

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

**CHÍNH PHỦ**

\*\*\*\*\*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

Số: 182/2004/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2004

## **NGHỊ ĐỊNH**

**CỦA CHÍNH PHỦ SỐ 182/2004/NĐ-CP NGÀY 29 THÁNG 10 NĂM 2004 VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI**

### **CHÍNH PHỦ**

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính ngày 02 tháng 7 năm 2002;*

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

### **NGHỊ ĐỊNH:**

#### **Chương 1:**

#### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định về xử phạt hành chính đối với những hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định trong Nghị định này là hành vi cố ý hoặc vô ý của cá nhân, tổ chức vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai mà không phải là tội phạm và theo quy định của pháp luật phải bị xử phạt hành chính.

2. Hành vi vi phạm về đo đạc và bản đồ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đo đạc và bản đồ.

##### **Điều 2.** Đối tượng áp dụng

1. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm cá nhân, cơ quan, tổ chức (sau đây gọi chung là cá nhân, tổ chức) của Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài có hành vi vi phạm hành chính về sử dụng đất đai, thực hiện các hoạt động dịch vụ về đất đai trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác thì áp dụng điều ước quốc tế đó.

2. Hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai của cán bộ, công chức trong khi thi hành công vụ sẽ bị xử lý kỷ luật theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức và Nghị định về thi hành Luật Đất đai; trường hợp hành vi có dấu hiệu cấu thành tội phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

##### **Điều 3.** Hành vi vi phạm hành chính

1. Các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất bao gồm:

- a) Sử dụng đất không đúng mục đích;
- b) Lấn, chiếm đất;
- c) Hủy hoại đất;

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

- d) Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác;
  - đ) Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai;
  - e) Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất;
  - g) Có ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất;
  - h) Chậm thực hiện bồi thường;
  - i) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép;
  - k) Có ý gây cản trở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất;
  - l) Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - m) Tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất; mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình;
  - n) Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất.
2. Các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động dịch vụ về đất đai bao gồm:
- a) Hành vi vi phạm trong hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
  - b) Hành vi vi phạm trong hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề;
  - c) Hành vi vi phạm trong hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai, dịch vụ đo đạc và bản đồ địa chính.

## **Điều 4.** Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Sử dụng đất không đúng mục đích* là hành vi sử dụng đất không đúng với mục đích sử dụng, loại đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.
2. *Lấn đất* là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.
3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.
4. *Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác* là hành vi đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác hoặc đào bới mà hành vi này gây cản trở, làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc gây thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.
5. *Chậm thực hiện bồi thường* là hành vi của tổ chức, cá nhân không thực hiện đúng thời hạn bồi thường cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Nghị định về bồi thường, hỗ trợ, tái định khi Nhà nước thu hồi đất.

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

## **Điều 5.** Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là hai (02) năm kể từ ngày vi phạm hành chính được thực hiện.
2. Đối với cá nhân đã bị khởi tố, truy tố hoặc đã có quyết định đưa ra xét xử theo thủ tục tố tụng hình sự, nhưng sau đó có quyết định đình chỉ điều tra hoặc đình chỉ vụ án mà hành vi vi phạm có dấu hiệu vi phạm hành chính, thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính là ba (03) tháng kể từ ngày người có thẩm quyền xử phạt nhận được quyết định đình chỉ và hồ sơ vụ vi phạm.
3. Trường hợp hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính chưa bị xử phạt thì người có thẩm quyền không thực hiện xử phạt vi phạm hành chính mà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 6 của Nghị định này.
4. Trong thời hạn được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này mà người có hành vi vi phạm lại có hành vi vi phạm hành chính mới quy định tại Nghị định này hoặc cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt thì thời hiệu xử phạt được tính lại kể từ thời điểm có hành vi vi phạm hành chính mới hoặc từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.

## **Điều 6.** Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả

1. Các hình thức xử phạt chính bao gồm:
  - a) Cảnh cáo;
  - b) Phạt tiền.
2. Hình thức xử phạt bổ sung là tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính.
3. Biện pháp khắc phục hậu quả được áp dụng trong xử phạt vi phạm hành chính về đất đai là buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

## **Điều 7.** Nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Mọi vi phạm hành chính phải được phát hiện, đình chỉ, xử lý kịp thời gắn với trách nhiệm của chính quyền cấp cơ sở, với công tác kiểm tra, thanh tra đất đai. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải được tiến hành nhanh chóng, công minh, triệt để; mọi hậu quả do vi phạm hành chính gây ra phải được khắc phục theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật có liên quan.
2. Cá nhân, tổ chức bị xử phạt hành chính khi có vi phạm hành chính quy định trong Nghị định này.
3. Việc xử phạt vi phạm hành chính phải do người có thẩm quyền quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này thực hiện.
4. Một hành vi vi phạm hành chính chỉ bị xử phạt hành chính một lần.  
Nhiều người cùng thực hiện một hành vi vi phạm hành chính thì từng người vi phạm đều bị xử phạt.  
Một người thực hiện nhiều hành vi vi phạm hành chính thì bị xử phạt về từng hành vi vi phạm.
5. Không xử lý vi phạm hành chính trong các trường hợp thuộc tình thế cấp thiết, phòng vệ chính đáng, sự kiện bất ngờ hoặc vi phạm hành chính trong khi đang mắc bệnh tâm thần hoặc các bệnh khác làm mất khả năng nhận thức hoặc khả năng điều khiển hành vi của mình.
6. Hình thức xử phạt chính được áp dụng độc lập; hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả chỉ được áp dụng kèm theo hình thức xử phạt chính đối với những hành vi vi phạm hành

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

chính có quy định hình thức xử phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hậu quả được quy định trong Nghị định này trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 của Nghị định này.

7. Hình thức, mức độ xử phạt được xác định căn cứ vào tính chất, mức độ vi phạm, hậu quả của hành vi vi phạm hành chính, nhân thân của người có hành vi vi phạm hành chính, tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng.

Tình tiết giảm nhẹ, tình tiết tăng nặng được áp dụng theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

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

**Điều 8.** Xác định mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính

1. Mức độ hậu quả của hành vi vi phạm hành chính được xác định theo nguyên tắc quy đổi giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm thành tiền theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất đó quy định và chia thành 4 mức sau đây:

a) Mức một (1): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền dưới hai triệu (2.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

b) Mức hai (2): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến dưới năm triệu (5.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ mười triệu (10.000.000) đồng đến dưới hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

c) Mức ba (3): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến dưới mười triệu (10.000.000) đồng đối với đất nông nghiệp, từ hai mươi lăm triệu (25.000.000) đồng đến dưới năm mươi triệu (50.000.000) đồng đối với đất phi nông nghiệp;

d) Mức bốn (4): Trường hợp giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất bị vi phạm quy đổi thành tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng trở lên đối với đất nông nghiệp, từ năm mươi triệu (50.000.000) đồng trở lên đối với đất phi nông nghiệp.

2. Đối với diện tích đất bị vi phạm là đất chưa sử dụng thì áp dụng giá đất nông nghiệp thấp nhất của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tại thời điểm xử phạt.

## **Chương 2:**

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

#### **MỤC 1: HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT**

**Điều 9.** Sử dụng đất không đúng mục đích

1. Sử dụng đất không đúng mục đích mà không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

- a) Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);
  - b) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);
  - c) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);
  - d) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).
2. Chuyển đất chuyên trồng lúa nước có hệ thống tưới tiêu chủ động, có năng suất cao sang đất trồng cây lâu năm, sang đất nuôi trồng thủy sản gây hậu quả không thể khôi phục lại để trồng lúa khi cần thiết mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:
- a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);
  - b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);
  - c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);
  - d) Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).
3. Chuyển đất có rừng đặc dụng, đất có rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:
- a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);
  - b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);
  - c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười lăm triệu (15.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);
  - d) Phạt tiền từ mười lăm triệu (15.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).
4. Chuyển từ đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp theo quy định phải nộp tiền sử dụng đất hoặc chuyển từ đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở mà không được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép thì hình thức và mức xử phạt như sau:
- a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);
  - b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);
  - c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

5. Sử dụng đất để xây dựng công trình, đầu tư bất động sản thuộc khu vực đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế trái với quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được công bố thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi vi phạm thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

6. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với các hành vi quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này.

### **Điều 10. Lấn, chiếm đất**

1. Lấn, chiếm đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Lấn, chiếm đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, đất thuộc khu vực đô thị, đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng hoặc được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định bảo vệ thì hình thức và mức xử phạt theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực chuyên ngành liên quan đến hành lang bảo vệ an toàn công trình, đô thị, di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh; trường hợp pháp luật về chuyên ngành liên quan chưa quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ ba triệu (3.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

3. Lấn, chiếm đất sử dụng vào mục đích quốc phòng thì hình thức xử phạt, mức phạt thực hiện theo quy định tại nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quốc phòng.

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

### **Điều 11.** Huỷ hoại đất

1. Làm suy giảm chất lượng đất hoặc làm biến dạng địa hình gây hậu quả làm cho đất giảm hoặc mất khả năng sử dụng theo mục đích sử dụng đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

2. Gây ô nhiễm đất mà gây hậu quả làm cho đất mất khả năng sử dụng theo mục đích đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức một (1);

b) Phạt tiền từ hai triệu (2.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức hai (2);

c) Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức ba (3);

d) Phạt tiền từ hai mươi triệu (20.000.000) đồng đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng nếu hậu quả của hành vi thuộc mức bốn (4).

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính hoặc buộc có biện pháp khắc phục hoạt động gây ô nhiễm, buộc khôi phục lại địa hình của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

### **Điều 12.** Gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác

1. Phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi tự ý để vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác gây cản trở cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đưa vật liệu xây dựng, chất thải hay các vật khác lên thửa đất của người khác làm giảm khả năng sử dụng đất của người khác hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi tự ý đào bới gây cản trở hoặc làm thiệt hại cho việc sử dụng đất của người khác.

## CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

4. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính, buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm đối với hành vi quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

**Điều 13.** Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai

Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 14.** Tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi tự chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho đối với đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi sử dụng đất lấn, chiếm mà đem chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho.

3. Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm, buộc trả lại phần đất lấn, chiếm.

**Điều 15.** Cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi cố ý đăng ký không đúng loại đất, không đăng ký khi chuyển mục đích sử dụng đất.

**Điều 16.** Chậm thực hiện bồi thường

Phạt tiền ở mức 0,04% số tiền phải bồi thường cho mỗi ngày chậm thực hiện bồi thường kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải thực hiện bồi thường đối với hành vi chậm thực hiện bồi thường.

**Điều 17.** Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho phép

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền ở mức 0,02% số tiền phải nộp cho mỗi ngày chậm nộp kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với hành vi chậm thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

**Điều 18.** Cố ý gây cản trở cho việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi không có mặt tại địa điểm để bàn giao đất theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không có lý do chính đáng.

2. Phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi ngăn cản cán bộ, công chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành xác định mốc giới, bàn giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất trên thực địa.

**Điều 19.** Không thực hiện đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến ba triệu (3.000.000) đồng đối với hành vi cố ý trốn tránh, chây ì không trả lại đất đúng thời hạn trả lại đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà phương án bồi thường đã được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 20.** Tự tiện di chuyển, làm sai lệch, hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi tự tiện di chuyển, làm sai lệch mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

2. Phạt tiền từ một triệu (1.000.000) đồng đến năm triệu (5.000.000) đồng đối với hành vi cố ý làm hư hỏng mốc chỉ giới quy hoạch sử dụng đất, mốc chỉ giới hành lang an toàn của công trình.

3. Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để thực hiện hành vi vi phạm hành chính đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

**Điều 21.** Làm sai lệch các giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất

1. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến một triệu (1.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xoá, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng đến hai triệu (2.000.000) đồng đối với hành vi tẩy xoá, sửa chữa giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất làm cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất bị sai lệch mà chưa đến mức truy cứu trách nhiệm hình sự.

MỤC 2: HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG HOẠT ĐỘNG DỊCH VỤ VỀ ĐẤT ĐAI VÀ HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT, BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ

**Điều 22.** Hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ mười triệu (10.000.000) đồng đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

3. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về giá đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép nhưng không thực hiện đúng nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

4. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

**Điều 23.** Hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề

Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ hai trăm nghìn (200.000) đồng đến năm trăm nghìn (500.000) đồng đối với hành vi hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hành nghề tư vấn về lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

**Điều 24.** Hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động, hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép

1. Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ một trăm nghìn (100.000) đồng đến hai trăm nghìn (200.000) đồng đối với hành vi hành nghề dịch vụ về thông tin đất đai mà không đủ điều kiện đăng ký hoạt động hoặc hành nghề dịch vụ về đo đạc và bản đồ địa chính mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Phạt tiền từ năm triệu (5.000.000) đồng đến mười triệu (10.000.000) đồng đối với hành vi quy định tại khoản 1 Điều này mà gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người khác.

## **Chương 3:**

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

**Điều 25.** 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 xã, phường, thị trấn có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến năm trăm nghìn (500.000) đồng;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

**Điều 26.** Thẩm quyền của Thanh tra chuyên ngành về đất đai trong việc xử phạt vi phạm hành chính

1. Thanh tra viên đất đai đang thi hành công vụ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai trăm nghìn (200.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính có giá trị đến hai triệu (2.000.000) đồng.

2. Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến hai mươi triệu (20.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

3. Chánh Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến ba mươi triệu (30.000.000) đồng;

c) Tịch thu tang vật, phương tiện được sử dụng để vi phạm hành chính;

d) Buộc khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

**Điều 27.** Ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính

Việc ủy quyền xử phạt vi phạm hành chính và nguyên tắc xác định thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 41 và Điều 42 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 28.** Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính đối với trường hợp phải thu hồi đất, phải tạm đình chỉ hoặc đình chỉ hoạt động dịch vụ về đất đai

1. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp phải thu hồi đất quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này mà có thẩm quyền thu hồi đất quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai thì thực hiện đồng thời việc xử phạt vi phạm hành chính và việc thu hồi đất.

b) Người có thẩm quyền xử phạt quy định tại các Điều 25, 26 và 27 của Nghị định này nhưng không có thẩm quyền thu hồi đất thì thực hiện xử phạt vi phạm hành chính và có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện việc thu hồi đất đối với trường hợp đủ căn cứ; trường hợp không đủ căn cứ theo quy định của pháp luật về đất đai thì phải thông báo cho người đề nghị, người bị xử phạt, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất biết rõ lý do.

c) Trường hợp hết thời hiệu xử phạt quy định tại Điều 5 của Nghị định này, người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm lập biên bản về vi phạm hành chính và ra quyết định thu hồi đất trong trường hợp thuộc thẩm quyền hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp không thuộc thẩm quyền.

2. Khi xử lý vi phạm hành chính mà vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 22 và Điều 24 của Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp phép hành nghề để tiếp tục xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Khi xem xét vụ vi phạm để quyết định xử phạt hành chính, nếu xét thấy hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm, thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải chuyển ngay hồ sơ cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền mà không được giữ lại để xử phạt hành chính.

Trường hợp đã ra quyết định xử phạt, nếu sau đó phát hiện hành vi vi phạm có dấu hiệu tội phạm mà chưa hết thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự thì người đã ra quyết định xử phạt phải hủy quyết định đó và trong thời hạn ba (03) ngày, kể từ ngày hủy quyết định xử phạt, phải chuyển hồ sơ vụ vi phạm cho cơ quan tiến hành tố tụng hình sự có thẩm quyền.

**Chương 4:**

# CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

## THỦ TỤC XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH VÀ THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH XỬ PHẠT

**Điều 29.** Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Thủ tục xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thực hiện theo quy định của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định số 134/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

**Điều 30.** Thi hành quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai phải chấp hành quyết định xử phạt trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt.
2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà người bị xử phạt vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành quyết định xử phạt thì bị cưỡng chế thi hành bằng các biện pháp sau đây:
  - a) Khấu trừ một phần tiền lương hoặc một phần thu nhập, khấu trừ tiền gửi ở ngân hàng;
  - b) Kê biên tài sản có giá trị tương ứng để bán đấu giá;
  - c) Các biện pháp cưỡng chế khác để thi hành quyết định xử phạt.
3. Cá nhân bị phạt tiền từ năm trăm nghìn (500.000) đồng trở lên có thể được hoãn chấp hành quyết định xử phạt theo quy định tại Điều 65 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.
4. Thẩm quyền, thủ tục và việc tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thực hiện theo quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Pháp lệnh Xử lý vi phạm hành chính.

**Điều 31.** Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện

1. Người bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hoặc người đại diện hợp pháp của họ có quyền khiếu nại quyết định xử phạt vi phạm hành chính.
2. Mọi công dân có quyền tố cáo về hành vi trái pháp luật trong xử lý vi phạm hành chính.
3. Thẩm quyền, thủ tục, thời hạn giải quyết khiếu nại, tố cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo.
4. Việc khởi kiện đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về thủ tục giải quyết các vụ án hành chính.

### Chương 5:

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 32.** Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau mười lăm ngày kể từ ngày đăng Công báo.

Nghị định này thay thế Nghị định số 04/CP ngày 10 tháng 01 năm 1997 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai.

Bãi bỏ các quy định trước đây trái với quy định của Nghị định này.

**Điều 33.** Trách nhiệm thi hành

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

**Phan Văn Khải**

(Đã ký)