, chữ ký của người ra quyết định XPVPHC;
- m) Trách nhiệm thi hành quyết định XPVPHC và việc cưỡng chế trong trường hợp cá nhân, tổ chức bị XPVPHC không tự nguyện chấp hành.

2. Thời hạn thi hành quyết định là 10 ngày, kể từ ngày nhận quyết định xử phạt; trường hợp quyết định xử phạt có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó.

3. Trường hợp ban hành một quyết định XPVPHC chung đối với nhiều cá nhân, tổ chức cùng thực hiện một hành vi vi phạm hoặc nhiều cá nhân, tổ chức thực hiện nhiều hành vi VPHC khác nhau trong cùng một vụ vi phạm thì nội dung hành vi vi phạm, hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức phải xác định cụ thể, rõ ràng.

4. Mẫu quyết định là mẫu MQĐ02 (Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC) được ban hành kèm theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ.

Mẫu quyết định sử dụng trong XLVPHC được lưu trữ bằng giấy và lưu trữ dưới dạng điện tử. Cơ quan, người có thẩm quyền có thể sử dụng mẫu được in sẵn hoặc tự in các mẫu theo quy định.

VII. Mức tiền phạt

1. Mức tiền phạt cụ thể đối với một hành vi vi phạm hành chính là mức trung bình của khung tiền phạt được quy định đối với hành vi đó; nếu có tình tiết giảm nhẹ thì mức tiền phạt có thể giảm xuống nhưng không được giảm quá mức tối thiểu của khung tiền phạt; nếu có tình tiết tăng nặng thì mức tiền phạt có thể tăng lên nhưng không được vượt quá mức tiền phạt tối đa của khung tiền phạt.

2. Khung phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định 102/2014/NĐ-CP 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 số 102/2014/NĐ-CP là khung phạt tiền áp dụng cho tổ chức.

3. 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.

4. 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.

5. Thẩm quyền phạt tiền đối với các chức danh quy định tại mục I chương II của Sổ tay cũng như quy định tại các Điều 31, 32 và 33 của Nghị định số 102/2013/NĐ-CP 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.

VIII. Sửa đổi, bổ sung, đính chính quyết định về XLVPHC

1. Quyết định về XLVPHC được sửa đổi, bổ sung khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- Có sai sót về kỹ thuật soạn thảo làm ảnh hưởng đến nội dung của quyết định;

- Có sai sót về nội dung nhưng không làm thay đổi cơ bản nội dung của quyết định.

2. Quyết định về XLVPHC được đính chính khi có sai sót về kỹ thuật soạn thảo mà không làm ảnh hưởng đến nội dung của quyết định.

3. Khi phát hiện quyết định về XLVPHC có sai sót thuộc các trường hợp quy định tại các điểm 1 và 2 khoản 1 mục VII Chương III này, người đã ban hành quyết định về XLVPHC tự đơn vị hoặc theo yêu cầu của thủ trưởng cơ quan, đơn vị của người đó có trách nhiệm sửa đổi, bổ sung hoặc đính chính những nội dung sai sót trong quyết định.

4. Quyết định sửa đổi, bổ sung, văn bản đính chính quyết định về XLVPHC là những văn bản gắn liền với quyết định về XLVPHC đã được ban hành và được lưu trong hồ sơ XLVPHC.

IX. Hủy bỏ, ban hành quyết định mới về XLVPHC

1. Người đã ban hành quyết định về XLVPHC phải hủy bỏ toàn bộ nội dung quyết định khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có vi phạm quy định pháp luật về thẩm quyền, thủ tục XLVPHC;

b) Ban hành quyết định XPVPHC trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 Luật XLVPHC;

c) Giả mạo, làm sai lệch hồ sơ XPVPHC quy định tại khoản 10 Điều 12 Luật XLVPHC;

d) Có quyết định khởi tố vụ án của cơ quan tiến hành tố tụng hình sự đối với vụ việc vi phạm có dấu hiệu tội phạm theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật XLVPHC.

2. Tùy thuộc vào tính chất, mức độ sai sót, người đã ban hành quyết định về XLVPHC phải hủy bỏ một phần hoặc toàn bộ nội dung quyết định khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót về nội dung làm thay đổi cơ bản nội dung của quyết định;

b) Quyết định giải quyết khiếu nại của người hoặc cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại được ban hành dẫn đến việc thay đổi căn cứ, nội dung của quyết định về XLVPHC.

3. Trong các trường hợp sau đây, nếu có căn cứ để ban hành quyết định mới về XLVPHC thì người đã ban hành quyết định phải ban hành quyết định mới hoặc chuyển người có thẩm quyền ban hành quyết định mới:

a) Các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản 1, khoản 2 mục VIII Chương III này;

b) Có bản án, quyết định của Tòa án về việc hủy bỏ một phần hoặc toàn bộ quyết định về XLVPHC bị khởi kiện.

X. Thời hạn thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, đính chính, hủy bỏ, ban hành quyết định mới về XLVPHC

Thời hạn thực hiện việc sửa đổi, bổ sung, đính chính, hủy bỏ, ban hành quyết định mới về XLVPHC là 01 năm, kể từ ngày ra quyết định, trừ trường hợp hết thời hiệu quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 6 Luật XLVPHC.

Chương IV. XLVPHC ĐỐI VỚI TỪNG HÀNH VI (theo 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) (sau đây viết tắt là Nghị định số 102/2014/NĐ-CP)

I. Các hành vi chuyển mục đích sử dụng đất

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Để đảm bảo việc ghi BBVPHC theo yêu cầu tại khoản 2 mục III Chương II Hướng dẫn này, người có thẩm quyền cần phải làm rõ các nội dung sau:

1.1. Xác định đối tượng vi phạm: Cá nhân hay tổ chức? các thông tin liên quan đến cá nhân, tổ chức vi phạm.

1.2. Xác định hành vi vi phạm: việc chuyển mục đích sử dụng đất có được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hay không?

1.3. Xác định mục đích sử dụng đất ban đầu là loại đất gì? Việc xác định loại đất theo Điều 11 Luật Đất đai, cụ thể là theo một trong các căn cứ sau đây:

a) GCN QSD đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở đã được cấp trước ngày 10/12/2009; GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy tờ về QSD đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận;

c) 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;

d) Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai được thực hiện theo quy định sau đây:

“1. Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm, chuyển 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.

3. Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích theo hiện trạng sử dụng của từng thửa đất đó;

b) Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất hiện trạng có mức giá cao nhất trong bảng giá do UBND tỉnh quy định; trường hợp sử dụng đất sau khi có quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để xác định mục đích chính.

4. Trường hợp đất có nhà chung cư có mục đích hỗn hợp được xây dựng trước ngày 01/7/2014, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở”.

1.4. Xác định hậu quả của chuyển mục đích sử dụng đất: chuyển mục đích sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng; đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối hay đất phi nông nghiệp?...

1.5. Xác định rõ thời gian, địa điểm; mô tả hành vi vi phạm cụ thể; hành vi đó được quy định tại điểm..., khoản..., Điều... Nghị định số 102/2014/NĐ-CP.

1.6. Xác định cụ thể quy mô diện tích đất vi phạm và đơn vị tính bằng hecta.

1.7. Xác định thông tin về người chứng kiến (nếu có).

1.8. Nội dung BBVPHC và cách ghi được hướng dẫn cụ thể tại mẫu MBB01 (Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

1.9. Riêng hành vi VPHC tại Điều 9 thì cần xác định tính chất, mức độ của hành vi VPHC theo nguyên tắc quy đổi giá trị QSD đất đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất trong bảng giá do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm lập BBVPHC và chia thành 04 mức sau đây:

a) Mức 1: Giá trị QSD đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền dưới 60 triệu đồng đối với đất nông nghiệp, dưới 300 triệu đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức 2: Giá trị QSD đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 60 triệu đồng đến dưới 200 triệu đồng đối với đất nông nghiệp, từ 300 triệu đồng đến dưới 1 tỷ đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức 3: Giá trị QSD đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 200 triệu đồng đến dưới 1 tỷ đồng đối với đất nông nghiệp, từ 1 tỷ đồng đến dưới 3 tỷ đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức 4: Giá trị QSD đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 1 tỷ đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ 3 tỷ đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

1.10. Xác định diện tích vi phạm:

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

- Trường hợp vi phạm một phần diện tích thửa đất có giấy tờ về QSD đất hoặc thửa đất vi phạm không có giấy tờ về QSD đất theo quy định thì người thi hành công vụ lập BBVPHC, 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.

- Việc đo đạc xác định diện tích đất vi phạm do đơn vị có chức năng đo đạc thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường (sau đây được gọi là đơn vị đo đạc) thực hiện.

- Khi cần thực hiện đo đạc xác định diện tích đất vi phạm, đoàn thanh tra, kiểm tra hoặc người được giao nhiệm vụ thực hiện thanh tra, kiểm tra gửi văn

bản yêu cầu đo đạc kèm theo biên bản về việc người sử dụng đất yêu cầu xác định lại diện tích đất vi phạm đến đơn vị đo đạc.

Biên bản về việc người sử dụng đất yêu cầu xác định lại diện tích đất vi phạm lập theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 12/2016/TTLT-BTNMT-BTC ngày 24/6/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.

- Trong thời gian không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản yêu cầu đo đạc, đơn vị đo đạc có trách nhiệm triển khai thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính để xác định diện tích đất vi phạm.

- Sau khi hoàn thành đo đạc xác định diện tích đất vi phạm, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi bản dự tính kinh phí sau khi đã thẩm định kèm theo thông báo kết quả đo đạc cho cơ quan quyết định thanh tra, kiểm tra và người sử dụng đất có hành vi vi phạm.

Nội dung thông báo kết quả đo đạc xác định diện tích đất vi phạm lập theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 12/2016/TTLT-BTNMT-BTC ngày 24/6/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.

1.11. Trường hợp xây dựng trên đất không phải là đất ở, đất xây dựng công trình, cần xem xét việc xây dựng có thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 hay không, nếu không thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng thì ngoài việc XLVPHC về hành vi tự ý chuyển đất sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, người vi phạm còn bị XLVPHC về lĩnh vực xây dựng theo Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 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.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Sau khi lập BBVPHC người có thẩm quyền XLVPHC cần phải:

2.1. Xác định thẩm quyền XPVPHC căn cứ vào mức tối đa của khung tiền phạt đối với hành vi VPHC đã được xác định tại BBVPHC hoặc Biên bản xác minh tiết tiết của vụ việc VPHC;

2.2. Xem xét hành vi VPHC có thuộc trường hợp phải giải trình hay không? Nếu phải giải trình thì phải thực hiện theo đúng quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC. Lưu ý phải đảm bảo thời hạn giải trình, nếu người vi phạm không có nhu cầu giải trình và mong muốn được nhận quyết định xử phạt trước khi hết thời hạn giải trình thì phải ghi rõ trong BBVPHC tại phần ý kiến trình bày của người vi phạm hoặc bằng văn bản riêng.

2.3. Xem xét thời hạn ra quyết định; Xác định thời hiệu XPVPHC.

2.4. Xem xét tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ;

2.5. Tình trạng của đất trước khi vi phạm là gì? Cần khôi phục tình trạng của đất như thế nào? Người có thẩm quyền XLVPHC phải xác định rõ.

2.6. Xác định số tiền thu lợi bất hợp pháp: Do hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, nên cá nhân hoặc tổ chức đã thu lợi bất hợp pháp. Vì nếu

chuyên mục đích sử dụng đất trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Cách tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 123/2017/NĐ-CP) và các văn bản pháp luật có liên quan.

2.7. Nội dung quyết định XPVPHC và cách ghi được hướng dẫn cụ thể tại mẫu MQĐ02 (Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

II. Hành vi lấn, chiếm đất

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

1.1. Xác định hành vi vi phạm:

- Cần xác định rõ hành vi lấn đất hoặc chiếm đất. Trường hợp chỉ có hành vi lấn đất hoặc chỉ có hành vi chiếm đất thì ghi rõ là hành vi lấn đất hoặc hành vi chiếm đất, không ghi cả hai: hành vi lấn, chiếm đất.

- Trường hợp có cả hai hành vi thì phải xác định rõ diện tích đất bị lấn và diện tích đất bị chiếm. Và ghi rõ hai hành vi vi phạm: Hành vi chiếm đất và hành vi lấn đất.

- Xác định rõ chiếm đất gì? Lấn đất gì? Ví dụ: Hành vi “chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất

rừng sản xuất” thì ghi rõ là “chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất”, không ghi chung chung là chiếm đất nông nghiệp hoặc chỉ ghi là chiếm đất.

- Đối với hành vi quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP thì vẫn lập BBVPHC bình thường nhưng hình thức và mức xử phạt phải căn cứ vào nghị định XPVPHC trong lĩnh vực mà hành vi đó vi phạm.

- Trường hợp vừa có hành vi lấn, chiếm đất theo khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP; vừa có hành vi lấn, chiếm đất theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP thì lập BBVPHC với tất cả các hành vi vi phạm.

- Cần phân biệt hành vi lấn, chiếm đất với tranh chấp đất đai: Nếu người vi phạm không có cơ sở chứng minh việc sử dụng đất trước khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công bố quy hoạch hoặc giao đất, cho thuê đất, công nhận QSD đất cho cá nhân, tổ chức khác thì xác định đây là hành vi VPHC.

1.2. Trường hợp vừa có hành vi lấn, chiếm đất, vừa có hành vi chuyển nhượng thửa đất lấn, chiếm, thì cần xác định hành vi VPHC của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Ví dụ:

A chiếm đất, sau đó sang nhượng lại cho B, khi B đang canh tác thì bị phát hiện. Trong trường hợp này cần xác định hành vi VPHC và người VPHC như sau:

- Đối với A: Có hành vi chiếm đất và hành vi tự ý chuyển QSD đất khi chưa có GCN QSD đất.

- Đối với B: Có hành vi chiếm đất.

1.3. Đối với diện tích đất vi phạm (thường là chiếm đất rừng) cần mô tả cụ thể, rõ ràng địa điểm; diện tích; các thửa đất liền kề hoặc xác định bằng tọa độ, ít nhất từ 3 điểm trở lên.

1.4. Xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân lấn, chiếm đất **trước ngày 01/7/2014**:

- 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 và sau đó 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 không XLVPHC.

- Trường hợp lấn, chiếm đất 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 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 không XLVPHC.

- Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng thì không XLVPHC.

1.5. Trường hợp lấn, chiếm đất đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung để xây dựng thì lập BBVPHC theo quy định tại điểm đ khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 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.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Ngoài ra, người có thẩm quyền cần phải:

2.1. Xác định thời hiệu XPVPHC:

- Trường hợp hành vi lấn đất, chiếm đất đã kết thúc thì thời hiệu tính từ thời điểm chấm dứt hành vi lấn đất, chiếm đất.

- Trường hợp hành vi lấn đất, chiếm đất chưa kết thúc (vẫn còn đang canh tác trên thửa đất lấn, đất chiếm) thì thời hiệu tính từ thời điểm phát hiện hành vi lấn đất, chiếm đất.

2.2. Xác định thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã đối với hành vi VPHC quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP: Căn cứ vào mức tối đa của khung tiền phạt thì Chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền xử phạt. Tuy nhiên, cần lưu ý đến thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm b khoản 5 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP:

- Nếu hành vi lấn đất, chiếm đất đã kết thúc, thì không phải áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc trả lại đất đã lấn, chiếm. Nên thẩm quyền xử phạt thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP;

- Nếu hành vi lấn đất, chiếm đất chưa kết thúc, thì phải áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc trả lại đất đã lấn, chiếm. Nên thẩm quyền xử phạt không thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã (theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP, Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc trả lại đất đã lấn, chiếm).

2.3. Trường hợp vừa có hành vi lấn, chiếm đất, vừa có hành vi chuyển nhượng thửa đất lấn, đất chiếm, thì cần xử phạt hành vi VPHC của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Ví dụ:

A chiếm đất, sau đó sang nhượng lại cho B, khi B đang canh tác thì bị phát hiện. Trong trường hợp này cần xác định hành vi VPHC và đối tượng VPHC như sau:

- Đối với A: Xử lý hành vi chiếm đất và hành vi tự ý chuyển QSD đất khi chưa có GCN QSD đất (lưu ý đến thời hiệu xử phạt). Đồng thời, áp dụng biện

pháp khắc phục hậu quả là buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm (số tiền chuyển nhượng).

- Đối với B: Xử lý hành vi chiếm đất. Đồng thời, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là buộc trả lại đất đã chiếm.

III. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác; Không đăng ký đất đai

“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 đơn vị 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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

1.1. Cần xác định rõ 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 đơn vị phải có hậu quả là gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác. Nếu không có hậu quả gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác thì hành vi này không phải là hành vi VPHC.

Hành vi đào bới, xây tường, làm hàng rào phải có hậu quả là gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác. Nếu không có hậu quả là gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác thì hành vi này không phải là hành vi VPHC.

1.2. Đối với hành vi đưa chất thải, chất độc hại mà hậu quả không chỉ gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác mà còn gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định về quản lý chất thải thì lập BBVPHC về hai hành vi VPHC: Hành vi VPHC trong lĩnh vực đất đai và hành vi VPHC trong lĩnh vực bảo vệ môi trường (theo quy định tại Nghị định số 155/2016/NĐ-CP ngày

18/11/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường).

1.3. Không lập BBVPHC nếu thuộc trường hợp phạt cảnh cáo, mà ban hành quyết định XPVPHC tại chỗ (MQĐ01- Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Ngoài ra, người có thẩm quyền cần lưu ý:

2.1. Trường hợp phạt cảnh cáo cũng phải ban hành quyết định XPVPHC theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 56 Luật XLVPHC và mẫu MQĐ01(Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC) được ban hành kèm theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ.

2.2. Xác định thẩm quyền xử phạt:

- Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt tại khoản 1 Điều 11 và Điều 12.

Trường hợp tịch thu tang vật, phương tiện VPHC theo khoản 1 Điều 11 mà giá trị tang vật, phương tiện không vượt quá 5 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền xử phạt. Nếu quá 5 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.

- Trường hợp tịch thu tang vật, phương tiện VPHC theo khoản 1 và khoản 2 Điều 11 mà giá trị tang vật, phương tiện không vượt quá 50 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền xử phạt. Nếu quá 50 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp huyện không có thẩm quyền xử phạt.

IV. Tự ý chuyển quyền sử dụng đất; Tự ý chuyển đổi quyền sử dụng; Tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tự ý nhận quyền sử dụng đất

“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 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”.

4.1. Lập BVPHC:

Lập BVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

Điều 13:

- Đối tượng VPHC là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chuyển QSD đất. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân **nhận chuyển QSD đất** không phải là đối tượng VPHC theo Điều 13 này.

- Xác định cụ thể hành vi vi phạm là hành vi nào? Tự ý chuyển nhượng hay tặng cho, thế chấp...; đồng thời, xác định rõ số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm (chủ yếu là hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng QSD đất).

Điều 14:

- Đối tượng VPHC quy định tại Điều 14 này chỉ có thể là hộ gia đình hoặc cá nhân. Tổ chức không phải là đối tượng VPHC.

- Đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 14 nếu hành vi của hộ gia đình, cá nhân tự ý chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác nhưng **không 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 thì phải xác định hành vi này là hành vi vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP.

- Đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 14 cần xác định địa chỉ các thửa đất chuyển đổi. Nếu các thửa đất chuyển đổi trong cùng một xã hoặc một phường hoặc một thị trấn và không rơi vào trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 thì hành vi chuyển đổi QSD đất đó không phải là hành vi VPHC.

- Xác định mức phạt nếu chỉ cảnh cáo thì không lập biên bản, mà ban hành quyết định XPVPHC tại chỗ.

Lưu ý: Chỉ áp dụng trong trường hợp không nghiêm trọng, có tình tiết giảm nhẹ.

Điều 15:

- Đối tượng VPHC là doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản.

- Cấp xác định rõ diện tích đất vi phạm, đơn vị tính bằng héc ta.

- Xác định hành vi vi phạm: “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”.

Điều 16:

- Đối tượng VPHC chỉ có thể là doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản.

- Cần xác định rõ diện tích đất vi phạm, đơn vị tính bằng héc ta.

- 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).

- Đối với hành vi vi phạm khoản 2 Điều 16 thì người nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện sau: chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, thực hiện ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư; 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.

- Hành vi vi phạm khoản 2 Điều 16 thì cần xác định thời hạn được coi là chưa bị XPVPHC:

Cá nhân, tổ chức bị XPVPHC, nếu trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt cảnh cáo hoặc 01 năm, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính khác hoặc từ ngày hết thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC mà không tái phạm thì được coi là chưa bị XPVPHC.

Điều 17:

- Đối tượng VPHC chỉ có thể là doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản.

- Cần xác định rõ diện tích đất vi phạm, đơn vị tính bằng héc ta.

Điều 20:

- Đối tượng vi phạm chỉ có thể là: 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; Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ hoặc 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.

- Đối với hành vi quy định tại điểm c khoản 1 Điều 20 phải lưu ý đến thời hạn 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.

Điều 21:

- Đối tượng vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 chỉ có thể là: hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng hoặc hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

- Đối tượng vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 21 chỉ có thể là: Tổ chức.

Điều 22:

- Đối tượng vi phạm chỉ có thể là cơ sở tôn giáo.

- Phải xác định cụ thể hành vi chuyển nhượng hay nhận chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, tặng cho, thế chấp hay góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 24:

- Đối tượng vi phạm chỉ có thể là hộ gia đình, cá nhân.

- Xác định hành vi vi phạm: Phải đối chiếu loại đất vi phạm với hạn mức theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông. Cụ thể:

“Điều 4. Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

1. Hạn mức giao đất làm nhà ở

Hạn mức giao đất làm nhà ở: đất làm nhà ở giao cho mỗi hộ gia đình và cá nhân không được vượt quá diện tích cho từng khu vực sau đây:

a) Đất ở khu vực đô thị: 300m².

b) Đất ở khu vực nông thôn: 400m².

2) Hạn mức giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp quy định như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha đối với mỗi loại đất;

b) Đất trồng cây lâu năm không quá 30 ha;

c) Đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất không quá 30 ha đối với mỗi loại đất;

d) Trường hợp đã giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, nay được giao thêm đất trồng cây lâu năm hoặc đất rừng sản xuất thì hạn mức giao thêm không quá 25 ha.

3. Hạn mức đất ở được công nhận đối với trường hợp đất có vườn ao.

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định như sau:

Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 2.000 m²; bằng 2.000 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 2.000 m².

Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ

hơn 1.500 m²; bằng 1.500 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 1.500 m².

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 500 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên;

Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 300 m² đối với hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên;

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b Khoản này là tổng số nhân khẩu của các hộ cùng sử dụng chung thửa đất.

c) Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thực hiện theo Điểm b, Khoản 3 Điều này; Trường hợp sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

Đối với khu vực nông thôn: Diện tích không quá 400 m²;

Đối với khu vực đô thị: Diện tích không quá 300 m²”.

Điều 25:

- Đối tượng vi phạm chỉ có thể là: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

- Phải xác định cụ thể hành vi:

+ Tại khoản 1 Điều 25: 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.

+ Tại khoản 2 Điều 25: 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.

4.2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Ngoài ra, người có thẩm quyền cần lưu ý:

Khung tiền phạt áp dụng tại Điều 15, 16, 17, 18 19, khoản 3 Điều 21, Điều 22, 23, khoản 2 Điều 25, Điều 26 và Điều 30 là **khung tiền phạt áp dụng cho tổ chức.**

Điều 14:

- Là trường hợp có nhiều người vi phạm. Nên người có thẩm quyền có thể ra 01 hoặc nhiều quyết định xử phạt để quyết định hình thức, mức xử phạt đối với từng cá nhân, tổ chức.

- Về thẩm quyền XPVPHC: Nếu hai bên không tự nguyện trả lại đất đã nhận chuyển đổi do vi phạm trước khi ban hành quyết định xử phạt thì Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền XPVPHC. Kể cả trong trường hợp áp dụng hình thức cảnh cáo.

Điều 15:

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.

+ Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi vi phạm tại điểm a khoản 1 Điều 15.

- Trước khi ban hành quyết định XPVPHC phải đảm bảo quyền giải trình của tổ chức theo quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC.

Điều 16:

- Phải xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.

+ Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi vi phạm tại khoản 2 Điều 16.

- Trước khi ban hành quyết định XPVPHC phải đảm bảo quyền giải trình của tổ chức theo quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC.

- Hành vi vi phạm khoản 2 Điều 16 thì cần xác định thời hạn được coi là chưa bị xử phạt vi phạm hành chính:

Cá nhân, tổ chức bị XPVPHC, nếu trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt cảnh cáo hoặc 01 năm, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính khác hoặc từ ngày hết thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC mà không tái phạm thì được coi là chưa bị XPVPHC.

Điều 17:

- Phải xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

- Xác định thẩm quyền xử phạt: Chủ tịch UBND cấp xã, cấp huyện không có thẩm quyền xử phạt.

- Trước khi ban hành quyết định XPVPHC phải đảm bảo quyền giải trình của tổ chức theo quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC.

Điều 20:

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã chỉ được XPVPHC quy định tại khoản 1 Điều 20 nếu đối tượng vi phạm đã trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm.

+ Chủ tịch UBND cấp huyện được XPVPHC quy định tại Điều 20.

Điều 21:

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã chỉ được XPVPHC quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21 nếu đối tượng vi phạm đã trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm.

+ Chủ tịch UBND cấp huyện được XPVPHC quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 21.

- Trước khi ban hành quyết định XPVPHC phải đảm bảo quyền giải trình của tổ chức theo quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC.

Điều 22:

- Phải xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt theo khoản 1 và khoản 2 Điều 22 nếu đối tượng vi phạm đã trả lại diện tích đất đã chuyển quyền hoặc đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm

+ Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi vi phạm tại Điều 22.

Điều 23:

- Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.

Điều 24:

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã chỉ được XPVPHC quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 24 nếu đối tượng vi phạm đã trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền vượt hạn mức do thực hiện hành vi vi phạm.

+ Chủ tịch UBND cấp huyện được XPVPHC quy định tại Điều 24.

Điều 25:

- Xác định thẩm quyền xử phạt:

+ Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt theo khoản 1 Điều 25 nếu đối tượng vi phạm đã trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm

+ Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi vi phạm tại Điều 25.

V. Tự ý bán, mua tài sản gắn liền với đất; Tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất

“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

tu, 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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Hình thức thuê đất phải là hình thức: Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm.

- Tài sản được mua, bán, được cho thuê phải là tài sản gắn liền với đất.

- Đối tượng vi phạm là tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập.

5.2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Ngoài ra, người có thẩm quyền cần lưu ý:

- Phải xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm pháp luật.

- Xác định thẩm quyền: Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt VPHC đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 18.

- Hành vi vi phạm khoản 2 Điều 18 thì cần xác định thời hạn được coi là chưa bị XPVPHC:

Cá nhân, tổ chức bị XPVPHC, nếu trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt cảnh cáo hoặc 01 năm, kể từ ngày chấp hành xong quyết định xử phạt hành chính khác hoặc từ ngày hết thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC mà không tái phạm thì được coi là chưa bị XPVPHC.

VI. Chậm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận QSD đất ở

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Đối tượng VPHC chỉ có thể là doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản.
- Cần xác định rõ số hộ gia đình, cá nhân bị chậm làm thủ tục và thời gian chậm làm thủ tục để xác định hành vi vi phạm tại điểm nào, khoản nào.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

- Xác định thẩm quyền xử phạt:
 - + Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.
 - + Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi vi phạm quy định điểm a, điểm b khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 26.
- Trước khi ban hành quyết định XPVPHC phải đảm bảo quyền giải trình của tổ chức theo quy định tại Điều 61 Luật XLVPHC.

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

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Xác định thẩm quyền xử phạt:

- Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt tại khoản 1 Điều 27.

Trường hợp tịch thu tang vật, phương tiện VPHC theo khoản 1 Điều 27 mà giá trị tang vật, phương tiện không vượt quá 5 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp xã có thẩm quyền xử phạt. Nếu quá 5 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt.

- Trường hợp tịch thu tang vật, phương tiện VPHC theo khoản 1 và khoản 2 Điều 27 mà giá trị tang vật, phương tiện không vượt quá 50 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp huyện có thẩm quyền xử phạt. Nếu quá 50 triệu đồng thì Chủ tịch UBND cấp huyện không có thẩm quyền xử phạt.

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

“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 đính 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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Để có cơ sở xử lý vi phạm thì người có thẩm quyền phải tạm giữ giấy tờ, chứng từ dùng để thực hiện hành vi vi phạm.

- Phải xác định rõ mức độ, hậu quả của hành vi vi phạm tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 28.

- Xem xét, đánh giá hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm quy định tại Điều 228 Bộ luật Hình sự năm 2015 (Tội vi phạm các quy định về sử dụng đất đai); Điều 340 Bộ luật Hình sự năm 2015 (Tội sửa chữa và sử dụng giấy chứng nhận, các tài liệu của cơ quan, tổ chức) và Điều 341 Bộ luật Hình sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 126 Luật sửa đổi Bộ luật Hình sự năm 2017 (Tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức; tội sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan, tổ chức)? Trường hợp có dấu hiệu tội phạm thì phải chuyển ngay hồ sơ cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự theo quy định tại Điều 62 Luật XLVPHC.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Xác định thẩm quyền xử phạt: Chủ tịch UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền xử phạt đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều 28.

IX. 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

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

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

“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”.

1. Lập BBVPHC:

Lập BBVPHC tương tự khoản 1 mục I Chương IV Hướng dẫn này và cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Cần xác định tổ chức đã có hành vi cụ thể là gì, như hoạt động tư vấn xác định giá đất; hoạt động tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; 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. Từ đó so sánh điều kiện đối với từng hoạt động và xác định hành vi vi phạm quy định tại điểm nào, khoản nào của Điều 30.

- Việc xác định điều kiện của định giá viên cần kiểm tra Thẻ thẩm định viên về giá được cấp theo quy định của pháp luật về giá hoặc có Chứng chỉ định giá bất động sản được cấp theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản hoặc Chứng chỉ định giá đất.

2. Ra quyết định XPVPHC:

Tương tự điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 và 2.7 khoản 2 mục I Chương IV Hướng dẫn này.

Xác định thẩm quyền xử phạt: Chủ tịch UBND cấp xã không có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm quy định tại Điều 30.

Chương V. Thi hành quyết định XPVPHC

I. Thi hành quyết định xử phạt không lập biên bản

- Quyết định XPVPHC không lập biên bản phải được giao cho cá nhân, tổ chức bị xử phạt 01 bản. Trường hợp người chưa thành niên bị xử phạt cảnh cáo thì quyết định xử phạt còn được gửi cho cha mẹ hoặc người giám hộ của người đó.

- Cá nhân, tổ chức vi phạm nộp tiền phạt tại chỗ cho người có thẩm quyền xử phạt. Người thu tiền phạt có trách nhiệm giao chứng từ thu tiền phạt cho cá nhân, tổ chức nộp tiền phạt và phải nộp tiền phạt trực tiếp tại Kho bạc Nhà nước hoặc nộp vào tài khoản của Kho bạc Nhà nước trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày thu tiền phạt.

Trường hợp cá nhân, tổ chức vi phạm không có khả năng nộp tiền phạt tại chỗ thì nộp tại Kho bạc Nhà nước hoặc nộp vào tài khoản của Kho bạc Nhà nước ghi trong quyết định xử phạt trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 78 của Luật XLVPHC.

II. Gửi quyết định XPVPHC để thi hành

Trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định XPVPHC có lập biên bản, người có thẩm quyền đã ra quyết định xử phạt phải gửi cho cá nhân, tổ chức bị xử phạt, cơ quan thu tiền phạt và cơ quan liên quan khác (nếu có) để thi hành.

Quyết định XPVPHC được giao trực tiếp hoặc gửi qua bưu điện bằng hình thức bảo đảm và thông báo cho cá nhân, tổ chức bị xử phạt biết.

Đối với trường hợp quyết định được giao trực tiếp mà cá nhân, tổ chức vi phạm cố tình không nhận quyết định thì người có thẩm quyền lập biên bản về việc không nhận quyết định có xác nhận của chính quyền địa phương và được coi là quyết định đã được giao.

Đối với trường hợp gửi qua bưu điện bằng hình thức bảo đảm, nếu sau thời hạn 10 ngày, kể từ ngày quyết định xử phạt đã được gửi qua đường bưu điện đến lần thứ ba mà bị trả lại do cá nhân, tổ chức vi phạm cố tình không nhận; quyết định xử phạt đã được niêm yết tại nơi cư trú của cá nhân, trụ sở của tổ chức bị xử phạt hoặc có căn cứ cho rằng người vi phạm trốn tránh không nhận quyết định xử phạt thì được coi là quyết định đã được giao.

III. Chuyển quyết định xử phạt để tổ chức thi hành

1. Trong trường hợp cá nhân, tổ chức thực hiện VPHC ở địa bàn cấp tỉnh này nhưng cư trú, đóng trụ sở ở địa bàn cấp tỉnh khác và không có điều kiện chấp hành quyết định xử phạt tại nơi bị xử phạt thì quyết định xử phạt được chuyển đến cơ quan cùng cấp nơi cá nhân cư trú, tổ chức đóng trụ sở để tổ chức thi hành; nếu nơi cá nhân cư trú, tổ chức đóng trụ sở không có cơ quan cùng cấp thì quyết định xử phạt được chuyển đến UBND cấp huyện để tổ chức thi hành.

2. Trong trường hợp VPHC xảy ra ở địa bàn cấp huyện này nhưng cá nhân cư trú, tổ chức đóng trụ sở ở địa bàn cấp huyện khác và thuộc phạm vi một tỉnh ở miền núi, hải đảo, vùng xa xôi, hẻo lánh mà việc đi lại gặp khó khăn và cá nhân, tổ chức vi phạm không có điều kiện chấp hành quyết định xử phạt tại nơi bị xử phạt thì quyết định xử phạt được chuyển đến cơ quan cùng cấp nơi cá nhân cư trú, tổ chức đóng trụ sở để tổ chức thi hành.

3. Cơ quan có thẩm quyền XPVPHC đối với các trường hợp quy định tại điểm 3.1 và điểm 3.2 khoản 3 Mục V này có trách nhiệm chuyển toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan; tang vật, phương tiện VPHC (nếu có) cho cơ quan tiếp nhận quyết định xử phạt để thi hành theo quy định của Luật XLVPHC. Cá nhân, tổ chức vi phạm có trách nhiệm trả chi phí vận chuyển hồ sơ, tang vật, phương tiện VPHC.

III. Thi hành quyết định XPVPHC

- Cá nhân, tổ chức bị XPVPHC phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận quyết định XPVPHC; trường hợp quyết định xử phạt vi phạm hành chính có ghi thời hạn thi hành nhiều hơn 10 ngày thì thực hiện theo thời hạn đó.

Trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt khiếu nại, khởi kiện đối với quyết định XPVPHC thì vẫn phải chấp hành quyết định xử phạt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 15 của Luật XLVPHC. Việc khiếu nại, khởi kiện được giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có thẩm quyền xử phạt đã ra quyết định xử phạt có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt và thông báo kết quả thi hành xong quyết định cho cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về XLVPHC của Bộ Tư pháp, cơ quan tư pháp địa phương.

V. Thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC

- Thời hiệu thi hành quyết định XPVPHC là 01 năm, kể từ ngày ra quyết định, quá thời hạn này thì không thi hành quyết định đó nữa, trừ trường hợp quyết định xử phạt có hình thức xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện VPHC, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả thì vẫn phải tịch thu tang vật, phương tiện thuộc loại cấm lưu hành, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp cần thiết để bảo vệ môi trường, bảo đảm giao thông, xây dựng và an ninh trật tự, an toàn xã hội.

- Trong trường hợp cá nhân, tổ chức bị xử phạt cố tình trốn tránh, trì hoãn thì thời hiệu nói trên được tính kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, trì hoãn.

VI. Thi hành quyết định XPVPHC trong trường hợp người bị xử phạt chết, mất tích, tổ chức bị xử phạt giải thể, phá sản

Trường hợp người bị xử phạt chết, mất tích, tổ chức bị xử phạt giải thể, phá sản thì không thi hành quyết định phạt tiền nhưng vẫn thi hành hình thức xử phạt tịch thu tang vật, phương tiện VPHC và biện pháp khắc phục hậu quả được ghi trong quyết định.

VII. Thi hành biện pháp khắc phục hậu quả

1. Thời hạn thi hành biện pháp khắc phục hậu quả được thực hiện theo quyết định XPVPHC hoặc trong quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 28 của Luật XLVPHC.

2. Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính có trách nhiệm thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả được ghi trong quyết định theo quy định của pháp luật và phải chịu mọi chi phí cho việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đó.

3. Người có thẩm quyền ra quyết định có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc và kiểm tra việc thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do cá nhân, tổ chức thực hiện.

4. Trường hợp không xác định được đối tượng VPHC theo quy định tại khoản 2 Điều 65 của Luật XLVPHC hoặc cá nhân chết, mất tích hoặc tổ chức bị giải thể, phá sản mà không có tổ chức nào tiếp nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 75 của Luật XLVPHC thì cơ quan nơi người có thẩm quyền xử phạt đang thụ lý hồ sơ vụ VPHC phải tổ chức thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC.

Chi phí cho việc tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do cơ quan của người có thẩm quyền xử phạt ra quyết định thực hiện được lấy từ nguồn ngân sách dự phòng cấp cho cơ quan đó.

5. Trong trường hợp khẩn cấp, cần khắc phục ngay hậu quả để kịp thời bảo vệ môi trường, bảo đảm giao thông thì cơ quan nơi người có thẩm quyền xử phạt đang thụ lý hồ sơ vụ VPHC tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả. Cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính phải hoàn trả kinh phí cho cơ quan đã thực

hiện biện pháp khắc phục hậu quả, nếu không hoàn trả thì bị cưỡng chế thực hiện.

Chương VI. Cưỡng chế thi hành quyết định XPVPHC

I. Các biện pháp cưỡng chế

- Khấu trừ một phần lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền từ tài khoản của cá nhân, tổ chức vi phạm;
- Kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt để bán đấu giá;
- Thu tiền, tài sản khác của đối tượng bị cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính do cá nhân, tổ chức khác đang giữ trong trường hợp cá nhân, tổ chức sau khi vi phạm cố tình tẩu tán tài sản.
- Buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC.

Mẫu: MQĐ06, MQĐ07, MQĐ08, MQĐ09, MQĐ10, MQĐ13(Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

II. Thẩm quyền quyết định cưỡng chế

1. Những người sau đây có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp;
- Chánh thanh tra Sở.

2. Người có thẩm quyền cưỡng chế quy định tại điểm 2.1 khoản 2 mục VI Chương IV này có thể giao quyền cho cấp phó. Việc giao quyền chỉ được thực hiện khi cấp trưởng vắng mặt và phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó xác định rõ phạm vi, nội dung, thời hạn được giao quyền. Cấp phó được giao quyền phải chịu trách nhiệm về quyết định của đơn vị trước cấp trưởng và trước pháp luật. Người được giao quyền không được giao quyền, ủy quyền tiếp cho bất kỳ cá nhân nào khác.

Mẫu: MQĐ30 - Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC.

III. Nguyên tắc áp dụng

- Việc cưỡng chế chỉ được thực hiện khi có quyết định cưỡng chế bằng văn bản của người có thẩm quyền.

- Việc quyết định áp dụng biện pháp cưỡng chế phải căn cứ vào nội dung, tính chất, mức độ, điều kiện thi hành quyết định cưỡng chế và tình hình thực tế ở địa phương.

- Người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế quyết định áp dụng các biện pháp cưỡng chế theo thứ tự quy định tại khoản 2 Điều 86 Luật XLVPHC. Chỉ áp dụng các biện pháp tiếp theo khi không thể áp dụng các biện pháp cưỡng chế đó hoặc đã áp dụng nhưng chưa thu đủ số tiền bị cưỡng chế theo quyết định cưỡng chế.

IV. Xác minh thông tin

1. Xác minh thông tin về tiền lương và thu nhập

- Người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức xác minh thông tin về tiền lương, thu nhập, mức bảo hiểm xã hội được hưởng của cá nhân bị cưỡng chế để làm căn cứ ra quyết định cưỡng chế.

- Cá nhân bị cưỡng chế; tổ chức, cá nhân đang quản lý tiền lương hoặc thu nhập và các tổ chức, cá nhân liên quan phải cung cấp thông tin về tiền lương, thu nhập, mức bảo hiểm xã hội của cá nhân bị cưỡng chế trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu và chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin đã cung cấp.

2. Xác minh thông tin về tài khoản của cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế

- Người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế khấu trừ tiền từ tài khoản có quyền yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin về tài khoản của cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật; trường hợp người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế không có thẩm quyền yêu cầu cung cấp thông tin về tài khoản thì đề nghị người có thẩm quyền yêu cầu tổ chức tín dụng cung cấp thông tin. Người được cung cấp thông tin có trách nhiệm bảo mật những thông tin được cung cấp.

- Cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế có trách nhiệm thông báo cho người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế khấu trừ tiền từ tài khoản về tên tổ chức tín dụng, nơi mở tài khoản, số tài khoản của đơn vị tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu.

3. Xác minh thông tin về tài sản của đối tượng bị cưỡng chế

- Người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế có trách nhiệm xác minh thông tin về tài sản của đối tượng bị cưỡng chế, điều kiện thi hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản có giá trị tương ứng với số tiền phạt.

- Cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin về tài sản của đối tượng bị cưỡng chế khi có yêu cầu của cơ quan ra quyết định cưỡng chế.

4. Xác minh thông tin về tiền, tài sản của đối tượng bị cưỡng chế do bên thứ ba đang giữ

- Người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế có trách nhiệm xác minh thông tin về tiền, tài sản của đối tượng bị cưỡng chế; điều kiện thi hành quyết định cưỡng chế thu tiền, tài sản do bên thứ ba đang giữ và chứng minh được hành vi cố tình tẩu tán tiền, tài sản của đối tượng bị cưỡng chế sau khi vi phạm.

- Cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin về tiền, tài sản của đối tượng bị cưỡng chế và hành vi tẩu tán của đối tượng bị cưỡng chế khi có yêu cầu của cơ quan ra quyết định cưỡng chế.

V. Thi hành quyết định cưỡng chế

- Người ra quyết định cưỡng chế có trách nhiệm gửi ngay quyết định cưỡng chế cho các cá nhân, tổ chức liên quan và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt của đơn vị và của cấp dưới.

- Cá nhân, tổ chức nhận được quyết định cưỡng chế phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định cưỡng chế và phải chịu mọi chi phí về việc tổ chức thực hiện các biện pháp cưỡng chế.

- Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức trong việc phối hợp thi hành quyết định cưỡng chế:

+ Cá nhân, tổ chức liên quan có nghĩa vụ phối hợp với người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế triển khai các biện pháp nhằm thực hiện các quyết định cưỡng chế;

+ Lực lượng Cảnh sát nhân dân có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch UBND cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu;

+ Tổ chức tín dụng nơi cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế thi hành mở tài khoản phải giữ lại trong tài khoản của cá nhân, tổ chức đó số tiền tương đương với số tiền mà cá nhân, tổ chức phải nộp theo yêu cầu của người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế. Trường hợp số dư trong tài khoản tiền gửi ít hơn số tiền mà cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế phải nộp thì tổ chức tín dụng vẫn phải giữ lại và trích chuyển số tiền đó. Trong thời hạn 05 ngày làm việc trước khi trích chuyển, tổ chức tín dụng có trách nhiệm thông báo cho cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế biết việc trích chuyển; việc trích chuyển không cần sự đồng ý của họ.

Mẫu: MBB04, MBB05 (Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC).

VI. Trách nhiệm tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế

- Người ra quyết định cưỡng chế có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt của đơn vị và của cấp dưới.

- Đối với quyết định cưỡng chế của Chủ tịch UBND các cấp thì Chủ tịch UBND ra quyết định cưỡng chế căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan chuyên môn thuộc UBND để phân công cơ quan chủ trì tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế. Việc phân công cơ quan chủ trì phải trên nguyên tắc vụ việc thuộc lĩnh vực chuyên môn của cơ quan nào thì giao cơ quan đó chủ trì; trường hợp vụ việc liên quan đến nhiều cơ quan thì căn cứ vào từng trường hợp cụ thể để quyết định giao cho một cơ quan chủ trì tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế.

- Các tổ chức, cá nhân liên quan có nghĩa vụ phối hợp với người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế hoặc cơ quan được giao chủ trì tổ chức cưỡng chế triển khai các biện pháp nhằm thực hiện quyết định cưỡng chế.

VII. Bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế

- Lực lượng Cảnh sát nhân dân có trách nhiệm bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế của Chủ tịch UBND cùng cấp hoặc quyết định cưỡng chế của các cơ quan nhà nước khác khi được yêu cầu.

Trường hợp có yêu cầu lực lượng Cảnh sát nhân dân tham gia bảo đảm trật tự, an toàn trong quá trình thi hành quyết định cưỡng chế thì cơ quan chủ trì thi hành quyết định cưỡng chế phải gửi văn bản yêu cầu đến cơ quan Công an cùng cấp 05 ngày làm việc trước khi thực hiện cưỡng chế để bố trí lực lượng.

- Khi tham gia cưỡng chế, lực lượng Cảnh sát nhân dân có trách nhiệm ngăn chặn các hành vi gây rối, chống người thi hành công vụ, bảo đảm trật tự, an toàn.

VIII. Tổ chức thi hành cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

- Khi nhận được quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả, cá nhân, tổ chức được giao nhiệm vụ tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế phải phối hợp với các cơ quan có liên quan huy động lực lượng, phương tiện để thực hiện biện pháp đã ghi trong quyết định.

- Trước khi tiến hành cưỡng chế, nếu cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế tự nguyện thi hành thì cơ quan chủ trì cưỡng chế lập biên bản công nhận sự tự nguyện thi hành.

- Khi thực hiện cưỡng chế để thi hành biện pháp khắc phục hậu quả phải có đại diện chính quyền địa phương và người chứng kiến.

- Trường hợp cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế cố tình vắng mặt thì vẫn tiến hành cưỡng chế nhưng phải có đại diện của chính quyền địa phương và người chứng kiến.

- Trường hợp cá nhân, tổ chức phải thi hành quyết định cưỡng chế về việc tháo dỡ, di chuyển công trình xây dựng trái phép hoặc bàn giao đất mà trong công trình và trên đất đó có tài sản không thuộc diện phải cưỡng chế thì người tổ chức cưỡng chế có quyền buộc cá nhân, tổ chức phải thi hành quyết định cưỡng chế và những người khác có mặt trong công trình ra khỏi công trình hoặc khu vực đất, đồng thời yêu cầu họ tự chuyển tài sản ra theo. Nếu họ không tự nguyện thực hiện thì người tổ chức cưỡng chế yêu cầu lực lượng cưỡng chế đưa họ cùng tài sản ra khỏi công trình hoặc khu vực đất đó.

IX. Biên bản thi hành quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả

- Việc thi hành quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả gây ra phải được lập biên bản và giao cho người bị cưỡng chế một bản. Trong biên bản ghi rõ: Thời gian, địa điểm, cơ quan chủ trì tiến hành cưỡng chế; cá nhân, tổ chức bị cưỡng chế; đại diện chính quyền địa phương và người chứng kiến; kết quả thực hiện.

Mẫu MBB06 - Phụ lục về mẫu biên bản và mẫu quyết định để sử dụng trong XLVPHC.

- Cá nhân hoặc đại diện tổ chức bị cưỡng chế, đại diện cơ quan ra quyết định cưỡng chế, đại diện chính quyền địa phương và người chứng kiến ký vào biên bản. Trường hợp có người vắng mặt hoặc có mặt mà từ chối ký biên bản thì việc đó phải ghi vào biên bản và nêu rõ lý do.

Nếu họ từ chối nhận tài sản, người tổ chức cưỡng chế phải lập biên bản ghi rõ số lượng, chủng loại, tình trạng từng loại tài sản và thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện để trông giữ, bảo quản hoặc bảo quản tại kho của cơ quan ra quyết định cưỡng chế và thông báo địa điểm, thời gian để cá nhân, tổ chức có tài sản nhận lại tài sản. Cá nhân, tổ chức có tài sản phải chịu các chi phí vận chuyển, trông giữ, bảo quản tài sản.

Quá thời hạn 06 tháng, kể từ ngày nhận được thông báo đến nhận tài sản mà cá nhân, tổ chức có tài sản không đến nhận thì tài sản đó được bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Số tiền thu được, sau khi trừ các chi phí cho việc vận chuyển, trông giữ, bảo quản, xử lý tài sản sẽ được gửi tiết kiệm loại không kỳ hạn tại tổ chức tín dụng và thông báo cho cá nhân, tổ chức có tài sản biết để

nhận khoản tiền đó. Đối với tài sản hư hỏng và không còn giá trị, người tổ chức cưỡng chế tổ chức tiêu hủy theo quy định của pháp luật. Người tổ chức cưỡng chế phải lập biên bản ghi rõ hiện trạng của tài sản trước khi tiêu hủy.

- Trường hợp cá nhân, tổ chức phải thi hành quyết định cưỡng chế buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện VPHC hoặc buộc nộp lại số tiền bằng trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật mà người bị cưỡng chế chưa thực hiện được ngay thì người có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng một trong các biện pháp cưỡng chế quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 86 Luật XLVPHC.

Tài liệu tham khảo:

- Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012;
- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Nhà ở năm 2014;
- Luật Xây dựng năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19/7/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính;
- Nghị định số 166/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 của Chính phủ quy định về cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt hành chính;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 81/2013/NĐ-CP;
- Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 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;
- Thông tư số 153/2013/TT-BTC ngày 31/10/2013 của Bộ Tài chính quy định về thủ tục thu, nộp tiền phạt, biên lai thu tiền phạt và kinh phí từ ngân sách nhà nước bảo đảm hoạt động của các lực lượng xử phạt vi phạm hành chính;
- Thông tư số 105/2014/TT-BTC ngày 07/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 153/2013/TT-BTC;
- Thông tư số 78/2016/TT-BQP ngày 08/6/2016 của Bộ Trưởng Bộ Quốc phòng quy định quy trình xử lý vi phạm hành chính của Bộ đội Biên phòng;

- Thông tư liên tịch số 12/2016/TTLT-BTNMT-BTC ngày 24/6/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính quy định việc quản lý, cấp phát, tạm ứng và hoàn trả chi phí thực hiện đo đạc xác định diện tích đất vi phạm;

- Thông tư số 05/2017/TT-BTC ngày 16/01/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc quản lý, tạm ứng và hoàn trả chi phí cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính;

- Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông./.
