**HỎI ĐÁP PHÁP LUẬT**

**VỀ XỬ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI**

*Cơ sở pháp lý: Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định 91/2019/NĐ-CP).*

**Câu hỏi 1: Nghị định 91/2019/NĐ-CP quy định các hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả nào được áp dụng khi xử phạt vi phạm hành chính (VPHC) trong lĩnh vực đất đai?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP:

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:

– Cảnh cáo;

– Phạt tiền.

1. Hình thức xử phạt bổ sung:

– Tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng trong việc sử dụng đất;

– Tước quyền sử dụng giấy phép hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai từ 06 tháng đến 09 tháng hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực đất đai từ 09 tháng đến 12 tháng.

1. Các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại Nghị định này bao gồm:

– Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế ở địa phương để quy định mức độ khôi phục đối với từng loại vi phạm quy định tại Nghị định này;

– Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm theo quy định tại Nghị định này;

– Buộc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;

– Buộc trả lại đất sử dụng không đúng quy định;

– Buộc chấm dứt hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất;

– Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, tiền cho thuê lại đất không đúng quy định của pháp luật trong thời gian sử dụng đất còn lại;

– Buộc hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai;

– Buộc hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo đúng quy định;

– Buộc chấm dứt hợp đồng mua, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất không đủ điều kiện quy định;

– Buộc sử dụng đất đúng theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất;

– Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính như trước khi vi phạm;

– Buộc cung cấp hoặc cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu cơ quan, người có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai;

– Buộc thực hiện đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại Nghị định này.

– Buộc nộp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại Nghị định này;

– Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đã thực hiện đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả để thực hiện thủ tục hành chính và các công việc khác liên quan đến đất đai mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự;

– Xử lý tài sản tạo lập không hợp pháp quy định của Nghị định này;

– Thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai đối với các trường hợp phải thu hồi đất theo quy định.

**Câu hỏi 2: Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Khoản 1 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất trồng cây lâu năm mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì căn cứ trên diện tích đất chuyển mục đích trái phép có thể bị áp dụng hình thức và mức xử phạt cụ thể như sau:

– 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;

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

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

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

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có đươc do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 3:**  Hành vi tự ý chuyển đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì bị xử phạt như thế nào?

**Trả lời:** Theo Khoản 2 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất nuôi trồng thủy sản không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt dựa trên diện tích đất chuyển mục đích trái phép. Cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có đươc do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 4:  Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Khoản 3, 4 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt căn cứ trên diện tích đất chuyển mục đích trái phép. Cụ thể:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng hai (02) lần mức phạtvi phạm tại khu vực nông thôn.

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 9 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có đươc do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 5:** Hành vi chuyển đất trồng cây hàng năm khác (không phải đất trồng lúa) sang đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?

**Trả lời:** Theo Khoản 1 Điều 11 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất trồng cây hàng năm khác sang đất nuôi trồng thủy sản dưới hình thức ao, hồ, đầm không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:

– 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;

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

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

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

Ngoài ra theo Khoản 4 Điều 11 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng  vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 6:** Hành vi chuyển đất trồng cây hàng năm khác (đất trồng lúa), đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?

**Trả lời:** Theo Khoản 2, Khoản 3 Điều 11 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

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

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

Chuyển đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác sang đất phi nông nghiệp không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực đô thị thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt vi phạm tại khu vực nông thôn.

Ngoài ra theo Khoản 4 Điều 11 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng  vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 7: Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần sang đất ở không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 4 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần sang đất ở không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

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

Trường hợp thực hiện hành vi vi phạm trên tại khu vực đô thị không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với vi phạm tại khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 8: Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm sang đất ở không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời**: Theo quy định tại Khoản 2, Khoản 4 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm sang đất ở không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

Trường hợp thực hiện hành vi vi phạm trên tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với vi phạm tại khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 9: Hành vi 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 không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi 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 không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

Trường hợp thực hiện hành vi vi phạm trên tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với vi phạm tại khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức

Ngoài ra theo Khoản 5 Điều 12 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là: buộc khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 10: Hành vi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa có đủ điều kiện nhưng không đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Khoản 1 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa có đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 62/2019/NĐ-CP) nhưng không đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

Ngoài ra, theo điểm b Khoản 5 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP đối tượng vi phạm buộc phải đăng ký việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng với Ủy ban nhân dân cấp xã.

Câu hỏi 11: Hành vi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa vi phạm điều kiện luật định bị xử phạt như thế nào?

Trả lời: Theo Khoản 2 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa vi phạm điều kiện theo quy định của pháp luật thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

Ngoài ra, theo điểm a Khoản 5 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP đối tượng vi phạm buộc phải khôi phục tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm.

**Câu hỏi 12: Hành vi 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 mà không đăng ký thì bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo 3 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi 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 mà không đăng ký theo quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

Ngoài ra, theo điểm c, d, đ Khoản 5 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 13: Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp phải đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định mà không đăng ký thì bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Khoản 4 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

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

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

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

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

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

Ngoài ra, theo điểm c, d, đ Khoản 5 Điều 13 Nghị định 91/2019/NĐ-CP đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 14: Hành vi lấn, chiếm đất chưa sử dụng bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 5 Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

Trường hợp hành vi vi phạm xảy ra tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng  02 lần mức xử phạt đối với vi phạm ở khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

Ngoài ra, theo Khoản 7 Điều 14 NĐ 91/2019 đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, buộc trả lại đất đã lấn, chiếm hoặc Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất; Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

**Câu hỏi 15: Hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải đất trồng lúa bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Khoản 2, Khoản 5 Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP: Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

-Trường hợp hành vi vi phạm xảy ra tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng  02 lần mức xử phạt đối với vi phạm ở khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

Ngoài ra, theo Khoản 7 Điều 14 NĐ 91/2019 đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

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

– Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm

– Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất;

– Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất

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

**Câu hỏi 16: Hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúa bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Khoản 3, Khoản 5 Điều 14 Nghị định 91/2019:

\* Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúa tại khu vực nông thôn, thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

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

\* Trường hợp lấn, chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúatại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng  02 lần mức xử phạt đối với vi phạm ở khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

Ngoài ra, theo Khoản 7 Điều 14 NĐ 91/2019 đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

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

– Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm

– Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất;

– Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất

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

**Câu hỏi 17: Hành vi lấn, chiếm đất phi nông nghiệp bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Khoản 4, Khoản 5 Điều 14 Nghị định 91/2019:

\* Trường hợp lấn, chiếm đất phi nông nghiệp(*trừ trường hợp lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình và đất công trình có hành lang bảo vệ, đất trụ sở làm việc và cơ sở hoạt động sự nghiệp của cơ quan, tổ chức theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước*) tại khu vực nông thôn thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

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

\* Trường hợp lấn, chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng  02 lần mức xử phạt đối với vi phạm ở khu vực nông thôn và mức phạt tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức..

Ngoài ra, theo Khoản 7 Điều 14 NĐ 91/2019 đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

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

– Buộc trả lại đất đã lấn, chiếm

– Buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất;

– Buộc thực hiện tiếp thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định đối với trường hợp sử dụng đất khi chưa thực hiện xong thủ tục giao đất, thuê đất

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

**Câu hỏi 18: Hành vi gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Điều 16 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

– Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp đưa vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình mà gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

– Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp đưa chất thải, chất độc hại lên thửa đất của người khác hoặc thửa đất của mình gây cản trở hoặc thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

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

Ngoài ra, đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm

**Câu hỏi 19: Trường hợp chuyển đổi, cho thuê, thế chấp bằng quyền sử dụng đất khi không đủ điều kiện theo quy định bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo Điều 18 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân khác thì hình thức và mức xử phạt như sau:
2. a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp giữa các hộ gia đình, cá nhân mà không đủ một trong các điều kiện sau đây:

– Có Giấy chứng nhận

– Đất không có tranh chấp;

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

– Trong thời hạn sử dụng đất.

– Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn

1. b) Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên trong số các điều kiện đã nêu trên.
2. Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mức xử phạt như sau:
3. a) Phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng đối với trường hợp không đủ một trong các điều kiện sau:

– Có Giấy chứng nhận

– Đất không có tranh chấp;

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

– Trong thời hạn sử dụng đất.

1. 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 số các điều kiện nêu trên.
2. Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ điều kiện thì hình thức và mức xử phạt như sau:
3. a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với khu vực nông thôn, từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với khu vực đồ thị trong trường hợp không đủ một trong các điều kiện sau:

– Có Giấy chứng nhận

– Đất không có tranh chấp;

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

– Trong thời hạn sử dụng đất.

1. b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với khu vực nông thôn, từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với khu vực đô thị trong trường hợp không đủ từ hai điều kiện trở lên trong số các điều kiện nêu trên.

Ngoài ra, đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo Khoản 4 Điều 18 NĐ 91:

1. a) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất, bên thuê đất phải trả lại đất cho người sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền, thuê đất
2. b) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận nhưng có đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận
3. c) Buộc bên nhận chuyển quyền sử dụng đất phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, là cá nhân đã chuyển đi nơi khác được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận tại thời điểm phát hiện hành vi vi phạm không xác định được địa chỉ hoặc cá nhân đã chết hoặc được tòa án tuyên bố là đã chết mà không có người thừa kế hợp pháp;
4. d) Buộc hoàn trả tiền chuyển nhượng, tiền cho thuê, cho thuê lại đất đã thu trong thời gian sử dụng đất còn lại;

đ) Buộc bên chuyển nhượng, bên cho thuê, cho thuê lại đất, bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất không đủ điều kiện trong thời gian vi phạm;

1. e) Thu hồi đất đối với trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nhưng đã hết hạn sử dụng đất mà không được gia hạn.

**Câu hỏi 20: Hành vi không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục bị xử phạt như thế nào?**

**Trả lời:** Theo quy định tại Điều 32 Nghị định 91/2019/NĐ-CP:

Hành vi không sử dụng đất trồng cây hàng năm trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì hình thức và mức xử phạt như sau:

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

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

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

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

Ngoài ra, đối tượng vi phạm còn bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc sử dụng đất theo mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp đã bị xử phạt mà không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.