**TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý**

**DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

*(Lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương và theo các công văn số 1691/BTNMT-TCQLĐĐ, 1693/BTNMT-TCQLĐĐ*

*ngày 06/3/2018 và đăng công khai trên cổng thông tin điện tử của Chính Phủ và của Bộ Tài nguyên và Môi trường*

*từ ngày 10/4/2018 đến ngày 10/6/2018)*

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được các ý kiến gồm:

- Ý kiến của các đại biểu tại Hội thảo tổ chức tại thành phố Ninh Bình;

- Ý kiến của 15 Bộ, ngành Trung ương gồm: Tư pháp, Tài chính, Xây Dựng, Quốc Phòng, Công An, Công Thương, Khoa học và Công nghệ, Văn Hóa Thể thao và Du lịch, Ngoại Giao, Thông tin và Truyền thông, Giáo dục và Đào Tạo, Y Tế, Nội Vụ, Ngân hàng Nhà nước và Thanh tra Chính phủ;

- Ý kiến của 45 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gồm:Hà Giang, Cao Bằng, Bắc Kạn, Lạng Sơn, Quảng Ninh,Yên Bái, Điện Biên, Hoà Bình, Lai Châu, Bắc Ninh, Hà Nam, Hải Dương, Hưng Yên, Nam Định, Ninh Bình, Thái Bình, Thanh Hoá, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên-Huế, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Phú Yên, Khánh Hoà, Ninh Thuận, Gia Lai, Đắc Lắc, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Trà Vinh, Sóc Trăng, Bạc Liêu và các thành phố Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng, Cần Thơ.

Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý như sau:

| **Nội dung dự thảo xin ý kiến** | **Nội dung góp ý** | **Dự kiến tiếp thu, giải trình** |
| --- | --- | --- |
| **Chương I: NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG** |
|  | **Bộ Tài chính**: đề nghị lùi thời điểm ban hành Nghị định này, vì hiện nay Chính phủ đang chỉ đạo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai để trình Quốc hội, có thể phát sinh nhưng vẫn đề mới liên quan đến hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai; nếu ban hành Nghị định này trong năm 2018 theo kế hoạch thì sẽ dẫn đến trong thời gian ngắn phải sửa đổi, bổ sung vào Nghị định này. | Do hiện nay Bộ Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan còn đang nghiên cứu, rà soát để đề xuất những nội dung cần sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai nên Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa thể khảng định dự án sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 2013 có ảnh hưởng đến nội dung của Nghị định này hay không |
| **Điều 2. Đối tượng áp dụng**1. Đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo quy định của Nghị định này gồm các đối tượng dưới đây có hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất đai hoặc trong việc thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này:a) Hộ gia đình; cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài (sau đây gọi chung là cá nhân);b) Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức);c) *Cộng đồng dân cư,*cơ sở tôn giáo.2. Tổ chức, cá nhân được áp dụng quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự nước ngoài và cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế tại Việt Nam theo quy định của pháp luật không thuộc đối tượng bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này. | **1. Đại học Luật HN và các tỉnh Lạng Sơn, Hải Phòng***:* (1) Cần đưa cộng đồng dân cư và cơ sở tôn giáo vào nhóm đối tượng vi phạm là cá nhân nhằm đảm bảo sự tương thích với nghị định khác như Nghị định 139/2017/NĐ-CP về xử phạt trong lĩnh vực xây dựng;**2. Đại học Luật HN và Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Công Anvà tỉnh Quảng Nam, Thanh Hóa***:*(2) Cần xem lại chủ thể Hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo vì Luật XLVPHC chỉ có đối tượng là cá nhân và tổ chức mà không có các đối tượng này. Hơn nữa, Hộ gia đình, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo gồm rất nhiều người không xác định rõ đối tượng xử phạt là ai.**3. Đại học Luật HN, Bộ Tài chính***:* (3) Cần bổ sung thêm đối tượng áp dụng là Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan cho đầy đủ như Nghị định 139/2017/NĐ-CP về xử phạt trong lĩnh vực xây dựng. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu đưa cộng đồng dân cư vào chung với nhóm đối tượng xử phạt là cá nhân để phù hợp với quy định áp dụng mức phạt tại Nghị định này theo mức phạt đối với cá nhânRiêng cơ sở tôn giáo, theo quy định của pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng thì cơ sở tôn giáo đã được xác định lại là tổ chức tôn giáo; do đó, dự thảo đã sửa đổi đưa cơ sở tôn giáo vào chung với nhóm đối tượng là tổ chức để phù hợp với quy định áp dụng mức phạt tại Nghị định này theo mức phạt của tổ chức**Đối với ý kiến thứ hai:** Quy định như dự thảo là phù hợp với pháp luật đất đai; vì theo quy định tại Điều 5, 7 của Luật Đất đai thì Hộ gia đình, cộng đồng dân cư cơ sở tôn giáo là người sử dụng đất có quyền lợi và nghĩa vụ trong việc thi hành Luật Đất đai nên phải là đối tượng xử phạt nếu có vi phạm. Chủ hộ gia đình là người đại diện cho hộ và chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với việc sử dụng đất của hộ gia đình; người đại diện của cộng đồng dân cư chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với việc sử dụng đất của cộng đồng dân cư sẽ là người đại diện cho các đối tượng này để thực hiện các hình thức xử phạt theo quy định.**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu bổ sung thêm đối tượng áp dụng là Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan vào khoản 2 mới của dự thảo. |
| **Điều 3. Giải thích từ ngữ**1. Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.2. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền *giao, cho thuê đất hoặc người sử dụng đất cho phép hoặc mượn đất của người sử dụng đất mà khi hết thời hạn được mượn theo thỏa thuận vẫn không trả lại đất hoặc* 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, *không được tiếp tục sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai* mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện *xong*thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. 3. Hủy hoại đất là hành vi gây hậu quả làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định trong các trường hợp sau đây: a) Làm biến dạng địa hình *như thay đổi độ dốc hay hạ thấp bề mặt đất sản xuất nông nghiệp để lấy đất dùng vào việc khác hoặc san lấp bề mặt đất sản xuất nông nghiệp bằng loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng, trừ trường hợp cải tạo làm ruộng bậc thang và trường hợp khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép khi giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng;**b)* Làm suy giảm chất lượng đất *như giảm độ dầy tầng đất, giảm hàm lượng các chất có ích cho cây trồng, giảm độ PH của đất, phá vỡ kết cấu đất;* *c)Gây ô nhiễm đấtnhư đưa các chất có hại cho cây trồng, vật nuôi và con người.**4. Chưa làm thủ tục để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước quy định tại Nghị định này là hành vi chưa thực hiện kê khai nghĩa vụ tài chính về đất đai (gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ) theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đã có thông báo thu nghĩa vụ tài chính mà chậm nộp.* | **1. Thành phố Hà Nội và các tỉnh Quảng Ninh, Ninh Bình, Lâm Đồng, Gia Lai và Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Khoa học và Công nghệvà Đại học Luật HN**góp ý với khái niệm lấn, chiếm đất:(1)Nên trình bày lại Khoản 2 thành các điểm cho dễ hiểu và giải thích rõ hơn về hành vi lấn đất, chiếm đất; tự khai hoang có phải là lấn chiếm đất không; phân biệt rõ lấn đất, chiếm đất với tranh chấp đất đai, - Làm rõ thêm chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, cho thuê đất mà đã sử dụng đất là trường hợp nào(2) Đề nghị bỏ quy định trường hợp mượn đất của người sử dụng đất khác vì đây là quan hệ dân sự, không có trong Luật đất đai. (3) Bổ sung trường hợp người sử dụng đất cố tình vi phạm, không thực hiện lập hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai (áp dụng đối với tổ chức).**2. Các Bộ Văn Hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Khoa học và Công nghệ, Bộ Công An, Thanh tra Chính phủ và Đại học Luật HN và các tỉnh Hòa Bình, Sóc Trăng, Lâm Đồng, Hưng Yên và** góp ý với khái niệm hủy hoại đất:(4) Quy định cụ thể mục đích sử dụng đất đã xác định (tại đoạn đầu khoản 3) theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Ngoài ra còn có ý kiến cho rằng cách trình bày tại khoản 3 còn thể hiện nội dung không thống nhất với Khoản 25 Điều 3 của Luật; - Cần quy định cụ thể hơn về các trường hợp làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất, vì một số trường hợp theo quy định còn trìu tượng, khó xác định trong thực tế như: trường hợp làm giảm hàm lượng các chất có ích cho cây trồng; sử dụng đất lâu năm bị thoái hóa đất có bị phạt không(5) Tại điểm a: bổ sung trường hơp làm biến dạng địa hình đối với cả đất lâm nghiệp và đất phi nông nghiệp; bổ sung cụm từ “nâng độ cao bề mặt sản xuất nông nghiệp”;(6) Xem lại việc giải thích nội dung gây ô nhiễm đất. Tuy nhiên tại Điều 15 của Dự thảo không quy định xử phạt đối với trường hợp này;**3. Bộ Tài chính:** (7) Đề nghị bỏ trường hợp quy định tại Khoản 4; vì pháp luật về quản lý thuế đã quy định xử phạt đối với trường hợp chưa thực hiện kê khai nghĩa vụ tài chính; | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa khoản 2 về các vấn đề:- Trình bày từng trường hợp lấn, chiếm đất thành các điểm; trong đó giải thích cụ thể trường hợp sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác mà không được sự đồng ý của người đó mới coi là lấn chiếm để phân biệt với trường hợp tranh chấp (chưa xác định được quyền sử dụng đất của ai); giải thích rõ hơn về trường hợp chưa thực hiện xong thủ tục giao đất cho thuê đất là chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực địa mà đã sử dụng đất Riêng trường hợp tự khai hoang là trường hợp tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước cho phép nên cũng được xác định là trường hợp lấn chiếm nên không cần thiết phải bổ sung vào dự thảo**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu bỏ trường hợp mượn đất của người khác mà không trả trong dự thảo;**Đối với ý kiến thứ ba**: Việc bổ sung trường hợp người sử dụng đất cố tình không lập hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất là không cần thiết, vì nếu chưa nộp hồ sơ làm thủ tục mà đã sử dụng đất thì đã thuộc trường hợp sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước cho phép.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu chỉnh sửakhoản 2 về các vấn đề:- Sửa đổi đoạn đầu Khoản 3: Trình bày lại theo hướng nêu lại *Khoản 25 Điều 3 của Luật* cho thống nhất, sau đó giải thích cụ thể từng trường hợp*:* Làm biến dạng địa hình; Làm suy giảm chất lượng đất; Gây ô nhiễm đất;làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất;Ngoài ra thay thế cụm từ “mục đích sử dụng đất đã xác định” bằng cụm từ “theo mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê hay công nhận” cho dễ hiểu- Quy định cụ thể hơn các trường hợp làm biến dạng địa hình; làm suy giảm chất lượng đất cho dễ áp dụng;**Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu sửa đổi tại điểm a Khoản 3 để quy định mở rộng trường hợp làm biến dạng địa hình để áp dụng đối với tất cả các loại đất; đồng thời bổ sung cụm từ nâng cao bề mặt đất sản xuất nông nghiệp như ý kiến đề xuất.**Đối với ý kiến thứ sáu:** Đã tiếp thu bổ sung vào Điều 16 đối với trường hợp gây ô nhiễm cho thống nhất *(xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường)*Đối **với ý kiến thứ bảy:** Đã tiếp thu ý kiến bỏ Khoản 4 Điều này; đồng thời bỏ quy định xử phạt hành vi này trong dự thảo Nghị định |
| ***Điều 4. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính****1. Các hành vi vi phạm được xác định là đã kết thúc để tính thời hiệu từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm, bao gồm:**a) Hủy hoại đất trong trường hợp đã thực hiện xong việc làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất.**b) Chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thuê, thuê lại,thừa kế, thế chấp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (sau đây được gọi là giao dịch về quyền sử dụng đất) đối với đất không được giao dịch hoặc không đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký (đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính; đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo hợp đồng, văn bản giao dịch…) và đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định.* *c) 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 các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký (đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính; đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký) và đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc đủ điều kiện nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép.* *d) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký (đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính; đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký) và đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định.**đ) Bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 189 của Luật Đất đai, nhưng các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký (đã thanh toán xong nghĩa vụ tài chính; đã bàn giao giấy tờ về quyền sở hữu tài sản và bàn giao tài sản theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký).**e) Đã di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính, làm hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính.**f) Tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất;**g) Tổ chức đã thực hiện xong hoạt động tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; đo đạc địa chính; xác định giá đất; lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.**2. Các hành vi vi phạm được xác định là đang được thực hiện để tính thời hiệu từ thời điểm phát hiện hành vi vi phạm, bao gồm:**a) Đang thực hiện hành vi hủy hoại đất như làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất.**b) Để chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng và các vật khác hoặc đào bới, xây dựng công trình gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.* *c) Sử dụng đất không đúng mục đích được nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất.**d) Sử dụng đất do lấn, chiếm.**đ) Sử dụng đất mà không đăng ký hoặc có biến động về sử dụng đất mà không đăng ký biến động theo quy định tại khoản 1 và khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai.* *e) Giao dịch về quyền sử dụng đất đối với đất không được giao dịch hoặc không đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên liên quan chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký hoặc chưa thực hiện kê khai đăng ký biến động theo quy định.**f) 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 các bên liên quan chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký hoặc chưa thực hiện kê khai đăng ký biến động theo quy định nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc đủ điều kiện nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép.**g) Chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đã được thực hiện nhưng không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chưa đăng ký biến động đất đai theo quy định.**h) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai mà các bên liên quan chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký hoặc chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định.**i) Bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 189 của Luật Đất đai mà các bên liên quan chưa hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký.**k) Không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ, không chính xác thông tin, giấy tờ, tài liệu phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai;**l) Tổ chức được Nhà nước giao đất xây dựng nhà ở để bán quá thời hạn quy định mà chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc chưa cung cấp hồ sơ cho người mua nhà ở, đất ở để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.**m) Chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai.**n) Chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.**o) Chưa làm thủ tục để thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.**p) Tổ chức đang thực hiện hoạt động tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; đo đạc địa chính; xác định giá đất; lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.* | **1. Đại học Luật HN**(1) Cần bổ sung quy định thời hiệu xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai và cách tính thời hiệu cho đầy đủ, dễ thực hiện (như Nghị định 139/2017/NĐ-CP); sửa lại tên điều thành “Thời hiệu và cách tính thời hiệu” cho phù hợp; (2) Quy định thời hiệu xử phạt hành chính tính theo ngày và nêu cụ thể ngày làm việc**2. Bộ Tư pháp, Bộ Giáo dục và Đào tạo và các tỉnh Lạng Sơn, Phú Yên, Lai Châu, Đăk Lăk và Đại học Luật HN**:(3) Quy định cụ thể cả các trường hợp xác định là hành vi đã kết thúc và các trường hợp xác định là hành vi đang diễn ra sẽ dẫn đến bỏ lọt hành vi hoặc quy định thiếu trong thực tiễn. Ví dụ như hành vi hủy hoại đất hoặc tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ vẫn có thể có trường hợp tại thời điểm phát hiện hành vi vẫn đang diễn ra. Hơn nữa khó xác định ngày kết thúc hành vi. Đề nghị nghiên cứu thêm cho dễ áp dụng(4) Các điểm b, c, d quy định các trường hợp giao dịch không đủ điều kiện sẽ không thể đăng ký, nhưng cuối các điểm này lại nêu “đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định” là không thống nhất; ngoài ra xem lại điều kiện các bên đã bàn giao đất vì không phù hợp với trường hợp thế chấp.(5) Cần rà soát các hành vi ở Khoản 1 để bổ sung thêm vào khoản 2 vì tại thời điểm kiểm tra có thể vẫn đang diễn ra như: hành vi hủy hoại đất, tẩy xóa...;(6) Điềm k, m Khoản 2 đề nghị làm rõ thời hạn để xác định là hành vi : “ Không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ” và “ Chậm cung cấp thông tin…”; xem xét gộp chung 2 điểm này vì cùng trường hợp cung cấp giấy tờ khi thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp.(7) Cần bổ sung thêm hành vi chậm tiến độ sử dụng đất tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai và Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ - CP; **3. Tỉnh Gia Lai**(8) Đề nghị bổ sung xác định thời điểm để tính thời hiệu xử phạt đối với trường hợp gây ô nhiễm đất; hành vi sử dụng đất không đúng ranh giới thửa đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi vào dự thảo các nội dung: sửa lại tên điều thành “Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính” và bổ sung các quy định về thời hiệu và thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính**Đối với ý kiến thứ hai:** Quy định thời hiệu xử phạt hành chính tính theo ngày sẽ không phù hợp với Điều 6 của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (tính theo năm), mỗi năm có số ngày khác nhau sẽ dẫn đến trái Luật XLVPHC.**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu, rà soát bổ sung hành vi lấn, chiếm đất vào nhóm các trường hợp đã kết thúc, bổ sung hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ vào nhóm các trường hợp đang diễn ra; quy định cụ thể thời điểm để xác định hành vi đã kết thúc đối với từng trường hợp. Ngoài ra còn bổ sung một điểm quy định trường hợp không xác định được thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm thì được xác định là đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu sửa đổi các điểm b, c, d của dự thảo và đã cắt bỏ các câu“*đã bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất và bàn giao đất theo hợp đồng” và* “*đã thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định*” trong dự thảo. **Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu bổ sung trường hợp đang hủy hoại đất hoặc đang tẩy xóa giấy tờ vào nhóm hành vi đang diễn ra.**Đối với ý kiến thứ sáu:** Đã tiếp thu gộp các trường hợp tại các điểm k và m Khoản 2 vào chung một điểm. Ngoài ra đã tiếp thu bổ sung quy định về thời hạn để xác định là không cung cấp thông tin, tài liệu vào điều quy định hình thức, mức xử phạt đối với hành vi này.**Đối với ý kiến thứ bảy:** Tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai đã quy định việc thu thêm tiền sử dụng đất trong thời gian gia hạn (cũng có giá trị như tiền phạt) đối với trường hợp chậm tiến độ, do đó việc bổ sung xử phạt hành vi này là không cần thiết và sẽ trùng lặp với việc thu thêm khoản tiền nói trên.**Đối với ý kiến thứ tám:** Đã tiếp thu bổ sung trường hợp gây ô nhiễm đất theo hướng quy định chung trong trường hợp “Hủy hoại đất”. Riêng trường hợp sử dụng đất không đúng ranh giới thửa đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thuộc hành vi lấn, chiếm đất đã được quy định trong dự thảo nên không cần thiết phải bổ sung trường hợp này. |
| ***Điều 5. Hình thức xử phạt*** *1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:**a) Cảnh cáo;**b) Phạt tiền.**2. Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm:**a) Tước quyền sử dụng giấy phép từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động từ 09 tháng đến 12 tháng, kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.**b) Tịch thu tang vật vi phạm hành chính, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi chung là tang vật, phương tiện vi phạm hành chính).* | **1. Đại học Luật HN** (1) Xem xét lại hình thức phạt bổ sung **“***Tịch thu tang vật vi phạm hành chính, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*” vì theo Luật XLVPHC chỉ quy định áp dụng biện pháp này đối với trường hợp vi phạm nghiêm trọng; hơn nữa nhiều trường hợp vi phạm có lợi ích nhỏ nhưng phương tiện là máy móc có giá trị lớn nhiều tỷ đồng thì việc tịch thu là không hợp lý.**2. Bộ Tư pháp và Đại học Luật HN** (2) Hiện nay biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Chương II và Chương III chưa thống nhất; đề nghị bổ sung vào điều này quy định về các biện pháp khắc phục hậu quả đã quy định tại Chương II của Dự thảo và sửa lại tên điều cho phù hợp; đồng thời sửa đổi quy định về thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại Chương III theo hướng dẫn chiếu về điều 5 cho đầy đủ, thống nhất (3) Xem lại các biện pháp “*Hoàn trả tiền vay thế chấp, tiền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất đã thu trong thời gian sử dụng đất còn lại…*” quy định tại các điều 18, 22 và 27 của Dự thảo không phải là biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Luật XLVPHC;**2. Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng** (3) Đề nghị làm rõ tước quyền sử dụng giấy phép là giấy phép gì; | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu bỏ quy định phạt bổ sung **“***Tịch thu phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính* ”; nhưng bổ sung việc tịch thu giấy tờ giả đã sử dụng trong thực hiện công việc liên quan đến đất đai vì đây là tang vật vi phạm hành chính.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu sửa lại tên Điều thành “Hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả”; bổ sung khoản 3 để quy định các biện pháp khắc phục hậu quả đã quy định tại Chương II của Dự thảo; đồng thời sửa đổi quy định về thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại Chương III theo hướng dẫn chiếu về Khoản 3 Điều này như ý kiến đã góp ý.**Đối với ý kiến thứ ba:** Việchoàn trả lại tiền vay thế chấp, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng QSDĐ là để bảo đảm sự công bằng trong xử lý hậu quả của hành vi vi phạm giữa các bên (*bên nhận chuyển nhượng, thuê đất trả lại đất thì bên nhận tiền cũng phải trả lại tiền trong thời gian sử dụng đất còn lại*); đây là biện pháp đặc thù, cần thiết theo quy đinh của pháp luật đất đai để bảo đảm việc xử lý triệt để hành vi vi phạm; quy định này phù hợp với quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC (trong đó quy định các biện pháp khắc phục hậu quả khác sẽ do Chính phủ quy định).  **Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu chỉnh sửa vào dự thảo bổ sung giấy phép hoạt động là giấy phép dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai. |
| *Điều 6. Áp dụng khung phạt tiền và thẩm quyền xử phạt*1. *Đối tượng áp dụng khung phạt tiền thực hiện như sau*:a) Khung phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định *này áp* dụng cho cá nhân, trừ các trường hợp quy định tại *điểm c Khoản này.*b) Khung phạt tiền đối với tổ chức có cùng một hành vi vi phạm hành chính trong các trường hợp quy định tại điểm a Khoản này thì mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân.c) Khung phạt tiền quy định tại các Điều *20, khoản 1 và 2 Điều 21, Điều 22*, Khoản *5* Điều *26*, Điều *27*, Điều *28*, Khoản 2 Điều *30*, Điều *31* và Điều *37* của Nghị định *này áp* dụng cho riêng các tổ chức.*d) Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước mà thực hiện chuyển nhượng, cho thuê lại đất, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì áp dụng bằng hai lần mức phạt tiền đối với cùng một hình thức giao dịch quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 18 của Nghị định này.**2*. 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.*3*. Thẩm quyền phạt tiền quy định tại các Điều *38, 39* và *40* của Nghị định này là thẩm quyền áp dụng đối với cá nhân. Thẩm quyền *về mức* phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần so với thẩm quyền phạt tiền đối với cá nhân. | **1. Bộ Giáo dục và Đào tạo**(1)Đề nghị viết lại Điểm b Khoản 1 cho gọn ý, tránh lặp từ; bỏ từ “ riêng” trước các cụm từ “ các tổ chức” tại Điểm c Khoản 1 ;**2. Bộ Tư pháp**(2) Nên quy định về mức phạt tiền tối đa, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính, cụ thể như sau:1. Mức phạt tiền tối đa trong lĩnh vực đất đai đối với cá nhân là 500.000.000 đồng, đối với tổ chức là 1.000.000.000 đồng. Mức phạt tiền quy định tại Chương II Nghị định này là áp dụng đối với cá nhân. Đối với tổ chức có cùng hành vi vi phạm, mức phạt tiền bằng 02 lần mức phạt tiền của cá nhân.2. Các hành vi quy định tại các Điều 20, khoản 1 và 2 Điều 21, Điều 22, Khoản 5 Điều 26, Điều 27, Điều 28, Khoản 2 Điều 30, Điều 31 và Điều 37 của Nghị định này là áp dụng riêng đối với tổ chức. 3. Tổ chức có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, gồm:(Liệt kê các tổ chức áp dụng mức phạt tiền gấp 02 lần đối với mức phạt tiền của cá nhân, trong đó bao gồm cả đơn vị sự nghiệp công lập theo điểm d khoản 1 Điều 6 dự thảo Nghị định) **3. Đại học Luật HN** (3) Nên quy định mức phạt tiền cá nhân bằng ½ mức phạt đối với tổ chức; | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu, chỉnh sửa lại trong dự thảo: “*Mức phạt tiền đối với tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân có cùng một hành vi vi phạm hành chính quy định tại điểm a Khoản này*”**Đối với ý kiến thứ hai:** - Về đề nghị bổ sung quy định mức phạt tiền tối đa: Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, nhưng được bổ sung sửa đổi vào điểm b khoản 1 Điều 8 của Dự thảo, vì quy định này chỉ áp dụng với các trường hợp xác định mức phạt theo giá trị diện tích đất vi phạm, các trường hợp còn lại đã quy định khung phạt tối thiểu và tối đa trong từng Điều.- Việc bổ sung quy định liệt kê các hành vi vi phạm của tổ chức là không cần thiết, vì các hành vi vi phạm đã được quy định cụ thể tại Chương II (trừ các điều, khoản nêu tại điểm b Khoản 1 Điều này) là áp dụng chung cho cả tổ chức và cá nhân và một số trường hợp áp dụng riêng với cá nhân đã được nêu cụ thể trong một số điều, khoản của Chương II rồi. **Đối với ý kiến thứ ba:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo (Dự thảo quy định mức phạt tiền trong Nghị định đối với cá nhân, còn mức phạt tiền đối với tổ chức áp dụng bằng 2 lần đối với cá nhân) để kế thừa quy định hiện hành, hơn nữa quy định này là phù hợp với Khoản 2 Điều 24 của Luật XLVPHC. |
| ***Điều 7. Việc xác định số lợi bất hợp pháp****Việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện như sau:**1. Trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các điều 9, 10, 11,12 và 13 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị chênh lệch của phần diện tích đất vi phạmgiữa hai loại đất trước và khi chuyển mục đích sử dụng trong thời gian vi phạm tính theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm lập văn bản xác định hành vi vi phạm, được tính bằng công thức sau:**2. Trường hợp sử dụng đất do lấn, chiếm quy định tại Điều 14 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị của phần diện tích đất lấn, chiếm tính theo bảng giá đất đối với loại đất đang sử dụng sau khi lấn, chiếm, do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm lập văn bản xác định hành vi vi phạm, được tính bằng công thức sau:**3. Trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 1 Điều 22, Điều 25, khoản 2 Điều 27 của Nghị định này được xác định bằng giá trị quyền sử dụng đất trong thời gian đã chuyển quyền tính theo giá trị chuyển quyềnthực tế nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất của bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm lập văn bản xác định hành vi vi phạm và được tính bằng công thức sau:**4. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 27 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được tính bằng lãi suất tiền gửi ngân hàng trên tổng số tiền vay thế chấptrong thời gian đã vay.**5. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 2 Điều 26 của Nghị định này được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất kể từ thời điểm vi phạm đến thời điểm lập văn bản xác định hành vi vi phạm nhưng không thấp hơn đơn giá cho thuê đất hàng năm theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP;**6. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở quy định tại Điều 21 của Nghị định này được tính bằng giá trị chệnh lệch giữa tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư đã nộp cho Nhà nước khi được giao đất và giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ đầu tư theo hợp đồng đã ký.**7. Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 23 của Nghị định này được xác định bằng giá trị khấu hao tài sản trong thời gian sử dụng sau khi mua bán tính theo giá trị của tài sản ghi trong hợp đồng mua bán đã ký. Thời hạn sử dụng của tài sản để tính khấu hao được xác định theo quy định của pháp luật đối với loại tài sản đã mua bán.**8. Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 24 của Nghị định này thì được xác định bằng giá trị cho thuê tài sản theo Hợp đồng đã ký, tính trong thời gian kể từ ngày cho thuê đến thời điểm có biên bản xác định hành vi vi phạm.* | **1. Bộ Tài chính**(1) Đề nghị sửa khoản 1 Điều này như sau: “*Trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép quy định tại các điều 9, 10, 11,12 và 13 của Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được xác định bằng giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trong thời gian vi phạm của loại đất trước và sau khi chuyển mục đích. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp này đượcxác địnhtheo giá đất bằng (=) giá đất trên bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm chuyển mục đích và thời điểm lập biên bản hành vi vi phạm; cụ thể được tính bằng công thức sau:…”***2. Bộ Xây dựng**(2) Nên đưa nội dung cách tính số lợi bất hợp pháp vào thông tư hướng dẫn**3. Bộ Văn hóa thể thao và Du lịch và tỉnh Sóc Trăng**(3) Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất không đủ điều kiện (tại Khoản 4) đề nghị nếu có Hợp đồng thế chấp thì tính theo Hợp đồng thế chấp và cần có quy định là theo ngân hàng nào (kỳ hạn hay không kỳ hạn).Ý kiến khác đề nghị bỏ quy định tính, thu số lợi trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất vì khó định lượng giá trị số lợi trong trường hợp này.**Tỉnh Bến Tre**(4) Trường hợp chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất và lấn chiếm đất đai tính theo năm vi phạm, nhưng trường hợp dưới một năm hoặc trên 1 năm nhưng có lẻ ngày, tháng thì ngày, tháng đó tính thế nào**Tỉnh Thái Bình**(5) Đề nghị xem xét thêm trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất mà đã nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền thì tiền thuế đã nộp có được trừ vào số lợi phải nộp không.**Tỉnh Hải Dương**(6) Đề nghị xem xét bổ sung thêm nội dung tại Khoản 3 và 5: Trường hợp giá trị chuyển quyền thực tế thấp hơn bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định thì tính theo bảng giá đất do UBND cấp tỉnh quy định; | **Đối với ý kiến thứ nhất**:- Đã tiếp thu ý kiến về việc tính số lợi bất hợp pháp trong việc sử dụng đất không đúng mục đích và đã hoàn thiện lại trong dự thảo. Riêng về cụm từ ***tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất,*** đề nghị giữ nguyên như dự thảo (chỉ xác định giá trị theo giá đất) vì trường hợp chuyển mục đích trái phép chưa được nhà nước công nhận sử dụng theo hình thức nào (giao có thu tiền hay thuê đất) nên không có cơ sở xác định**Đối với ý kiến thứ hai (**của Bộ Xây dựng):Cơ quan soạn thảo đề nghị quy định việc tính số lợi bất hợp pháp tại Nghị định này để bảo đảm thời gian, hiệu lực thực hiện và dễ áp dụng do hạn chế phải tra cứu nhiều văn bản.**Đối với ý kiến thứ ba:** Xin tiếp thu và đã bỏ quy định tính, thu số lợi trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất, vì số lợi trong trường hợp này là không rõ ràng**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu và bổ sung thêm một khoản quy định trường hợp số năm vi phạm có lẻ ngày, tháng thì số ngày, tháng lẻ đó được quy đổi một ngày tính bằng 0,0028 năm**Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu và bổ sung thêm một khoản quy định trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất mà đã nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền thì tiền thuế đã nộp được trừ vào số lợi phải nộp.**Đối với ý kiến thứ sáu:** Nội dung quy định trường hợp chuyển sử dụng đất tại khoản 3 đã thể hiện việc thu số lợi theo giá trị chuyển quyền thực tế nhưng không thấp hơn giá trị tính theo giá đất cụ thể bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Quy định này đã thể hiện được yêu cầu phải thu theo giá đất tính bằng phương pháp hệ số điều chỉnh bảng giá nhân với hệ số điều chỉnh trong trường hợp giá chuyển quyền thực tế thấp hơn giá đất tính theo phương pháp hệ số điều chỉnh rồi, do đó không cần thiết phải sửa đổi như ý kiến đã đề xuất. |
| **Điều *8*. Xác định tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính**1. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại các *Điều 9, 10, 11, 13, 14, 15, 19, 20, 21, khoản 1 Điều 22, Điều 27, 32*của Nghị định này được xác định theo quy mô diện tích đất bị vi phạm.2. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại *Điều 31* của Nghị định này được xác định theo *số lượng căn hộ, số lượng lô đất* bị ảnh hưởng.3. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại *Điều 12 và Điều 29* của Nghị định này được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất ban hành tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và chia thành 04 mức sau đây:a) Mức 1: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền dưới 60.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, dưới 300.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;b) Mức 2: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 60.000.000 đồng đến dưới 200.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 300.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;c) Mức 3: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 200.000.000 đồng đến dưới 1.000.000.000 đồng đối với đất nông nghiệp, từ 1.000.000.000 đồng đến dưới 3.000.000.000 đồng đối với đất phi nông nghiệp;d) Mức 4: Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm quy thành tiền từ 1.000.000.000 đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ 3.000.000.000 đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.*4. Tính chất, mức độ của hành vi vi phạm hành chính quy định tại các Điều 16,17,18, khoản 2 Điều 22, Điều 23, 24, 25, 26, 28, 30, 33, 34, 35, 36 và Điều37 của Nghị định này được xác định theo loại hình vi phạm.**5*. Diện tích đất vi phạm quy định tại Khoản 1 và 3 Điều này và chi phí để xác định diện tích đất vi phạm được quy định như sau:a) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất thì xác định theo diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật Đất đai;*b) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đã có bản đồ địa chính thì sử dụng bản đồ địa chỉnh để xác định; trường hợp không có bản đồ địa chính nhưng có bản đồ khác đã, đang sử dụng trong quản lý đất đai tại địa phương thì sử dụng bản đồ đó để xác định;**c)* Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất mà không có giấy tờ quy định tại điểm a, b khoản này hoặc vi phạm một phần diện tích thửa đất*thì người thi hành nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra xác định diện tích đất vi phạm ghi vào biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp người có hành vi vi phạm không nhất trí với diện tích đất vi phạm đã xác định thì trưng cầu tổ chức có chức năng đo đạc tiến hành đo đạc xác định diện tích đất vi phạm;**d) Chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm đối với trường hợp trung cầu tổ chức có chức năng đo đạc quy định tại Điểm c Khoản này do người sử dụng đất chi trả ngay sau khi kết thúc đo đạc.**6. Việc xác định loại đất đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).*  | **1. Các tỉnh Hải Dương và Hưng Yên**(1) Đề nghị xem xét sửa đổi bỏ Khoản 3 (quy đổi diện tích vi phạm ra giá trị để phân mức xử phạt) vì nguyên tắcnày chỉ áp dụng đối với 2 hành vi quy định tại điều 12 và 29, trong khi nhiều hành vi chuyển mục đích, chuyển quyền sử dụng đất tại các điều khác lại xác định mức phạt theo diện tích. Sự khác nhau này tạo ra sự thiếu công bằng trong xử phạt giữa các trường hợp; hơn nữa cách tính mức phạt theo giá trị đất là khó thực hiện hơn do bảng giá đất của các địa phươngquy định chưa cụ thể đến từng thửa;- Đề nghị chia nhỏ khung xử phạt (giảm quy mô diện tích vi phạm ở mức đầu tiên cho phù hợp với thực tế phổ biến là diện tích nhỏ).**2. Tỉnh Hà Giang**(2) Bổ sung quy định về tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ để xác định mức phạt cụ thể trung khung phạt đã quy định cho từng hành vi, nhằm tránh tình trạng xác định mức phạt tùy tiện. **3. Bộ Tư pháp và các tỉnh Thừa Thiên Huế, Long An; Hưng YênvàThành phố Hà Nội, Bến Tre.**(3) Điểm d Khoản 5: Việc quy định người sử dụng đất phải chi trả chi phí đo đạc xác định diện tích đất vi phạm đối với trường hợp trưng cầu tổ chức có chức năng đo đạc là không phù hợp với Điểm đ Khoản 1 Điều 3 Luật XLVPHC(*Người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm chứng minh vi phạm hành chính*).(4) Trường hợp kết quả đo đạc do tổ chức có chức năng đo đạc thực hiện cho thấy người thi hành nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra đã xác định đúng diện tích đất vi phạm thì người vi phạm phải trả chi đo đạc; nhưng nếu ngược lại xác định sai thì đề nghị quy định cơ quan, đơn vị ra quyết định thanh tra, kiểm tra phải trả chi phí đo đạc cho công bằng.- Bổ sung thêm biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng kèm theo khi xử phạt; trong đó có quy định buộc người vi phạm trả kinh phí trưng cầu tổ chức có chức năng đo đạc trong trường hợp vi phạm. **4. Tỉnh Sóc Trăng**(5) Khoản 2 bổ sung trường hợp chậm nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà, người nhận quyền sử dụng đất ở quy định tại Điều 31 của Nghị định này. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung theo hướng bỏ Khoản 3 (quy đổi diện tích vi phạm ra giá trị để phân mức xử phạt); đồng thời sửa đổi các điều 12 và Điều 29 theo hướng quy định mức phạt phân theo mức diện tích vi phạm cho dễ áp dụng và công bằng trong xử phạt giữa các trường hợp; trong đó đã chia nhỏ các mức phạt và giảm quy mô diện tích đối với trường hợp có mức phạt thấp nhất để phù hợp với các trường hợp phổ biến hiện nay **Đối với ý kiến thứ hai:**Đã tiếp thu bổ sung một khoản quy định việc xác định mức phạt đối từng trường hợp cụ thể theo khung xử phạt căn cứ vào tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu ý kiến và chỉnh sửa dự thảo theo hướng bỏ Điểm d Khoản 5 của Điều này; đồng thời sửa đổi đoạn cuối tại điểm c “Trường hợp người có hành vi vi phạm không nhất trí với diện tích đất vi phạm đã xác định thì có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp chứng minh diện tích đất có vi phạm” cho phù hợp Khoản 1 Điều 3 Luật XLVPHC**Đối với ý kiến thứ tư:** Bổ sung quy định trường hợp người có hành vi vi phạm không nhất trí với diện tích đất vi phạm đã xác định thì có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp chứng minh diện tích đất có vi phạm**Đối với ý kiến thứ năm:** Riêng đối với ý kiến của tỉnh Sóc Trăng thì hành vi chỉ được xác định bằng số lượng căn hộ, số lượng lô đất bị ảnh hưởng chứ hành vi chậm nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ chỉ là một hành vi thực hiện trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận nên đã được quy định tại Điều 31 của Nghị định này. |
| **Chương II** |
| **Góp ý chung Chương II** | **1. Bộ Tư pháp và Bộ Giáo dục và Đào tạo và tỉnh Quảng Nam**(1) Từ Điều 9 đến Điều 37 đề nghị không dùng từ “ *Phạt tiền từ trên…. triệu đồng đến … triệu đồng*” mà chỉ quy định mức phạt tiền tối thiếu và tối đa “*Từ …triệu đồng đến … triệu đồng*” **2. Tỉnh Ninh Bình**(2) Bổ sung nội dung dẫn chiếu các điều khoản của Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để làm cơ sở xác định hành vi vi phạm cần xử phạt cho dễ hiểu, dễ tra cứu để hiểu rõ hơn hành vi | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi quy định thống nhất về mức hạt ở các điều thành “*Từ…triệu đồng đến … triệu đồng*” như ý kiến đã góp ý **Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung nội dung dẫn chiếu các điều khoản của Luật Đất đai và các nghị định vào tất cả các Điều của Chương II Nghị định này như ý kiến đề xuất. |
| **Điều 9*. Sử dụng đất không đúng mục đích do chuyển từ* đất trồng lúa *sang mục đích khác mà* 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, *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 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, trừ trường hợp quy định tại điểm b và c Khoản này;**b) Buộc phải làm thủ tục xin phép chuyển mục đích theo quy định đối trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và đã chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;**c) Buộc phải làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận và đã chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;*d) 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; *số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 của Nghị định này.* |  **1. Bộ Tư pháp và Bộ Giáo dục và Đào tạo**(1) Đề nghị rà soát sửa lại tên các Điều về chuyển mục đích (từ điều 9 đến Điều 13) cho ngắn gọn, thống nhất, dễ hiểu, trong đó nên bỏ cụm từ “mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”. **2. Các tỉnh Điện Biên, Sóc Trăng, Hưng Yên**(2) Cần giới hạn quy định xử phạt đối với loại đất lúa nước, vì hiện nay đang khuyến khích chuyển từ đất lúa nương sang khoanh nuôi bảo vệ rừng; - Xem xét lại trường hợp chuyển đất lúa sang trồng cây lâu năm là chưa phù hợp với việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng theo Nghị định số 01/2017/NĐ- CP.**3. Các tỉnh Điện Biên, Sóc Trăng và Thái Bình**(3) Tại Khoản 3, đề nghị hạ thấp mức diện tích vi phạm khởi điểm vàchia nhỏ diện tích đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở cho phù hợp với thực tế phần lớn người dân chỉ chuyển mục đích vài trăm mét**4. Các tỉnh Phú Yên và Hưng Yên**(4) Điểm c Khoản 4 Điều này: Cần sửa lại thành “Buộc phải làm thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định đối với trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ - CP.**5. Tỉnh Quảng Ninh**(5) Đề nghị quy định trường hợp chuyển mục đích trái phép hoặc lấn chiếm đất rồi đã chuyển quyền cho người khác thì phạt ai | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi tên các Điều về chuyển mục đích sử dụng đất trong dự thảo (từ điều 9 đến Điều 13); Riêng cụm từ “không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép” vẫn cần được thể hiện để thê hiện rõ hành vi, tránh áp dụng cả trường hợp chuyển mục đích khác. ví dụ tại Điều 10 được sửa thành: “*Sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”***Đối với ý kiến thứ hai:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì tại điểm a khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai quy định trường hợp sử dụng đất lúa (gồm cả lúa nương) sang đất trồng cây lâu năm hoặc trồng rừng cũng phải xin phép;Tuy nhiên xin tiếp thu sửa đổi Khoản 1 để quy định “*trừ trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP*”**Đối với ý kiến thứ ba:**Tiếp thu hạ thấp mức diện tích vi phạm khởi điểm xuống dưới 0,02 hec ta để phù hợp với các trường hợp chuyển mục đích sang đất ở, rất phổ biến trên thực tế và chia nhỏ diện tích đất vi phạm thành nhiều trường hợp tại khoản 3 dự thảo cho phù hợp. **Đối với ý kiến thứ tư:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì đây là biện pháp áp dụng đối với trường hợp chưa có Giấy chứng nhận; còn trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì đã được quy định tại điểm b Khoản 4 Điều này**Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu và bổ sung quy định tại Điều 5 một khoản quy định trường hợp vi phạm (chuyển mục đích trái phép hoặc lấn chiếm) và đã chuyển quyền sử dụng đất cho người khác thì bên chuyển quyền bị xử phạt hành chính và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả (Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất). Bên nhận chuyển quyền phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả còn lại (buộc trả lại đất đã nhận chuyển quyền,…) |
| **Điều *10. Sử dụng đất không đúng mục đích do* chuyển từ đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, 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 01 héc ta;*b) Phạt tiền từ trên *20.000.000* đồng đến *100.000.000* đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép *từ 01 ha đến dưới 05 héc ta*;c) Phạt tiền từ trên *100.000.000* đồng đến *200.000.000* đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 05 héc ta đến dưới 10 héc ta;d) Phạt tiền từ trên *200.000.000*đồng đến *500.000.000* 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, trừ trường hợp quy định tại điểm b và c Khoản này;**b) Buộc phải làm thủ tục xin phép chuyển mục đích theo quy định đối trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và đã chuyển mục đích sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phù hợp với kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;**c) Buộc phải làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận và đã chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;*d) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này;*số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 7 của Nghị định này*. | **1. Tỉnh Quảng Ninh**(1) Đề nghị quy định mức phạt riêng cho từng loại rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất; nhất làtrường hợp chuyển mục đích từ đất rừng tự nhiên sang mục đích khác cần quy định mức phạt cao hơn đối với rừng trồng).**2. Bộ Tư Pháp và Tỉnh Ninh Thuận**(2) Cần thu hẹp khoảng cách giữa mức phạt tối thiểu và tối đa đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c và d khoản 2- Ý kiến khác, đề nghị hạ thấp mức diện tích vi phạm khởi điểm cho phù hợp thực tế (chuyển mục đích sang đất khác trong nhóm nông nghiệp phổ biến dưới 01 ha; chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp phổ biến dưới 0,05ha); nâng mức xử phạt nhất là trường hợp chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay  | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa theo hướng tách việc xử phạt chuyển mục đích đối với đất rừng tự nhiên thành khoản riêng (Khoản 2) có mức phạt cao hơn mức phạt đối với đất rừng trồng.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu:- Thu hẹp khoảng cách giữa mức phạt tối thiểu và tối đa đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c và d khoản 2 xuống bằng 02 lần (trước đây chênh lệch 5 lần);- Chỉnh sửa chia nhỏ mức diện tích đất vi phạm (chuyển mục đích sang đất khác trong nhóm nông nghiệp có mức diện tích vi phạm nhỏ nhất dưới 01 ha; chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp có mức diện tích vi phạm nhỏ nhất dưới 0,05ha); đồng thời nâng mức xử phạt trên đơn vị diện tích cao hơn trước đây để tăng tính răn đe và hạn chế tình trạng vi phạm. |
| **Điều *11. Sử dụng không đúng mục đích do* chuyển từ đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, *đất rừng sản xuất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép***1. Chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm *khác* sang đất nuôi trồng thủy sản nước mặn, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm 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 đất trồng *cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác*sang đất phi nông nghiệp 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 *50.000.000* đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên. | **1. Tỉnh Ninh Thuận và tỉnh Phú Yên, Bến Tre**(1) Đề nghị gộp nội dung nuôi trồng thủy sản nước mặn và đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm tại đầu Khoản 1 và chia nhỏ mức diện tích vi phạm tại điểm b khoản 1 cho phù hợp thực tế phổ biến hiện nay (diện tích thửa đất rất nhỏ).**2. Các tỉnh Ninh Thuận và Gia Lai**(2) Hạ thấp mức diện tích vi phạm khởi điểm đối với trường hợp chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp tại khoản 2 cho phù hợp thực tế phổ biến và nâng mức xử phạt trường hợp này để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay.  | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi tại khoản 1 của dự thảo, gồm: trình bày lại đoạn đầu khoản 1 cho gọn; tách điểm b thành 2 điểm để chia nhỏ mức diện tích vi phạm: từ 0,5ha đến dưới 01 ha và từ 01 ha đến dưới 03 ha**Đối với ý kiến thứ hai:** Tiếp thu hạ thấp mức diện tích vi phạm khởi điểm xuống dưới 0,05 hec ta để phù hợp với các trường hợp chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp phổ biến trên thực tế và chia nhỏ diện tích đất vi phạm tại khoản 2 theo nhiều mức khác nhau để xử phạt cho sát.  |
| **Điều *12. Sử dụng đất không đúng mục đích do chuyển từ loại đất khác trong nhóm đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan có thẩm quyền cho phép***1. Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở *được Nhà nước giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất trả tiền một* lần sang đất ở 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. Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất không thu tiền hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm sang đất ở 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 30.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 2;**c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 3;**d) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng nếu giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bị vi phạm thuộc mức 4.*3. Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ; chuyển đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 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. | **1. Tỉnh Thái Bình**(1) Đề nghị sửa đổi bỏ quy định mức phạt tiền theo mức giá trị của diện tích vi phạm và chuyển sang quy định mức phạt tiền theo diện tích vi phạm như các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất khác cho dễ thực hiện, hoặc ngược lại quy định tất các các trường hợp theo giá trị của diện tích đất vi phạm để bảo đảm công bằng trong xử phạt giữa các trường hợp.**2. Bộ Tư pháp và tỉnh Ninh Thuận**(2) Cần thu hẹp khoảng cách giữa mức phạt tối thiểu và tối đa tại các điểm c, d Khoản 2 Điều này.Ý kiến khác: Nâng mức xử phạt để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay.**3. Tỉnh Tây Ninh**(3) Khoản 3: Đề nghị bổ sung thêm hành vi “chuyển đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm”  | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu và quy định lại mức xử phạt phân theo mức diện tích đất vi phạm như ý kiến góp ý.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu chỉnh sửa vào dự thảo cùng với việc thay đổi lại quy định mức xử phạt phân theo diện tích vi phạm; trong đó chia nhỏ mức diện tích đất vi phạm để xác định mức xử phạt cho phù hợp với đặc điểm trường hợp này là chuyển mục đích trong nội bộ đất phi nông nghiệp thường có diện tích vi phạm nhỏ hơn so với loại đất nông nghiệp; đồng thời nâng mức xử phạt để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay**Đối với ý kiến thứ ba:** Theo quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai thì việc chuyển mục đích từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm là không thuộc trường hợp phải xin phép; do đó không có căn cứ pháp luật để bổ sung quy định xử phạt trường hợp này  |
| ***Điều 13. Sử dụng đất không đúng mục đích thuộc trường hợp phải đăng ký mà không đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định*** *1. Chuyển đổi cơ cấu cây trồng phù hợp với điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP và điểm 7 khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP nhưng không đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) 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 đổi cơ cấu cây trồng đã đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã nhưng vi phạm điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP và điểm 7 khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP 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.**3. Chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất với Văn phòng đăng ký đất đai mà không đăng ký theo quy định 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 3.000.000 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 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.**4. Chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất với Văn phòng đăng ký đất đai mà không đăng ký theo quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích 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 50.000.000 đồng nếu diện tích đất chuyển mục đích trái phép từ 03 héc ta trở lên.* | **Tỉnh Thái Bình**(1) Đề nghị xác định lại khoảng chênh về diện tích vi phạm tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 (từ 0,5 đến 3 ha), vì khoảng chênh này quá lớn, không hợp lý so với các Điều khác; hơn nữa mức phạt trong dự thảo còn quá thấp, đề nghị nâng mức xử phạt để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay**Bộ Tư pháp**(2) Cần thu hẹp khoảng cách mức phạt quy định tại điểm c Khoản 4 Điều này:  | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi vào dự thảo; trong đó tách điểm b tại các khoản 1 và 2 thành 2 điểm để chia nhỏ mức diện tích vi phạm: từ 0,5ha đến dưới 01 ha và từ 01 ha trở lên; đồng thời đã nâng đều mức xử phạt trên một đơn vị diện tích đối với tất cả các trường hợp như ý kiến góp ý để tăng tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay**Đối với ý kiến thứ hai của Bộ Tư pháp**Đã tiếp thu theo hướng thu hẹp khoảng cách mức phạt tại Điểm c Khoản 4 Điều này với mức phạt gấp 2,5 lần phù hợp với Khoản 4 Điều 23 của Luật Xử lý vi phạm hành chính để tránh việc lạm dụng khi áp dụng. |
| **Điều *14*. Lấn, chiếm đất** *1. Đối với hành vi lấn, chiếm đất chưa sử dụng thì hành thức và mức sử phạt như sau:* *a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 3.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 03 héc ta trở lên.**2*. 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*thì hành thức và mức sử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 03 héc ta trở lên.**3. 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 5 Điều này *thì hình thức và mức sử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 03 héc ta trở lên.*4. Đối với hành vi lấn, chiếm đất ở*thì hành thức và mức sử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất lấn, chiếm từ 03 héc ta trở lên.**5*. Hành vi lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình và *đất công trình có hành lang bảo vệ*thì hình thức và mức xử phạt thực hiện theo quy định *của pháp luật về*xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực về hoạt động 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.*6*. Biện pháp khắc phục hậu quả:*a) Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm đối với các trường hợp không thuộc điểm b khoản này;* *b) Buộc phải làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp lấn, chiếm đất quy định tại điểm đ và e khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà việc sửdụng đất lấn, chiếm phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp người sử dụng đất đã bị xử phạt mà sau 30 ngày không chấp hành thì thực hiện thu hồi đất theo quy định;**c) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 của Nghị định này.* | **1. Bộ Tài chính**(1) Đề nghị sửa tên Điều thành: *“Điều 14. Lấn, chiếm đất* ***trừ đất thuộc trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, đơn vị, tổ chức****”* để phân biệt với nội dung lấn, chiếm đất trong dự thảo Nghị định quy định việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công hiện do Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo**2. Các tỉnh Quảng Ninh, Đăk Lăk, Hậu Giang và Phú Yên**(2) Bổ sung thêm xử phạt hành vi người được nhà nước giao đất, cho thuê đất mà không quản lý được để bị lấn, bị chiếm. (3) Bổ sung chế tài xử phạt đối với trường hợp lấn, chiếm đất sông suối để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (xây dựng nhà ở và các công trình khác, trong đó có công trình tôn giáo).**3. Bộ Công An, tỉnh Hà Giang**(4) Đây là hành vi rất nghiêm trọng, nhưng mức phạt như dự thảo còn quá thấp, đề nghị nâng mức xử phạt thêm nhiều lần để nâng tính tính răn đe, hạn chế tình trạng vi phạm hiện nay; **4. Bộ Tư pháp; Bộ Giáo dục và Đào tạo và tỉnh Trà Vinh**(5) Cần thu hẹp khoảng cách mức phạt tại điểm c Khoản 3 và điểm c Khoản 4: - Đề nghị xác định quy mô diện tích theo đơn vị là m2 đối với hành vi lấn, chiếm đất ở(6) Nên quy định hình thức và mức xử phạt khác nhau giữa các hành vi “lấn đất” và “chiếm đất” vì đây là các hành vi khác nhau.**5. Tỉnh Hải Dương, Phú Yên**(7) Cần xem xét lại biện pháp khắc phục hậu quả buộc trả lại đất đối với hành vi chiếm đất mà chưa thực hiện xong thủ tục; vì có nhà đầu tư đã được giao, cho thuê đất và đã giải phóng xong mặt bằng thì chỉ cần buộc phải hòan thành thủ tục theo quy định mà không cần phải trả lại đất.**6. Bộ Công An:**(8)Bổ sung thêm biện pháp khắc phục hậu quả “ buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của thửa đất trước khi vi phạm”.**7. Tỉnh Quảng Nam**(9) Tại điểm b Khoản 6 đề nghị bỏ cụm từ :“điểm đ và e khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai” vì hành vi lấn, chiếm đất là hành vi pháp luật nghiêm cấm và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã quy định xử lý đối với trường hợp lấn, chiếm đất.**6. Thành phố Hải Phòng**(9) Đề nghị bổ sung hình thức xử phạt đối với hành vi người được giao đất, cho thuê đất không quản lý, bảo vệ đất để bị lấn, chiếm. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì trong điều này đã có một khoản (Khoản 5) quy định đất thuộc trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, đơn vị, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước thì xử phạt theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý sử dụng nhà và công sở.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu theo hướng bổ sung vào tên Điều Lấn, chiếm đất và để bị lấn, bị chiếm đất; đồng thời bổ sung thêm Khoản 5 Điều này để quy định xử phạt đối với tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất để quản lý, sử dụng mà buông lỏng quản lý để bị lấn, bị chiếm đất thì hình thức và mức xử phạt được thực hiện bằng 50% mức xử phạt quy định đối với bên lấn, chiếm.**Đối với ý kiến thứ ba:** Trường hợp lấn, chiếm đất sông suối đã được quy định tại khoản 3 của Điều này (chung trong loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) nên không cần phải bổ sung vào dự thảo**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu sửa đổi nâng mức xử phạt ở tất cả các trường hợp; đồng thời hạn mức diện tích vi phạm khởi điểm từ dưới 01 ha xuống còn 0,05 ha cho phù hợp với thực tế đa số các trường hợp lấn chiếm với diện tích nhỏ**Đối với ý kiến thứ năm:** - Đã tiếp thu theo hướng thu hẹp khoảng cách mức phạt tiền trong khung phạt tiền tại điểm c Khoản 3 và điểm c Khoản 4- Tiếp thu sửa đổi chia nhỏ diện tích xử phạt giữa các mức, hạ thấp mức diện tích xử phạt thấp nhất là 0,05 ha để phù hợp với thực tế, nhưng vẫn giữ đơn vị diện tích bị xử phạt là héc ta để thống nhất với các điều khác.**Đối với ý kiến thứ sáu:** Việc tách mức xử phạt cho riêng từng trường hợp “lấn đất” và “chiếm đất” là không cần thiết và khônghợp lý; vì trường hợp “lấn đất” và “chiếm đất” đều có cùng tính chất vi phạm và giá trị lợi ích từ việc sử dụng đất vi phạm như nhau, do đó việc quy định mức phạt khác nhau cho 2 trường hợp “lấn đất” và “chiếm đất” là không phù hợp; cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên nhưdự thảo **Đối với ý kiến thứ bảy:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung biện pháp này vào dự thảo như ý kiến đề xuất.**Đối với ý kiến thứ tám:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung điểm c mới quy định biện pháp buộc phải làm xong thủ tục hành chính về đất đai theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất mà không phải trả lại đất như ý kiến đã góp ý.**Đối với ý kiến thứ tám:** Đã tiếp thu sửa đổi bỏ cụm từ “điểm đ và e khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai” tại điểm b khoản 6 để thoóng nhất với Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.**Đối với ý kiến thứ chín:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung xử phạt đối với tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất để quản lý, sử dụng mà buông lỏng quản lý để bị lấn, bị chiếm; mức xử phạt được thực hiện bằng 50% mức xử phạt đối với người lấn, chiếm đất. |
| ***Điều 15. Hủy hoại đất*** *1. Hành vi tự ý làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại dưới 0,05 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ trên 0,05 héc ta đến 0,1 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**d) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta.**e) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại từ 01 héc ta trở lên.**2. Hình thức xử phạt bổ sung và biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này:**a) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính.**b) Buộc khôi phục lại tình trạng của thửa đất như trước khi vi phạm. Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định.* | **Tỉnh Lạng Sơn**(1) Hành vi san gạt tạo mặt bằng nhưng không chuyển mục đích thì không thể là hành vi hủy hoại đất. **Bộ Tư pháp và Bộ Giáo dục và Đào tạo**(2)Tại điểm b khoản 1 Điều 15 dự thảo Nghị định, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh sửa lại như sau: *Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất bị hủy hoại* ***từ 0,05 héc ta*** *đến* ***dưới 0,1 héc ta***, bởi vì nếu quy định như hiện nay thì diện tích đất bị hủy hoại là 0,05 héc ta sẽ không có mức phạt để xử lý, tương tự, nếu diện tích đất bị hủy hoại là 0,1 héc ta lại có 2 mức phạt khác nhau (điểm b và điểm c khoản 1 Điều này) để áp dụng;- Điểm e khoản 1: Cần thu hẹp khoảng cách mức phạt.**Bộ Tư Pháp**(3) Đề nghị không áp dụng biện pháp tịch thu tang vật, phương tiện sử dụng để thực hiệnn các hành vi vi phạm có mức xử phạt thấp để phù hợp với Điều 26 của Luật XLVPHC (áp dụng đối với các hành vi nghiêm trọng);**Bộ Khoa học và Công nghệ và Bộ Công An**(4) Cần phân biệt hành vi hủy hoại đất tại Điều này với hành vi gây ô nhiễm đất đã được quy định tại Nghị định xử phạt về lĩnh vực môi trường. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa tại khoản 2 Điều 3 để giải thích rõ hơn về hành vi hủy hoại đất; trong đó trường hợp cải tạo đất nông nghiệp thành ruộng bậc thang và hình thức cải tạo đất khác phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao thì không được coi là hủy hoại đất.**Đối với ý kiến thứ hai****-** Đã tiếp thu chỉnh sửa sai sót tại điểm b khoản 1 Điều 15 như ý kiến góp ý;- Đã tiếp thu chỉnh sửa thu hẹp khoảng cách mức xử phạt tại điểm e khoản 1 xuống còn hơn 2 lần như ý kiến góp ý và để thống nhất với các trường hợp khác.**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu chỉnh sửa đối với ý kiến của Bộ Tư pháp không đưa hình thức xử phạt bổ sung tịch thu tang vật vào quy định cho phù hợp với Luật XLVPHC (áp dụng biện pháp này đối với trường hợp vi phạm nghiêm trọng); hơn nữa giá trị của tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi nhiều trường hợp là rất lớn so với số lợi có được do thực hiện hành vi vi phạm, nên việc tịch thu tang vật là không khả thi.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu theo hướng bổ sung thêm một khoản quy định trường hợp gây ô nhiễm thì xử phạt theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường để bả đảm sự thống nhất giữa quy định các hành vi hủy hoại đất tại Điều này với nội dung giải tích tại Điều 3 của Nghị định. |
| **Điều 16. Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác**1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng tại khu vực nông thôn, phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đưa chất thải, chất độc hại, vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng tại khu vực nông thôn, từ 5.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng tại khu vực đô thị đối với hành vi đào bới, xây tường, làm hàng rào gây cản trở hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.3. Biện pháp khắc phục hậu quả*và hình thức xử lý bổ sung*: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. |  **Tỉnh Quảng Ngãi** (1) Bổ sung hành vi cản trở người sử dụng đất thực hiện các thủ tục về đất đai;**Bộ Tư pháp**(2) Khoản 2: Cần thu hẹp khoảng cách mức phạt;(3) Khoản 3 đề nghị không đưa hình thức xử phạt bổ sung tịch thu phương tiện tang vật đối với các hành vi vi phạm có hình thức xử phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền nhưng mức phạt tiền thấp; không cần thiết phải áp dụng mà phải căn cứ vào Điều 26 của Luật XLVPHC để áp dụng. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Pháp luật đất đai đã quy định việc công khai thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để lấy ý kiến người dân, nếu đưa vào xử phạt sẽ đi ngược với yêu cầu này và không khuyến khích người phản ánh việc kê khai đăng ký không đúng quy định. Vì vậy việc bổ sung hành vi cản trở người sử dụng đất thực hiện các thủ tục về đất đai vào Điều 16 là không phù hợp.**Đối với ý kiến thứhai:** Đã tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp về thu hẹp khoảng cách mức phạt xuống còn khoảng 2 lần như những trường hợp khác;**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu theo hướng bỏ biện pháp khắc phục hậu quả tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm cho phù hợp với Luật XLVPHC (áp dụng biện pháp này đối với trường hợp vi phạm nghiêm trọng);  |
| **Điều 17. Không đăng ký đất đai***1. Đối với hành vi không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt cảnh cáo đối với trường hợp đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu theo quy định;**b) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu quá thời gian từ 180 ngày đến 360 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu;**c) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu quá thời gian 360 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu;* *2.*Đối với hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai quy định tại các Điểm a, b, h, i, k và l Khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:*a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu quá thời gian từ 31 ngày đến 180 ngày mà không thực hiện đăng ký theo quy định tại khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai;**b) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu quá thời gian 180 ngày mà không thực hiện đăng ký theo quy định tại khoản 6 Điều 95 của Luật đất đai.**3. Biện pháp khắc phục hậu quả:* *Buộc phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.*  | **Các tỉnh Gia Lai, Long An và Ninh Bình**(1) Mức xử phạt còn thấp cần nâng nức xử phạt.(2) Bổ sung thêm hành vi khai báo không trung thực để thực hiện đăng ký.**Tỉnh Quảng Nam**(3) Tại điểm a, b khoản 2 đề nghị bổ sung thời điểm để làm cơ sở đánh giá việc quá thời hạn, cụ thể bổ sung thêm cụm từ “ kể từ ngày”. Ngoài ra, việc quy định 2 mốc thời gian “quá thời hạn từ 31 ngày đến 180 ngày” và “ nếu quá thời gian 180 ngày” là có sự trùng lặp.**Tỉnh Hưng Yên**(4) Đề nghị làm rõ ngày thế nào (ngày trong năm hay chỉ tinh ngày làm việc không tính ngày nghỉ, ngày tết…)**Tỉnh Quảng Ninh**Quy định rõ hơn trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì xử phạt đối với bên nhận hay bên chuyển quyền | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa theo hướng tăng mức xử phạt gấp 2 lần đối với khu vực đô thị; riêng khu vực nông thôn đề nghị giữ như dự thảo để phù hợp với điều kiện thu nhập của phần đông nông dân hiện nay.**Đối với ý kiến thứ hai: V**ề hành vi khai báo không trung thực, đã được tiếp thu sửa đổi tại khoản 2 Điều 35 của Nghị định này. **Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu bổ sung thêm cụm từ "kể từ ngày" vào Khoản 2 Điều 18 của Dự thảo và chỉnh sửa cho rõ về mốc thời gian áp dụng từng mức xử phạt cho dễ áp dụng.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu sửa đổi quy định tại dự thảo này không tính theo ngày mà thời hạn được xác định tính theo tháng. **Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung tại điểm b khoản 4 Điều 5 quy định trường hợp chuyển quyền sử dụng đất thì xử phạt đối với bên nhận chuyển quyền, vì nếu xử phạt bên chuyển quyền sẽ khó áp dụng vì bên chuyển quyền phần lớn đã chuyển đi nơi khác. |
| **Điều *18. Chuyển quyền, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất*khi không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai***2. Đối với hành vi thế chấp bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ một trong các điều kiện: có Giấy chứng nhận hoặc không tranh chấp hoặc đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc đất còn trong thời hạn sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất).**b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên trong các điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này.**3. Đối với hành vi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mực độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ một trong các điều kiện: có Giấy chứng nhận hoặc không tranh chấp hoặc đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc đất còn trong thời hạn sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất).**b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên trong các điều kiện quy định tại Điểm a Khoản này.*4. Biện pháp khắc phục hậu quả:*a) Buộc bên nhận chuyển đổi, bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho, bên thuê đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản này.**b) Buộc phải trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đã hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn và trường hợp bên chuyển quyền sử dụng đất, bên cho thuê đất đã chết mà không có người thừa kế hợp pháp hoặc không xác định được nơi cư trú của bên chuyển quyền, bên cho thuê.**c) Buộc phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 7 của Nghị định này.* *d) Việc hoàn trả tiền vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê đất, cho thuê lại đất đã thu (trong trường hợp thu một lần cho cả thời gian thuê) trong thời gian sử dụng đất còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.* | **Tỉnh Sóc Trăng**(1) Khoản 2 đề nghị bổ sung đối tượng xử phạt gồm cả bên thế chấp và bên nhận thế chấp.**Tỉnh Quảng Nam**(2) Đề nghị xem xét lại việc xử phạt đối với hành vi “ thế chấp” vì lỗi này thuộc trách nhiệm của người có thẩm quyền cho đăng ký thế chấp;**Bộ Tư phápvà tỉnh Điện Biên**(3) Một số điều kiện quy định tại các điều 191, 192, 193 và 194 Luật đất đai chưa được thể hiện tại Điều 18 dự thảo Nghị định, do đó, đề nghị bổ sung thêm các hành vi (điều kiện) tại các các điều 191, 192, 193 và 194 Luật đất đai vào Điều 18;(4) Biện pháp khắc phục hậu quả “*Việc hoàn trả tiền vay thế chấp, tiền chuyển nhượng…”* tại điều 18 không phải là biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Luật xử lý VPHC;(5) Khoản 4 Điều này cần xem xét lại đối với biện pháp khắc phục hậu quả là buộc trả lại đất cho Nhà nước… cần sửa lại cho phù hợp với quy định tại K3 Điều 126 Luật Đất đai như sau: “ buộc phải làm thủ tục xin gia hạn sử dụng đất (nếu có nhu cầu) trong trường hợp đã hết thời hạn sử dụng đất” để bảo đảm sự thống nhất trong các quy định pháp luật.**Tỉnh Quảng Nam**(6) Tại điểm a Khoản 4 quy định biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc bên nhận chuyển đổi, bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho, bên thuê đất ..phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền…quy định này không hợp lý và không thể thực hiện vì quyết định xử phạt chỉ áp dụng đối với bên cho chuyển đổi, chuyển nhượng, bên tặng cho và bên cho thuê đất. **Bộ Công An**(7) Đề nghị thay thế quy định trả lại đất cho Nhà nước trong trường hợp không xác định được nơi cư trú của bên chuyển quyền để thay bằng biện pháp nhà nước thu hòi đất theo quy định của Luật Đất đai | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi bổ sung đối tượng xử phạt gồm cả bên thế chấp và bên nhận thế chấp vào Khoản 2 của dự thảo.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì hành vi thế chấp không đủ điều kiện quy định trước hết do lỗi của bên thế chấp và bên nhận thế chấp; nhiều trường hợp người sử dụng đất không khai báo các thông tin về tình hình *tranh chấp hoặc kê biên QSDĐ dẫn đến việc* đăng ký thế chấp không đúng; cũng có trường hợp thế chấp bằng QSDĐ mà không đăng ký theo quy định.**Đối với ý kiến thứ ba:**Về bổ sung điều kiện quy định tại các điều 191, 192, 193 và 194 Luật đất đai: Đã tiếp thu chỉnh sửa bổ sung vào tiêu đề của Điều này để giới hạn áp dụng xử phạt đối với trường hợp không đủ điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai; vì các trường hợp không đủ điều kiện quy định tại các điều 191, 192, 193 và 194 Luật đất đai đã được quy định xử phạt tại các điều 24, 25, 26 và 27 của Dự thảo.**Đối với ý kiến thứ tư:** Việchoàn trả lại tiền vay thế chấp, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng QSDĐ là để bảo đảm sự công bằng trong xử lý hậu quả của hành vi vi phạm giữa các bên (*bên nhận chuyển nhượng, thuê đất trả lại đất thì bên nhận tiền cũng phải trả lại tiền trong thời gian sử dụng đất còn lại*); đây là biện pháp đặc thù, cần thiết theo quy đinh của pháp luật đất đai để bảo đảm việc xử lý triệt để hành vi vi phạm; quy định này phù hợp với quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC (trong đó quy định các biện pháp khắc phục hậu quả khác sẽ do Chính phủ quy định). **Đối với ý kiến thứ năm:** Về đề nghi áp dụng biện pháp“ buộc phải làm thủ tục xin gia hạn trong trường hợp đã hết thời hạn sử dụng đất”. Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì quy định này chỉ áp dụng cho trường hợp “*đã hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn* ”; quy định này là để thực hiện điểm d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Hơn nữa quy định của dự thảo sẽ áp dụng cho cả trường hợp đã làm thủ tục xin gia hạn mà không được Nhà nước cho gia hạn và trường hợp đã hết thời hạn rồi thì không được làm thủ tục xin gia hạn nữa (vì pháp luật đất đai quy định việc làm thủ tục gia hạn phải thực hiện trước thời điểm hết hạn là 6 tháng) **Đối với ý kiến thứ sáu:** Biện pháp khắc phục hậu quả buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất không đủ điều kiện quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai phải trả lại đất cho bên chuyển quyền, bên cho thuê đất là cần thiết để bảo đảm việc xử lý triệt để vi phạm, bảo đảm hiệu lực của Điều 188 của Luật đất đai.Tuy nhiên, Cơ quan soạn thảo cũng tiếp thu rà soát sửa đổi tách không buộc trả lại đất đối với trường hợp chuyển quyền SDĐ chưa có Giấy chứng nhận để xử lý khắc phục theo hướng buộc phải làm thủ tục cấp GCN theo quy định. |
| ***Điều 19.*** *C****huyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp đối với đất không được chuyển quyền, cho thuê, thế chấp theo quy định của Luật Đất đai*** *1. Đối với hành vi chuyển đổi, thế chấp đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, Nhà nước công nhận theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, Nhà nước giao có thu tiền hoặc cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta trở lên.**2. Đối với hành vi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, Nhà nước công nhận theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm, Nhà nước giao có thu tiền hoặc cho thuê trả tiền một lần mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc tiền đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất không đúng đối tượng thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta trở lên.**3. Biện pháp khắc phục hậu quả:**a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1 và 2 Điều này phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Điều này. Trường hợp đã bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc trả lại đất đã vi phạm mà không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất vi phạm.**b) Trường hợp bên chuyển quyền sử dụng đất, bên cho thuê đất đã chết mà không có người thừa kế hợp pháp hoặc không xác định được nơi cư trú của bên chuyển quyền, bên cho thuê thì Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật.* *c) Buộc phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 7 của Nghị định này.* *d) Việc hoàn trả tiền vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất đã thu (trong trường hợp thu một lần cho cả thời gian thuê) trong thời gian sử dụng đất còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.* | **Tỉnh Quảng Nam**(1)Tại điểm a khoản 3 cũng áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bên không phải là đối tượng bị xử lý vi phạm hành chính là không hợp lý. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bên nhận chuyển quyền, bên thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất không được chuyển quyền theo quy định của Luật Đất đai là cần thiết vì để xử lý công bằng, triệt để vi phạm, bảo đảm hiệu lực các quy định về quyền sử dụng đất và quyền được nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai; hơn nữa hành vi vi phạm xảy ra là lỗi của cả hai bên; do đó, đề nghị giữa nguyên như dự thảo. |
| ***Điều 20. Tổ chức được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, để cho thuê lại đất, nhưng đã cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần.****1. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**2. Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**3. Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta đến dưới 1 héc ta;**4. Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 1 héc ta trở lên.**4. Biện pháp khắc phục hậu quả:**Buộc nhà đầu tư xây dựng hạ tầng phải nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê lại đất đã trả một lần trong thời gian sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật đất đai.* | **Tỉnh Nghệ An**(1) Bổ sung thêm hành vi của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất không phải là đất ở nằm ngòai khu, cụm công nghiệp.**Tỉnh Quảng Nam:**Quy định buộc nhà đầu tư xây dựng hạ tầng phải nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê lại đã trả một lần trong thời gian sử dụng còn lại theo quy định là không hợp lý, chưa giải quyết dứt điểm. Đề nghị xem xét áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất theo đúng quy định.**Bộ Công An**(3) Đề nghị bổ sung biện pháp hủy bỏ hợp đồng cho thuê đã ký để ký lại Hợp đồng theo quy định.  | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Trường hợp đề xuất đã được quy định tại Điều 30 (nay là Điều 31) của Dự thảo. Riêng trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất không phải là đất ở nằm ngòai khu, cụm công nghiệp đã được quy định tại Điều 153 của Luật đấ đai nên không vi phạm và không phải xử phạt **Đối với ý kiến thứ hai:** Đề xuất việc nhà đầu tư xây dựng hạ tầng phải nộp vào ngân sách số tiền thuê đất mà bên thuê lại đã trả một lần trong thời gian sử dụng còn lại là trái với khoản 2 Điều 149 của Luật Đất đai; do đó đề nghị giữ nguyên như Dự thảo**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu bổ sung biện pháp buộc phải ký lại Hợp đồng thuê đất hàng năm theo quy định; |
| **Điều 21. 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 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 *có đủ điều kiện quy định tại Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng*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 diện tích đất dưới 01 héc ta;b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;c) Phạt tiền từ trên *100.000.000* đồng đến *200.000.000* đồng đối với diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;d) Phạt tiền từ trên *200.000.000* đồng đến *500.000.000* đồng đối với diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.*2. Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không đủ điều kiện quy định tại Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 200.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;**d) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.**3. Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền mà không lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và không đủ điều kiện quy định tại Điều 41 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 01 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 70.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 150.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;**d) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 05 héc ta trở lên.*4. Biện pháp khắc phục hậu quả:*a) Buộc phải làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công nhận việc phân lô, bán nền của chủ đầu tư đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.* b)Buộc chủ đầu tư nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm*và phải thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo đúng quy định của pháp luật trong thời hạn nhất định do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất quyết định đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 và 3 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 của Nghị định này.* | **Bộ Ngoại Giao, Đại học Luật HN và tỉnh Hải Dương, Khánh Hòa.**(1) Tăng mức xử phạt(2) Cần bổ sung thêm hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hình thức phân lô, bán nền không đúng quy định thuộc các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư (không đầu tư kinh doanh nhà ở.**Bộ Xây dựng**(3) Đề nghịbỏ khoản 3 điều này vì Nghị định số 139/2017/NĐ - CP đã xử phạt về hành vi này tại Khoản 1 Điều 11.**Tỉnh Quảng Nam**(4) Tại điểm b khoản 4 quy định như vậy là chưa rõ ràng, dứt khoát trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Đề nghị quy định rõ thời gian hoặc bỏ cụm từ “ trong thời hạn nhất định do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất quyết định”.**Tỉnh Thanh Hóa**(5) Đề nghị xử phạt đối với chủ đầu tư theo từng lô đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại Điều này không quy định theo diện tích ha. |  **Đối với ý kiến thứ nhất:** Về đề xuất tăng mức xử phạt: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì mức phạt của dự thảo đã áp dụng theo mức tối đa của Luật XPVPHC.**Đối với ý kiến thứ hai:**Việc bổ sung xử lý hành vi phân lô, bán nền không đúng quy định tại các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu dân cư (không đầu tư kinh doanh nhà ở) là không cần thiết, vì không phải là dự án kinh doanh nhà ở, nên không phù hợp với quy định tại Điều 194 của Luật Đất đai (chỉ quy định điều kiện đối với dự án đầu tư kinh doanh nhà ở), sẽ không có căn cứ để xử phạt. **Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu bỏ hành vi theo quy định tại Khoản 3 Điều này; đồng thời chỉnh sửa lại Khoản 3 theo hướng dẫn chiếu hành vi này đã được xử lý tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ để phù hợp với nguyên một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt một lần theo điểm d Khoản 1 Điều 3 của Luật Xử lý vi phạm hành chính. **Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu chỉnh sửa thành điểm b khoản 4 Điều này để quy định cụ thể biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng trường hợp: chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai; chưa hoàn thành xây dựng nhà ở.**Đối với ý kiến thứ năm:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì nếu xử phạt theo số lô chuyển nhượng thì sẽ không thống nhất đơn vị tính trong môt điều (vì tính số lợi thu được do vi phạm vẫn phải theo diện tích); hơn nữa việc xử phạt theo diện tích tại điều này là kế thừa quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP và cách tính này không có gì vướng mắc. |
| **Điều 22. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu *tư mà* không đủ điều kiện**1. Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu *tư khi* chưa có Giấy chứng nhận 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 đaiđối với diện tích đất đã chuyển nhượng*, chưa xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt *(đối với dự án đầu tư kinh doanh nhà ở và dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê)*thì hình thức và mức xử phạt như sau:a) Phạt tiền từ *50.000.000 đồng đến 100.000.000* đồng đối với dự án có diện tích đất dưới 01 héc ta;b) Phạt tiền từ trên *100.000.000 đồng đến 200.000.000* đồng đối với dự án có diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;c) Phạt tiền từ trên *200.000.000 đồng đến 500.000.000* đồng đối với dự án có diện tích đất từ 03 héc ta đến dưới 05 héc ta;d) Phạt tiền từ trên *500.000.000 đồng đến 1.000.000.000* 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 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu *tư mà người* nhận chuyển nhượng không có ngành nghề kinh doanh phù hợp, 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 phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này trong thời gian vi phạm; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.* *b)*Buộc *bên nhận chuyển nhượng* trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng do thực hiện hành vi vi phạm quy định *tại khoản 2 Điều này và trường hợp đất nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp, đất đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án quy định tại Khoản 1 Điều này.**c) Buộc trả lại đất đã nhận chuyển nhượng đối với trường hợp đã hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn quy định tại Khoản 1 Điều này.**d) Buộc phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.* *đ) Việc hoàn trả tiền chuyển nhượng đối với trường hợp quy định tại Điểm b và c Khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.* | **Tỉnh Quảng Nam, Lai Châu**(1) Tại Khoản 1 và 2 đề nghị bổ sung để xác định rõ hành vi vi phạm khi vi phạm tất cả các nội dung hay vi phạm một nội dung. Trường hợp vi phạm một nội dung thì thay dấu phẩy bằng từ “hoặc” hoặc quy định cụ thể hơn;- Tại Khoản 2 đề nghị sửa cụm từ “ không vi phạm quy định …” thành cụm từ “ vi phạm quy định..” (2) Tại khoản 2 việc chứng minh người nhận chuyển nhượng không đủ năng lực tài chính theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 của người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành và người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính là khó có thể thực hiện trên thực tế. Đề nghị điều chỉnh quy định này.**Tỉnh Hải Dương**(3) Khoản 2: Cần làm rõ như thế nào ngành nghề kinh doanh phù hợp và việc xác định ngành nghề kinh doanh phù hợp dựa vào cơ sở nào.**Bộ Tư pháp**(4) Đề nghị xem lại biện pháp quy định tại điểm đ Khoản 3 Điều này không phải là biện pháp khắc phục hậu quả. **Tỉnh Quảng Nam**(5)Khoản 1 quy định xử phạt đối với bên chuyển quyền sử dụng đất nhưng tại điểm b, c Khoản 3 quy định biện pháp khắc phục hậu quả lại quy định buộc bên nhận chuyển nhượng trả lại đất là không hợp lý, không thống nhất. | **Đối với ý kiến thứ nhất**- Tiếp thu sửa đổi khoản 1 và 2 để thể hiện hành vi vi phạm một trong các trường hợp chưa có GCN quyền sử dụng đất hoặc đất đang có tranh chấp oặc đất đang bị kê biên hoặc…(tại khoản 1) và một trong các trường hợp không có ngành nghề kinh doanh phù hợp hoặc không thực hiện ký quỹ theo quy định,… (tại khoản 2);- Tiếp thu sửa đổi Khoản 2 bỏ chữ “không” trong cụm từ “ không vi phạm quy định …” do có sai sót trong Nghị định số 102/NĐ-CP.**Đối với ý kiến thứ hai:**Tại Khoản 2 Điều Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã quy định cụ thể Điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư thực hiện dự án. Quy định xử phạt *người* nhận chuyển nhượng không có đủ năng lực tài chính tại Khoản 2 Điều này là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu ý kiến chỉnh sửakhoản 2 của Dự thảo để nêu rõ “không có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu của dự án đầu tư”.**Đối với ý kiến thứ tư:** Việchoàn trả lại tiền vay thế chấp, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng QSDĐ là để bảo đảm sự công bằng trong xử lý hậu quả của hành vi vi phạm giữa các bên (*bên nhận chuyển nhượng, thuê đất trả lại đất thì bên nhận tiền cũng phải trả lại tiền trong thời gian sử dụng đất còn lại*); đây là biện pháp đặc thù, cần thiết theo quy đinh của pháp luật đất đai để bảo đảm việc xử lý triệt để hành vi vi phạm; quy định này phù hợp với quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC (trong đó quy định các biện pháp khắc phục hậu quả khác sẽ do Chính phủ quy định).  **Đối với ý kiến thứ năm:** Khoản 1 và Khoản 2 đã quy định xử phạt đối với cả bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền sử dụng đất. Việc quy định biện pháp khắc phục hậu quả tại điểm b, c Khoản 3 Điều này đối với bên nhận chuyển quyền là để khắc phục triệt để hậu quả sai phạm và bảo đảm công bằng trong việc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đổi với bên chuyển quyền quy định tại điểm a và d Khoản 3 Điều này. |
| **Điều 23. 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 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm khi người mua tài sản gắn liền với đất thuê có ngành nghề kinh doanh không phù hợp với dự án đầu tư, không đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với hành vi 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.3. Biện pháp khắc phục hậu quả:*a) Buộc phải hoàn thành xây dựng đối với hành vi chưa hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận mà đã chuyển nhượng quy định tại khoản 2 Điều này;**b) Buộc bên mua tài sản gắn liền với đất trả lại tài sản đã mua đối với hành vi quy định tại Khoản 1 Điều này và trường hợp tài sản đã mua được tạo lập không hợp pháp quy định tại Khoản 2. Trường hợp bên bán tài sản là tổ chức đã giải thể, cá nhân đã chết hoặc không xác định được nơi cư trú thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi tài sản gắn liền với đất thuê.**c) Buộc bên bán tài sản khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp quy định tại khoản 2 Điều này..**d) Việc hoàn trả tiền mua bán tài sản đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.*đ) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 2 Điều này; *số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 7 Điều 7 của Nghị định này.* | **Các tỉnh Nam Định, Ninh Bình và Quảng Ninh** (1) Tại Khoản 1 cần xem cụ thể quy định về cụm từ '' ngành nghề kinh doanh không phù hợp với dự án đầu tư" doanh nghiệp được quyền kinh doanh mọi ngành nghề mà pháp luật cho phép.Mặt khác, tại NĐ 118/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành của Luật Đầu tư thì trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất không phải ký quỹ đầu tư;**Tỉnh Nam Định và Gia Lai**(2) Bổ sung thêm hành vi : người nhận góp vốn bằng tài sản trên đất được thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà tự ý chuyển mục đích sử dụng đất so với mục đích được thuê ban đầu.**Tỉnh Quảng Nam**(3)Tại khoản 1 việc chứng minh người nhận chuyển nhượng không đủ năng lực tài chính theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành và người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính là khó có thể thực hiện trên thực tế. Đề nghị điều chỉnh quy định này.(4) Đề nghị giải thích đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập không hợp pháp (thế nào là tạo lập không hợp pháp) | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo để phù hợp với điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 189 của Luật đất đai;**Đối với ý kiến thứ hai:** Trường hợp nhận góp vốn bằng tài sản trên đất được thuê trả tiền thuê đất hàng năm mà tự ý chuyển mục đích sử dụng đất so với mục đích được thuê ban đầu thì chỉ có sai phạm về việc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép và hành vi này đã được xử lý tại Điều 12(nay là Điều 13) của Dự thảo.**Đối với ý kiến thứ ba:** Về việc chứng minh năng lực tài chính của Chủ đầu tư: đề nghị giữ nguyên như dự thảo để phù hợp với quy định tại Điều 189 của Luật Đất đai; cụ thể về năng lực tài chính đã được quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.**Đối với ý kiến thứ tư**: Riêng ý kiến giải thích về tài sản tạo lập không hợp pháp; việc bổ sung quy định này là không cần thiết vì đã được quy định tại Điều 10 của Bộ luật dân sự năm 2015. |
| **Điều 24. Cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước *giao không thu tiền sử dụng đất,* cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà không đủ điều kiện quy định.***1. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà tài sản cho thuê chưa có giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản.* *2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất**3. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm mà tài sản cho thuê đang có tranh chấp, đang bị kê biên để đảm bảo thi hành án.*2. Biện pháp khắc phục hậu quả:*a) Buộc chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 2 và 3 Điều này;**b) Buộc bên cho thuê tài sản phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với trường hợp tài sản cho thuê chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản do được tạo lập không hợp pháp quy định tại khoản 1 Điều này;* *c) Buộc bên cho thuê tài sản phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp tài sản cho thuê được tạo lập hợp pháp mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;**d)*Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này; *số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 8 Điều 7 của Nghị định này.* | **Các tỉnh Hải Dương và Lạng Sơn**(1) Hành vi nêu tại Khoản 1 và 3 chưa rõ ràng. Đề nghị nêu cụ thể hơn căn cứ theo quy định nào.**Thanh tra Chính phủ**(2) Bổ sung thêm hành vi tổ chức, cá nhân được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng tự xác định giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn với tổ chức, cá nhân khác thực hiện dự án trên đất được thuê.**Tỉnh Quảng Nam**(3) Đề nghị bổ sung xử phạt đối với trường hợp cho người khác thuê tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê tiền thuê đất hàng năm để sử dụng không đúng mục đích với đất đã được nhà nước cho thuê;- Điểm d khoản 2: chỉ quy định hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 nộp lại số lợi bất hợp pháp mà không quy định đối với trường hợp vi phạm quy định tại khoản 2 là không hợp lý, vì lý do sau: Trường hợp người có đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định (trong đó có quy định phải có giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản) trong khi đó pháp luật đất đai không quy định trường hợp người sử dụng đất được nhà nước giao không thu tiền thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất; | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa vào dự thảo nêu hành vi cụ thể không đủ điều kiện quy định tại Khoản 24 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.**Đối với ý kiến thứ hai:** Việc bổ sung hành vi tổ chức, cá nhân được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng tự xác định giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn với tổ chức, cá nhân khác thực hiện dự án trên đất được thuê tại Điều này là không cần thiết; vì hành vi này đã được quy định xử lý vi phạm tại Khoản 2 Điều 19 (nay là Khoản 3 Điều 20) của dự thảo Nghị định này. **Đối với ý kiến thứ ba:** Việc bổ sung trường hợp cho người khác thuê tài sản gắn liền với đất được nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm để sử dụng không đúng mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê là không cần thiết; vì trường hợp này thuộc hành vi sử dụng đất không đúng mục đích được giao và đã được xử lý tại Điều 12 (nay là Điều 13) của Dự thảo |
| **Điều 25. 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:Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này; *số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 của Nghị định này.* | **Các tỉnh Sóc Trăng và Điện Biên**(1) Khoản 2 đề nghị bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả khác;**Thành phố Hải phòng**(2) Đề nghị bổ sung hành vi xử phạt hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiêp tự ý chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho cơ sở tôn giáo | **Đối với ý kiến thứ nhất:**Đề nghị giữ nguyên như dự thảo mà không phải bổ sung các biện pháp khác; vì điều này chỉ áp dụng với bên chuyển quyền là các hộ gia đình, cá nhân ở khu vực điều kiệ sống khó khăn, trình độ nhận thức thấp hơn các vùng khác **Đối với ý kiến thứ hai:** Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo là không phải lỗi của hộ gia đình, cá nhân mà là lỗi của cơ sở tôn giáo; hành vi này của cơ sở tôn giáo đã được quy định tại Điều *27 (nay là Điều 28)* của dự thảo Nghị định này |
| **Điều 26. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất *có điều kiện*mà không đủ điều kiện *quy định***1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá *nhân nhận* chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng *mà không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.*2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp *mà nhận* chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa.*3. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 6.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước trong thời hạn 10 năm kề từ ngày có quyết định giao đất.**4. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp pháp luật không cho phép chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.*5. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với tổ *chức nhận* chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân; trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.6. Biện pháp khắc phục hậu quả:a) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do thực hiện hành vi vi phạm quy định tại các Khoản 1*, 2, 3, 4* và 5 Điều này; *trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này.**b) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất nhận chuyển nhượng, tặng cho đối với trường hợp vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều này nếu bên chuyển nhượng, tặng cho không còn sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.* | **Tỉnh Nam Định và Sóc Trăng**(1) Khoản 2 đề nghị bổ sung cụm từ: Không cư trú tại nơi nhận chuyển nhượng sau cụm từ" không trực tiếp sản xuất nông nghiệp" vì Điều 169 Luật Đất đai thì hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển quyền sử dụng đẩt không phụ thuộc vào nơi cư trú, trừ quy định tại Khoản 3, 4 Điều 191 của Luật Đất đai.**Tỉnh Sóc Trăng**(2) Biện pháp xử phạt bổ sung buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng áp dụng cho trường hợp ở Khoản 2, dễ phát sinh đòi lại đất khi giá đất có biến động, mặt khác việc chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 phải có xác nhận của UBND cấp xã về việc trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp.**Tỉnh Trà Vinh và Đồng Tháp**(3) Đề nghị bỏ khoản 2 của Điều này vì thực tế có những trường hợp cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (những hộ kinh doanh, mua bán…) nhưng xuất thân từ gia đình sản xuất nông nghiệp được nhận thừa kế đất trồng lúa, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho… nhằm tăng thu nhập cá nhân | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Việc bổ sung cụm từ “Không cư trú tại nơi nhận chuyển nhượng sau cụm từ" vào khoản 2 là không phù hợp , vì khoản này quy định xử lý đối với trường hợp không thực hiện đúng quy định tại khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai (trong đó không quy định về điều kiện nơi cư trú của hộ gia đình, cá nhân); do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo.**Đối với ý kiến thứ hai:** Quy định biện pháp buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng đối với trường hợp tại Khoản 2 là cần thiết để xử lý triệt để vi phạm, tăng cường tính răn đe, nâng cao hiệu lực của pháp luật; hơn nữa để bảo đảm công bằng so với các trừng hợp khác tại Điều này **Đối với ý kiến thứ ba:** Cần có quy định xử lý trường hợp tại khoản 2 để bảo đảm hiệu lực thi hành quy định tại khoản 3 Điều 191 của Luật Đất đai. |
| **Điều *27*. Chuyển quyền và nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo***1. Đối với hành vi chuyển đổi, thế chấp bằng quyền sử dụng đất thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta trở lên.**2. Đối với hành vi chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta trở lên.**3. Đối với hành vi nhận chuyển*nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; nhận thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*thì hình thức và mức độ xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm dưới 0,1 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nếu diện tích đất vi phạm từ 0,5 héc ta trở lên.**4. Biện pháp khắc phục hậu quả:**a) Buộc bên nhận chuyển đổi, bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho, bên thuê đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền. Trường hợp đã bị xử phạt vi phạm hành chính và buộc trả lại đất đã vi phạm mà không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất vi phạm.* *b) Buộc phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất trong thời gian vi phạm đối với trường hợp quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này; số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 7 của Nghị định này.* *c) Việc hoàn trả tiền vay thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê đã thu (trong trường hợp thu một lần cho cả thời gian thuê) trong thời gian sử dụng đất còn lại thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự. Trường hợp chuyển quyền, cho thuê đất mà không còn xác định được bên chuyển quyền sử dụng đất thì nộp số tiền trên đây vào ngân sách nhà nước.* | **Bộ Văn hóa thể thao và Du lịch**(1) Hành vi thế chấp thì không nằm trong chuyển quyền theo quy định tại Khoản 10 Điều 3 của Luật Đất đai; nên xem xét lại tên điều;**Các tỉnh Tây Ninh và Đồng Nai**(2) Khoản 3: Đề nghị thay thế cụm từ “ cho thuê” bằng cụm từ “ thuê”;(3) Khoản 4: bổ sung thêm Điểm d hủy tất cả văn bản liên quan đến việc giao dịch;**Tỉnh Quảng Nam**(4) Đề nghị xem xét điều chỉnh, bổ sung đối với quy định tại điểm a khoản 4 vì đối tượng xử phạt tại khoản 1, 2, 3 là bên chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho và bên cho thuê nhưng lại áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bên nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho và bên thuê là không hợp lý.**Bộ Tư pháp**(5) Biện pháp khắc phục hậu quả tại điểm c khoản 4 điều 27 không phải là biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định của Luật xử lý VPHC | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa bổ sung nội dung “cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất” vào tên Điều 28 cho phù hợp nội dung Điều này.**Đối với ý kiến thứ hai:** Về thay thế cụm từ “ cho thuê” bằng cụm từ “ thuê”: Đã tiếp thu sửa đổi vào khoản 4 mới của Điều này.**Đối với ý kiến thứ ba:** Việc bổ sung biện pháp hủy tất cả văn bản liên quan đến việc giao dịch đã thực hiện là không cần thiết, vì đã thực hiện biện pháp xử lý về đất đai (trả lại đất) và xử lý về tài chính (trả lại tiền); giấy tờ giao dịch là chứng cứ vi phạm nên không thể hủy bỏ và còn là căn cứ để các bên giải quyết các vấn đề liên quan sau sử phạt; tuy nhiên, trên cơ sở ý kiến này đã bổ sung hình thức xử phạt bổ sung là thu hồi văn bản liên quan đến việc giao dịch đã thực hiện**.****Đối với ý kiến thứ tư:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, để xử lý triệt để vi phạm và bảo đảm sự nghiêm minh của pháp luật (xử phạt nhưng không cho tồn tại) và bảo đảm sự công bằng giữa các bên (bên nhận đất phải trả lại đất và bên nhận tiền phải trả lại tiền).**Đối với ý kiến thứ năm:** Việchoàn trả lại tiền vay thế chấp, tiền chuyển đổi (trong trường hợp có chênh lệch về giá trị); tiền chuyển nhượng QSDĐ là để bảo đảm sự công bằng trong xử lý hậu quả của hành vi vi phạm giữa các bên (*bên nhận chuyển nhượng, thuê đất trả lại đất thì bên nhận tiền cũng phải trả lại tiền trong thời gian sử dụng đất còn lại*); đây là biện pháp đặc thù, cần thiết theo quy đinh của pháp luật đất đai để bảo đảm việc xử lý triệt để hành vi vi phạm; quy định này phù hợp với quy định tại Điểm k Khoản 1 Điều 28 của Luật XLVPHC (trong đó quy định các biện pháp khắc phục hậu quả khác sẽ do Chính phủ quy định).  |
| **Điều *28*. 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 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 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 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:a) Buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, *nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất* do vi phạm trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1 và *2*Điều này.*b) Buộc phải nộp khoản tiền cho nhà nước để bổ sung diện tích đất trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Khoản 3 Điều 134 của Luật đất đai đối với trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này.* |  **Các tỉnh Nam Định và Ninh Bình**(1) Bổ sung cụm từ tại Khoản 3 “để thực hiện việc khai hoang, cải tạo; đầu tư cơ sở hạ tầng của địa phương” sau cụm từ" mà chưa nộp một khoản tiền";**Bộ Tư pháp**(2) Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét gộp khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này thành một khoản bởi các hành vi này có cùng một mức phạt tiền là từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Nhất trí tiếp thu sửa đổi bổ sung tại Khoản 3 Điều này như ý kiến đề xuất. **Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu chỉnh sửa theo hướng gộp 2 hành vi quy định tại các khoản 1 và 2 vào chung một khoản (khoản 1 mới) có cùng mức phạt vàtrường hợp chưa đủ cả 02 điều kiện quy định tại Khoản 1 thì mức xử phạt được áp dụng bằng 1,5 lần mức phạt nói trên.Riêng trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà chưa nộp một khoản tiền theo quy định tại Khoản 3 Điều 134 của Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt được sửa đổi theo hướng thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. |
| **Điều 29. 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. | **Tỉnh Bắc Cạn và Lai Châu**(1) Đề nghị tăng mức xử phạt để có tính răn đe. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Nhất trí tiếp thu và đã sửa đổi nâng mức xử phạt tối thiểu là 1 triệu đồng và tối đa lên đến 50 triệu đồng |
| **Điều *30.*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 nhận quyền sử dụng đất ở*nằm ngoài các dự án phát triển nhà ở mà chưa có nhà ở; nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc thuê đất không phải là đất ở nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.*2. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước *ngoài nhận* chuyển *quyền sử dụng đất hoặc thuê đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế hoặc*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 quyền sử dụng đất* trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này. |  |  |
| **Điều *31*. 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 *nộp hồ sơ*để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở mà chậm*nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ*để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận*quá thời hạn 50 ngày*kể từ ngày bàn giao nhà ở, đất ở *cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận*thì hình thức và mức xử phạt như sau:1. Chậm *nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ* từ 03 tháng đến 06 tháng:a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chậm *cho* dưới 30 *căn hộ, lô đất*;b) Phạt tiền từ trên 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp *chậm cho* từ 30 đến dưới 100 *căn hộ, lô đất*;c) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 100 *căn hộ, lô đất* trở lên.2. Chậm *nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ* 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 cho dưới 30 *căn hộ, lô đất*;b) Phạt tiền từ trên 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 30 đến dưới 100 *căn hộ, lô đất*;c) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 100 *căn hộ, lô đất* trở lên.3. Chậm *nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ* 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 cho dưới 30 *căn hộ, lô đất*;b) Phạt tiền từ trên 100.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 30 đến dưới 100 *căn hộ, lô đất*;c) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 100 *căn hộ, lô đất* trở lên.4. Chậm *nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ* 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 cho dưới 30 *căn hộ, lô đất*;b) Phạt tiền từ trên 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 30 đến dưới 100 *căn hộ, lô đất*;c) Phạt tiền từ trên 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng đối với trường hợp chậm cho từ 100 *căn hộ, lô đất* trở lên.*5. Biện pháp khắc phục hậu quả:**Buộc phải nộp hồ sơ hoặc cung cấp giấy tờ cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở tự nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định.* | **Tỉnh Quảng Bình**(1) Đề nghị sửa lại tên tiêu đề thành: chậm nộp hồ sơ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu chỉnh sửa tên Điều (Điều 32 mới) để thay việc *Chậm làm thủ tục cấp* GCN thành “Chậm nộp hồ sơ hoặc chậm cung cấp giấy tờ để làm thủ tục cấp GCN…” như ý kiến góp ý. |
| ***Điều 32. Không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục*** *1. Hành vi không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tụcthì hình thức và mức xử phạt như sau:**a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng dưới 0,5 héc ta;**b) Phạt tiền từ trên 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 0,5 héc ta đến dưới 03 héc ta;**c) Phạt tiền từ trên 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 03 héc ta đến dưới 10 héc ta;**d) Phạt tiền từ trên 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng nếu diện tích đất không sử dụng từ 10 héc ta trở lên.**2. Biện pháp khắc phục hậu quả**Buộc phải sử dụng đất theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê; trường hợp đã bị xử phạt mà không chấp hành thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định.* | **Tỉnh Sóc Trăng**(1) Bổ sung hành vi không sử dụng đất 12 tháng đối với loại đất “ nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất phi nông nghiệp khác và đất có mặt nước ven biển”(2)Bổ sung hành vi “ chủ sử dụng đất được nhà nước giao đất thuộc trường hợp phải chuyển sang thuê đất theo quy định, đã được cơ quan nhà nước có văn bản đê nghị lập thủ tục chuyển sang thuê đất nhưng đã quá thời gian 30 ngày mà chưa thực hiện”.**Tỉnh Quảng Nam**(3) Xem xét thêm việc xử phạt hành vi này, vì tại điểm h khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai quy định thu hồi đất mà không quy định trước đó phải xử phạt vi phạm hành chính. |  **Đối với ý kiến thứ nhất:** Bổ sung các loại đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất phi nông nghiệp khác và đất có mặt nước ven biển như đề xuất là không có căn cứ, vì tại Điểm h Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai không quy định đối với các loại đất này.**Đối với ý kiến thứ hai:** Nhất trí bổ sung một điều (Điều 35 mới) quy định xử phạt hành vi đối với “trường hợp được Nhà nước giao đất không thu tiền phải chuyển sang thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 60 của Luật đất đai mà không thực hiện**Đối với ý kiến thứ ba:** Việc bổ sung xử phạt hành vi này là cần thiết để bảo đảm tính nhân văn, công bằng so với các hành vi vi phạm khác (*vì một số hành vi tại điều 64 của Luật Đất đai đã quy định thu hồi đất mà không quy định trước đó phải xử phạt vi phạm hành chính nhưng cũng đã được quy định xử phạt tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP*) và dễ thực hiện sẽ nâng cao hiệu quả của pháp luật (quy định hiện hành hầu như không được thực hiện làm giảm hiệu quả của pháp luật). |
| ***Điều 33. Chưa làm thủ tục để thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định.****1. Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp chưa thực hiện kê khai nộp thuế sử dụng đất theo quy định.**2. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp chưa thực hiện kê khai nộp lệ phí trước bạ theo quy định.**3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp chưa thực hiện kê khai nộp thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.**4. Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với trường hợp chưa thực hiện kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.**5. Biện pháp khắc phục hậu quả**Buộc phải làm thủ tục kê khai nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định đối với các hành vi quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này.* | **Tỉnh Nam Định và Bộ Tài chính**(1) Đề nghị bỏ điều này vì chưa thực hiện thủ tục nghĩa vụ tài chính thuộc thẩm quyền xử lý của bên thuế.**Các tỉnh Hưng Yên và Tây Ninh**(2) Khoản 4 Điều này đề nghị xem xét lại vì chưa có quy định nào người sử dụng đất phải kê khai nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;(3) Đề nghị đưa mức xử phạt cụ thể theo thời gian người sử dụng đất chậm thực hiện kê khai.**Tỉnh Thanh Hóa**(4) Đề nghị tăng mức xử phạt | **Đối với các ý kiến thứ nhất, thứ hai và thứ ba:** Đã tiếp thu bỏ quy định xử phạt đối với trường hợp này trong dự thảo Nghị định này vì pháp luật về quản lý thuê đã quy định xử phạt đối với cả trường hợp không kê khai nộp nghĩa vụ tài chính.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu bỏ quy định này nên không xem xét hành vi này tại Nghị định này |
| **Điều *34.* 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 *phải thanh toán chi phí cho việc* 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. |  **Bộ Tư pháp và thành phố Hải Phòng**(1) Khoản 4 đề nghị sửa lại thành: “ *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”*, bởi vì buộc phải thanh toán chi phí cho việc khôi phục lại tình trạng ban đầu không phải biện pháp khắc phục hậu quả theo Luật XLVPHC. Buộc thanh toán chi phí cho việc khôi phục lại tình trạng ban đầu là chi phí chi trả cho việc thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đã được quy định rõ ràng, cụ thể, chi tiết tại Điểm c Khoản 6 Điều 1 Mẫu quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Mẫu quyết định số 02) ban hành kèm theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18/8/2017 của Chính phủ.**Thành phố Hải Phòng**(2) Đề nghị bổ sung quy định xử phạt đối với hành vi không quản lý để mất mốc, không cắm mốc, cắm thiếu mốc. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Nhất trí ý kiến góp ý và đã sửa đổi vào dự thảo điều này**Đối với ý kiến thứ hai:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo không bổ sung thêm hành vi như ý kiến của Thành phố Hải Phòng vì lỗi không quản lý để mốc giới, không cắm mốc, cắm thiếu mốc thuộc trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức. |
| **Điều *35*. 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 *nộp lạiGiấy chứng nhận đã cấp và làm lại thủ tục cấp* Giấy chứng nhận *hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai* 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. | **Bộ Tư Pháp và tỉnh Quảng Ninh**(1) Bỏ quy định Điểm b Khoản 4 Điều 35 đối với việc hủy bỏ giấy tờ giả;(2) Bổ sung hình thức xử phạt bổ sung: “*Tịch thu tang vật vi phạm hành chính*” đối với hành vi tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 35 dự thảo Nghị định. |  **Đối với ý kiến thứ nhất và thứ hai:** Đã tiếp thu sửa đổi điểm b khoản 4 thành hình phạt bổ sung buộc phải nộp các giấy tờ, chứng từ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả như ý kiến góp ý; Đồng thời sửa đổi biện pháp này tại các điều 38, 39.Ngoài ra, sửa đổi bỏ quy định buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa tại các điều 38, 39  |
| **Điều *36*. Vi phạm quy định về cung cấp thông tin đất đai liên quan đến thanh tra, kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai 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 *theo yêu cầu*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.*4. Biện pháp khắc phục hậu quả:**Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu đối trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.* | **Tỉnh Sóc Trăng**(1) Đề nghị bổ sung chế tài đối với trường hợp “cá nhân, tổ chức sử dụng đất không đến dự việc công bố quyết định thanh tra và tiếp đoàn thanh tra trong lĩnh vực đất đai”.**Các tỉnh Quảng Nam, Quảng Ninh**(2)Đề nghị tại Khoản 1 bổ sung cụm từ “ giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai” sau cụm từ “ … đối với hành vi chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra”(3)Đề nghị bổ sung cụm từ “ hoặc người có thẩm quyền giải quyết khiêu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai” sau cụm từ “ …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”. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì hành vi “ cá nhân, tổ chức sử dụng đất không đến dự việc công bố quyết định thanh tra và tiếp đoàn thanh tra trong lĩnh vực đất đai” đã được xử lý theo quy định Khoản 4 Điều 35 của Nghị định số 86/2011/NĐ - CP về quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thanh tra. **Đối với ý kiến thứ hai, thứ ba:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì khi giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai đều phải thanh tra hoặc kiểm tra rồi; do đó việc bổ sung cụm từ “giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp đất đai” vào Khoản 1 là không cần thiết |
| **Điều 37. 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. | **Tỉnh Quảng Nam**(1)Tại điểm a và b khoản 1, điểm a và b khoản 2 có mức khung hình phạt bằng nhau vì vậy đề nghị điều chỉnh hoặc nhập điểm a và điểm b;(2)Tại điểm a và b khoản 3 đề nghị quy định cụ thể điều kiện hoặc chỉ dẫn điều khoản quy định cụ thể. | **Đối với ý kiển thứ nhất**: Nhất trí với ý kiến đề nghị và đã tiếp thu sửa đổi vào dự thảo Điều này theo hướng hợp nhất điểm a và b khoản 1 thành một điểm và , điểm a và b khoản 2 thành một điểm.**Đối với ý kiển thứ hai**:Nhất trí với ý kiến đề nghị và đã tiếp thu bổ sung dẫn chiếu các điều khoản quy định về điều kiện hoạt động dịch vụ tư vấn vào khoản 3 Điều này. |
| **Chương III. THẨM QUYỀN XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH** |
| **Điều 38. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính**1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 5.000.000 đồng;c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm. *Trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện xử lý.* 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục 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*. Trường hợp người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này phát hiện hành vi vi phạm mà vượt thẩm quyền xử phạt thì có trách nhiệm lập biên bản hành vi vi phạm, áp dụng biện pháp ngăn chặn hành vi vi phạm và trong thời hạn không quá hai ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản hành vi vi phạm phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử phạt.* | **Bộ Tư pháp và các tỉnh Phú Yên, Nam Định, Sóc Trăng, Nghệ An và Lạng Sơn, Gia Lai và Quảng Bình, Quảng Nam, Yên Bái, Hòa Bình, Bến Tre.**(1)- Đề nghị bổ sung thêm hình thức xử phạt bổ sung đối với Chủ tịch UBND cấp xã là “ buộc trả lại đất đã lấn, chiếm” để thuận tiện và xử lý triệt để hành vi vi phạm.(2)Tại Điểm c Khoản 1 thay cụm từ: " Không vượt quá mức phạt tiền được quy định tại điểm b khoản này; thay bằng " không vượt quá 02 lần mức tiền phạt theo quy định tại Điểm b Khoản này";(3) Điểm d Khoản 1 Điều 38 của dự thảo cần sửa lại là Chủ tịch UBND xã báo cáo Chủ tịch UBND huyện về việc thu số lợi bất chính; Bộ Tư pháp đề nghị không quy định nội dung: *Trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp … thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện xử lý.* Trường hợp hành vi vi phạm có áp dụng biện pháp *buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp và biện pháp khác* thì Chủ tịch UBND cấp xã phải chuyển toàn bộ hồ sơ vụ việc cho người có thẩm quyền xử phạt chứ không phạt tiền rồi chuyển việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả cho người có thẩm quyền xử phạt khác;(4) Ý kiến khác đề nghị quy định thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo mức thẩm quyền phạt tiền (giống với trường hợp tịch thu tang vật phương tiện vi phạm hành chính tại điểm c);**Bộ Tư pháp, tỉnh Quảng Nam và Lạng Sơn**(5) Bỏ biện pháp khắc phục hậu quả: “buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung” tại khoản 2;Ý kiến khác đề nghị bổ sung biện pháp khắc phục buộc nộp lại giấy chứng nhận đã được cấp trái pháp luật để thực hiện lại thủ tục theo quy định;(6) Cân nhắc không quy định các nội dung về thủ tục xử phạt vi phạm hành chính tại Khoản 4; vì nội dung này đã được quy định tại Điều 58 Luật XLVPHC và Nghị định số 81/2013/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP). Ý kiến khác Đề nghị xem xét lại việc quy định thời hạn không quá 02 ngày làm việc; | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì tại Điểm d Khoản 1 Điều 38 của Luật Xử lý vi phạm hành chính thì Chủ tịch Ủy ban nhân cấp xã không có thẩm quyền áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc trả lại đất đã lấn, chiếm mà chỉ được áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả như quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 38 của Luật Xử lý vi phạm hành chính.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp và Trường Đại học Luật bỏ biện pháp **“***Tịch thu phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính* ” (như đã tiếp thu góp ý tại Điều 5)**Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu sửa đổi bỏ quy định “*Trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi … phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện xử lý*” tại điểm d khoản 1, đồng thời sửa đổi quy định tại Khoản 4 theo hướng**:** Trường hợp người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1 và 2 Điều này phát hiện hành vi vi phạm mà vượt thẩm quyền xử phạt và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thì có trách nhiệm lập biên bản hành vi vi phạm, thực hiện biện pháp ngăn chặn và chuyển hồ sơ vụ việc cho người có thẩm quyền để xử phạt theo quy định.**Đối với ý kiến thứ tư:** Ý kiến đề nghị quy định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo mức thẩm quyền phạt tiền là không phù hợp quy định tại Điều 38 của Luật Xử lý vi phạm hành chính **Đối với ý kiến thứ năm:** Đã tiếp thu chỉnh sửa các biện pháp khắc phục hậu quả này tại Điều 35 của Dự thảo; đồng thời tại điểm đ khoản 2 điều này đã sửa đổi quy định Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo hướng quy định dẫn chiếu theo Khoản 3 Điều 5 Nghị định này. **Đối với ý kiến thứ sáu:** Đã tiếp thu sửa đổi bỏ các cụm từ quy định về thủ tục tại Khoản 5 dự thảo “*trong thời hạn không quá hai ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản hành vi vi phạm phải*”. |
| **Điều 39. Thẩm quyền của thanh tra chuyên ngành đất đai**1. Thanh tra viên, người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành đang thi hành công vụ có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 500.000 đồng;c) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;d) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm. *Trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định thanh tra để thực hiện xử lý.* 2. Chánh Thanh tra Sở, Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành do Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai, Giám đốc Sở, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ra quyết định thanh tra và thành lập Đoàn thanh tra có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 50.000.000 đồng;c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.3. Trưởng đoàn thanh tra chuyên ngành cấp Bộ có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính có giá trị không vượt quá mức tiền phạt được quy định tại Điểm b Khoản này;đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung; buộc hủy bỏ giấy tờ giả liên quan đến việc sử dụng đất; buộc trả lại diện tích đất đã nhận chuyển quyền do vi phạm.4. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai có quyền:a) Phạt cảnh cáo;b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;c) Tước quyền sử dụng giấy phép, chứng chỉ hành nghề có thời hạn hoặc đình chỉ hoạt động có thời hạn;d) Tịch thu tang vật, phương tiện vi phạm hành chính;đ) Áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm; buộc trả lại đất đã lấn, chiếm; buộc làm thủ tục 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.*5. Trường hợp người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 3 Điều này phát hiện hành vi vi phạm mà vượt thẩm quyền xử phạt thì có trách nhiệm lập biên bản hành vi vi phạm, thông báo cho Ủy ban nhân dân các cấp xã, huyện áp dụng biện pháp ngăn chặn hành vi vi phạm và trong thời hạn không quá hai ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản hành vi vi phạm phải chuyển vụ vi phạm đến cấp có thẩm quyền xử phạt.* | **Các tỉnh Nam Định, Quảng Nam**(1) Điểm d Khoản 1 sửa cụm từ: báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định thanh tra để thực hiện xử lý bằng cụm từ :" thì báo cáo người có thẩm quyền để xử lý".Ý kiến khác đề nghị quy định trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm thì thanh tra viên báo cáo cơ quan có thẩm quyền ra quyết định thanh tra để cơ quan có thẩm quyền ra quyết định thanh tra thực hiện xử lý hoặc thủ trưởng trực tiếp của thanh tra viên thực hiện xử lý.**Bộ Tư pháp**(2) Bỏ biện pháp khắc phục hậu quả: “buộc làm thủ tục đính chính Giấy chứng nhận bị sửa chữa, tẩy xóa, làm sai lệch nội dung”;(3) Khoản 5 Cân nhắc không quy định các nội dung về thủ tục xử phạt vi phạm hành chính vì nội dung này đã được quy định tại Điều 58 Luật XLVPHC và Nghị định số 81/2013/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 97/2017/NĐ-CP).**Tỉnh Thừa Thiên Huế**(4) Xem xét việc dùng câu một số loại văn bản như biên bản hành vi vi phạm hoặc văn bản xác định loại hành vi vi phạm hoặc biên bàn xác định hành vi vi phạm theo quy định tại Điều 58 của Luật XLVPHC chỉ dùng một loại đó là biên bản vi phạm hành chính | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu sửa đổi bỏ đoạn “*trường hợp phải áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi* … *cơ quan có thẩm quyền quyết định thanh tra để thực hiện xử lý* ” để quy định thống nhất tại Khoản 5 theo đúng Luật XLVPHC theo hướng**:** người có thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phát hiện hành vi vi phạm mà vượt thẩm quyền xử phạt và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thì có trách nhiệm lập biên bản hành vi vi phạm, thực hiện biện pháp ngăn chặn và chuyển hồ sơ vụ việc cho người có thẩm quyền để xử phạt theo quy định.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu chỉnh sửa các biện pháp khắc phục hậu quả này tại Điều 35 của Dự thảo; đồng thời tại điểm đ khoản 2 điều này đã sửa đổi quy định Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả theo hướng quy định dẫn chiếu theo Khoản 3 Điều 5 Nghị định này. **Đối với ý kiến thứ ba:** Đã tiếp thu sửa đổi bỏ các cụm từ quy định về thủ tục tại Khoản 5 dự thảo “*trong thời hạn không quá hai ngày làm việc kể từ ngày lập biên bản hành vi vi phạm phải*”.**Đối với ý kiến thứ tư:** Đã tiếp thu chỉnh sửa đổi “*biên bản hành vi vi phạm*” thay bằng “biên bản vi phạm hành chính” cho thống nhất giữa các điều và theo đúng quy định tại Điều 58 của Luật XLVPHC. |
| **Điều 40. Thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác**Ngoài những người có thẩm quyền xử phạt quy định tại Nghị định này, những người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 52 của Luật Xử lý vi phạm hành chính, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao mà phát hiện các hành vi vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này thuộc lĩnh vực hoặc địa bàn quản lý của mình thì cũng có quyền xử phạt. | **1. Tỉnh Ninh Bình và Bộ Tư pháp**Đề nghị bỏ điều này;**2. Bộ Công An**Đề nghị quy định cụ thể các cơ quan khác là cơ quan nào và thẩm quyền xử phạt của cơ quan này như thế nào. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đã tiếp thu bỏ Điều 40 của Nghị định này vì thẩm quyền xử phạt trong lĩnh vực đất đai đã được quy định cụ thể cho các chức danh trong Nghị định này, chỉ những người có thẩm quyền được quy định mới có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính.**Đối với ý kiến thứ hai:** Đã tiếp thu bỏ quy định này nên không cần thiết phải quy định cụ thể cơ quan khác và thẩm quyền xử phạt nữa. |
| **Điều *41*. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính**1. Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 của Luật Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.2. Người có thẩm quyền lập biên bản gồm:a) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại các *Điều 38, 39 và 40* của Nghị định này;b) Công chức, viên chức thuộc các cơ quan quy định tại các *Điều 38, 39 và 40* của Nghị định này đang thi hành công vụ, nhiệm vụ. | **Bộ Tư pháp và các tỉnh Quảng Nam, thành phố Hải Phòng, An Giang**(1)Bỏ quy định tại khoản 1 Điều 41 dự thảo Nghị định, vì đã được quy định cụ thể tại Luật XLVPHC;(2) Ý kiến khác đề nghị vẫn để lại điều này, nhưng thay thế Nghị định số 81/2013/NĐ-CP bằng Nghị định số 97/2017/NĐ-CP); | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ lại Điều này để thuận tiện tra cứu, áp dụng.**Đối với ý kiến thứ hai:** Tiếp thu chỉnh sửa bỏ dẫn chiếu Nghị định số 81/2013/NĐ-CP và thay bằng dẫn chiếu Nghị định số 97/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 8 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [81/2013/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bo-may-hanh-chinh/nghi-dinh-81-2013-nd-cp-huong-dan-va-bien-phap-thi-hanh-luat-xu-ly-vi-pham-hanh-chinh-202111.aspx%22%20%5Co%20%22Ngh%E1%BB%8B%20%C4%91%E1%BB%8Bnh%2081/2013/N%C4%90-CP%22%20%5Ct%20%22_blank) ngày 19 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính. |
| **Chương IV:** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH** |
| **Điều 44. Hiệu lực thi hành**1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ *ngày ….. tháng…. năm 201…..*2. Nghị định này thay thế *Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai* và thay thế quy định về xử phạt đối với hành vi lấn, chiếm đất quốc phòng quy định tại Điều 29 của Nghị định số 120/2013/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng, cơ yếu. | **Bộ Quốc Phòng:**(1) Đề nghị bỏ nội dung “thay thế quy định về xử phạt đối với hành vi lấn, chiếm đất quốc phòng quy định tại Điều 29 của Nghị định số 120/2013/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng, cơ yếu” vì để bảo đảm yêu cầu giữ bí mật quốc phòng, cơ quan dân sự ít có điều kiện ra vào phạm vi đóng quân của các đơn vị quốc phòng để thanh tra, kiểm tra. Nếu thực hiện theo Nghị định số 120/2013/NĐ-CP, các cơ quan của Bộ Quốc phòng mới có thể thuận tiện trong việc thanh tra, kiểm tra và kịp thời xử lý sai phạm | **Đối với ý kiến thứ nhất**: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo, vì Dự thảo này là kế thừa quy định hiện hành; hơn nữa quy định này để bảo đảm cho UBND các cấp thực hiện vai trò quản lý đất đai thống nhất ở địa phương |
| **Điều 45. Tổ chức thực hiện và trách nhiệm thi hành**1. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thi hành Nghị định này.2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./. | **Tỉnh Đồng Nai**Thêm Khoản 3 bổ sung người đứng đầu các cơ quan tại địa phương thì phải chịu trách nhiệm. | **Đối với ý kiến thứ nhất:** Đề nghị giữ nguyên như dự thảo vì Điều này quy định việc tổ chức thực hiện, chỉ cần quy định trách nhiệm của Chủ tịch UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm Tổ chức thi hành Nghị định là đủ |