

HỎI VÀ ĐÁP

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Câu 1: Số lợi bất hợp pháp là gì? Việc xác định số lợi bất hợp pháp được quy định như sau:

1. Số lợi bất hợp pháp là số lợi được tính thành tiền do tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có được từ việc sử dụng đất sau vi phạm và phải nộp vào ngân sách nhà nước. Trường hợp hành vi vi phạm do nhiều tổ chức, cá nhân cùng thực hiện trên một thửa đất thì số lợi bất hợp pháp phải thu được chia đều cho các tổ chức, cá nhân cùng vi phạm.

2. Việc xác định số lợi bất hợp pháp đối với từng hành vi vi phạm cụ thể phải căn cứ vào diện tích vi phạm và thời gian vi phạm, cụ thể như sau:

a) Hành vi sử dụng đất sai mục đích quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 và 12 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp được tính theo công thức sau đây:

$$\begin{array}{l} \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\ = \end{array} \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất vi phạm theo loại đất sau khi vi phạm (G2)} \\ - \end{array} \begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất vi phạm theo loại đất trước khi vi phạm (G1)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số năm vi phạm} \\ \end{array}$$
$$\begin{array}{l} \text{Tổng thời gian sử dụng đất đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất là 70 năm} \end{array}$$

b) Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất quy định tại Điều 13 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp được tính theo công thức sau đây:

$$\begin{array}{l} \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\ = \end{array} \frac{\begin{array}{l} \text{Diện tích đất vi phạm} \\ \times \end{array} \begin{array}{l} \text{Giá đất theo bảng giá đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số năm vi phạm} \\ \end{array}$$
$$\begin{array}{l} \text{Tổng thời gian sử dụng đất đối với loại đất đang sử dụng sau khi lấn, chiếm là 70 năm} \end{array}$$

c) Hành vi chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng giá trị chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực tế theo hợp đồng đã ký nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và được tính theo công thức sau đây:

$$\begin{array}{l} \text{Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm} \\ = \end{array} \frac{\begin{array}{l} \text{Diện tích đất vi phạm} \\ \times \end{array} \begin{array}{l} \text{Giá đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Số năm vi phạm} \\ \end{array}$$
$$\begin{array}{l} \text{Tổng thời gian sử dụng đất đối với loại đất chuyển nhượng là 70 năm} \end{array}$$

d) Hành vi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị

tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và được tính bằng công thức như sau:

Số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm = diện tích đất vi phạm (x) đơn giá cho thuê đất trả tiền hàng năm (x) số năm vi phạm.

đ) Hành vi chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất quy định tại Nghị định này mà đã nộp các khoản tiền vào ngân sách nhà nước từ việc giao dịch đó (nếu có) thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng số lợi tính theo quy định tại điểm c và điểm d khoản này trừ (-) số tiền đã nộp vào ngân sách nhà nước;

e) Thời gian để tính số năm vi phạm đối với trường hợp có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày bằng 0,0028 năm.

(Điều 6 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 2. Hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác trái quy định bị xử phạt:

1. Đối với hành vi chuyển đất trồng lúa sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp. Phạt tiền từ 02 triệu đồng đến 30 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta đến 03 héc ta trở lên.

2. Đối với hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thuộc địa giới hành chính của xã. Phạt tiền từ 03 triệu đồng đến 150 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta đến trên 02 héc ta trở lên

3. Đối với hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất ở thuộc địa giới hành chính của xã. Phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với diện tích đất từ dưới 0,01 héc ta đến 0,1 héc ta trở lên.

4. Đối với hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường, thị trấn thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt tương ứng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Ngoài ra buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai. (Điều 8 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 3. Hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của xã, phường, thị trấn trái quy định bị xử phạt:

1. Phạt tiền từ 03 triệu đồng đến 150 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta đến 02 héc ta trở lên.

2. Đối với hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường, thị trấn thì mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt tương ứng với quy định tại địa giới hành chính của xã.

Ngoài ra Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm trừ trường hợp

quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai. *(Điều 10 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)*

Câu 4. Hành vi chuyển mục đích sử dụng các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn trái quy định bị xử phạt:

Phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 100 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 01 héc ta đến 01 héc ta trở lên. Ngoài ra Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm; nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm. *(Điều 11 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)*

Câu 5. Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của xã, phường, thị trấn vào mục đích khác trái quy định bị xử phạt:

1. Phạt tiền từ 10 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,1 héc ta đến 02 héc ta trở lên.

2. Đối với hành vi chuyển mục đích sử dụng đất tại khu vực thuộc địa giới hành chính của phường, thị trấn thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng loại đất tương ứng.

Ngoài ra Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

(Điều 12 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 6. Hành vi Lấn đất hoặc chiếm các loại đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý, được thể hiện trong hồ sơ địa chính thuộc địa giới hành chính của xã, phường, thị trấn hoặc các văn bản giao đất để quản lý bị xử phạt:

1. Phạt tiền từ 03 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với diện tích dưới 0,02 héc ta đến 02 héc ta trở lên.

2. Hành vi sử dụng đất mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng người được giao đất, cho thuê đất chưa được bàn giao đất trên thực địa thì Phạt tiền từ 10 triệu đồng đến 500 triệu đồng đối với diện tích dưới 0,05 héc ta đến 02 héc ta trở lên.

3. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất thuộc địa giới hành chính của phường, thị trấn thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với loại đất tương ứng ở địa giới hành chính của xã và mức phạt tối đa không quá 500 triệu đồng đối với cá nhân, không quá 01 tỷ đồng đối với tổ chức.

4. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; đất trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì hình thức và mức xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chuyên ngành. Trường hợp pháp luật chuyên ngành không quy định xử phạt thì xử phạt theo Nghị định này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm (bao gồm cả việc khôi phục lại ranh giới và mốc giới thửa đất), trừ trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 139 Luật Đất đai và điểm b khoản này;

b) Buộc người được giao đất, cho thuê đất phải làm thủ tục để được bàn giao đất trên thực địa theo quy định đối với trường hợp theo quy định tại khoản 5 Điều này;

c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

(Điều 13 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 7. Hành vi Hủy hoại đất (làm suy giảm chất lượng đất; làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất đang canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất lẫn cát, sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng; gây bạc màu, gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp mà dẫn đến làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất; làm biến dạng địa hình; thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng (trừ hồ thủy lợi) hoặc san lấp nâng cao, hạ thấp bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định) bị xử phạt:

Phạt tiền từ 02 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta đến 01 héc ta trở lên. Đối với các hành vi vi phạm mà thuộc trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định tại khoản 5 Điều này thì mức phạt tiền bằng 02 lần mức phạt tiền tương ứng quy định tại khoản 1, 2 Điều này, nhưng tối đa không quá 500 triệu đồng đối với cá nhân, không quá 01 tỷ đồng đối với tổ chức.

Ngoài ra Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm không có tính khả thi trên thực địa. (Điều 14 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 8. Hành vi cản trở, gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác bị xử phạt:

Phạt tiền từ 01 triệu đồng đến 10 triệu đồng đối với hành vi đưa vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất thuộc quyền sử dụng của người khác hoặc thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình; đào bới, xây tường, làm hàng rào trên đất thuộc quyền sử dụng của mình hoặc của người khác mà cản trở, gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác. Ngoài ra Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. (Điều 15 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 9. Hành vi không đăng ký đất đai bị xử phạt:

Phạt tiền từ 01 triệu đồng đến 03 triệu đồng và buộc thực hiện đăng ký đất đai đối với hành vi không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu và không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định. (Điều 16 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)

Câu 10. Hành vi của tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Đất đai bị xử phạt:

a) Phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 50 triệu đồng đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

b) Phạt tiền từ 50 triệu đồng đến 100 triệu đồng đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Buộc bên nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trả lại đất cho bên chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, trừ trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 và 82 Luật Đất đai. *(Điều 20 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)*

Câu 11. Hành vi nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội không có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai bị xử phạt:

Hành vi nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội mà không đủ điều kiện theo quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

Phạt tiền từ 20 triệu đồng đến 200 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,2 héc ta đến 02 héc ta trở lên. Buộc phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. *(Điều 23 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)*

Câu 12. Hành vi không sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục bị xử phạt:

Phạt tiền từ 02 triệu đồng đến 20 triệu đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta đến 01 héc ta trở lên.

Buộc người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 60 ngày đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2; thời hạn 90 ngày đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này. *(Điều 24 Nghị định 123/2024/NĐ-CP)*