

## VĂN BẢN HỢP NHẤT

Số: 73 /2026/VBHN-NĐ-BNNMT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2026

### NGHỊ ĐỊNH

#### Quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 04 tháng 10 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 13 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường<sup>1</sup>;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

<sup>1</sup> Nghị định số 281/2026/NĐ-CP có căn cứ ban hành như sau:

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính số 15/2012/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 54/2014/QH13, số 18/2017/QH14, số 67/2020/QH14, số 09/2022/QH15, số 11/2022/QH15, số 56/2024/QH15 và số 88/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

## **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định về hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (bao gồm: hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc và hành vi vi phạm hành chính đang thực hiện), hình thức xử phạt, mức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả, thẩm quyền lập biên bản, đối tượng bị xử phạt và thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai bao gồm vi phạm trong sử dụng đất và vi phạm trong thực hiện dịch vụ về đất đai.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này xảy ra trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, trừ trường hợp Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định khác, gồm:

a) Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, cá nhân nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (sau đây gọi là cá nhân);

b) Hộ gia đình, cộng đồng dân cư (bị xử phạt như đối với cá nhân vi phạm);

c) Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc.

2. Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này.

## **Điều 3. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính**

1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm.

2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

a) Đối với các hành vi vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 3 Điều này là hành vi đã kết thúc thì thời điểm để tính thời hiệu xử phạt là thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm;

b) Đối với các hành vi vi phạm hành chính không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này là hành vi đang thực hiện thì thời điểm để tính thời hiệu xử phạt là thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm.

3. Thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm được xác định như sau:

a) Đối với các hành vi quy định tại các Điều 17, 18, 19, 20, 21, 22 và 23 Nghị định này thì thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là thời điểm mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc văn bản giao dịch đã ký kết;

b) Đối với các hành vi quy định tại các Điều 14, 24, 26 và 27 Nghị định này thì thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là thời điểm đã thực hiện xong các hoạt động của hành vi vi phạm đó;

c) Đối với các hành vi quy định tại Điều 28 Nghị định này thì thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm là thời điểm đã thực hiện xong việc cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu không chính xác hoặc hết thời hạn theo yêu cầu của cơ quan<sup>2</sup> kiểm tra mà không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu cho tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ<sup>3</sup> kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà chưa có văn bản xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì không xử lý theo quy định tại Nghị định này.

### **Điều 3a. Nguyên tắc xác định hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai<sup>4</sup>**

1. Việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với đơn vị hành chính đặc khu được công nhận loại đô thị theo quy định của pháp luật thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường thì áp dụng mức xử phạt như đơn vị hành chính của phường; việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với đơn vị hành chính đặc khu thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở xã thì áp dụng mức xử phạt như đơn vị hành chính của xã.

2. Vợ và chồng chung quyền sử dụng đất thì áp dụng xử phạt vi phạm hành chính như đối với một cá nhân.

### **Điều 4. Hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả**

1. Hình thức xử phạt hành chính bao gồm:

- a) Cảnh cáo;
- b) Phạt tiền.

2. Hình thức xử phạt bổ sung bao gồm:

- a)<sup>5</sup> *(được bãi bỏ)*
- b)<sup>6</sup> Đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả

Ngoài các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại điểm a và điểm i khoản 1 Điều 28 Luật Xử lý vi phạm hành chính, căn cứ tính chất, mức độ vi

<sup>2</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>3</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>4</sup> Điều này được bổ sung theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>5</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>6</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

phạm mà tổ chức, cá nhân vi phạm hành chính còn bị áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả sau đây:

- a) Buộc đăng ký đất đai;
- b)<sup>7</sup> (*được bãi bỏ*)
- c) Buộc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và làm thủ tục để được bàn giao đất trên thực địa;
- d) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê, bên thuê lại, bên nhận góp vốn, bên nhận tài sản gắn liền với đất phải trả lại đất;
- đ) Buộc chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, chuyển đổi, góp vốn, mua, bán tài sản gắn liền với đất; mua, bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- e) Buộc lập phương án sử dụng đất nông nghiệp đối với tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;
- g) Buộc thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trồng lúa đối với cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa vượt hạn mức;
- h) Buộc trả lại tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;
- i) Buộc ký lại hợp đồng thuê đất;
- k) Buộc phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án;
- l) Buộc đưa đất vào sử dụng;
- m) Buộc nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- n) Hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai;
- o) Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu;
- p)<sup>8</sup> Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm;
- q)<sup>9</sup> Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của mốc địa giới đơn vị hành chính;
- r)<sup>10</sup> Buộc thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai;

---

<sup>7</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>8</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>9</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>10</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

s)<sup>11</sup> Buộc nộp lại các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng.

### **Điều 5. Mức phạt tiền và thẩm quyền xử phạt**

1. Mức phạt tiền tối đa đối với hành vi vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này không vượt quá mức phạt tiền tối đa theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính.

2. Mức phạt tiền quy định tại Chương II của Nghị định này áp dụng đối với cá nhân (trừ khoản 4, 5, 6 Điều 18, khoản 1 Điều 19, điểm b khoản 1 và khoản 4 Điều 20, Điều 22, khoản 2 và khoản 3 Điều 29 Nghị định này). 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.

3. Việc xác định mức phạt cụ thể căn cứ vào mức phạt của từng hành vi quy định tại Nghị định này và tình tiết giảm nhẹ, tăng nặng theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính và Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính.

4. Mức phạt tiền theo thẩm quyền quy định tại Điều 30 và Điều 31 Nghị định này được áp dụng đối với một hành vi vi phạm hành chính của cá nhân. Mức phạt tiền theo thẩm quyền đối với một hành vi vi phạm hành chính của tổ chức bằng 02 lần mức phạt tiền đối với cá nhân.

5. Việc xử phạt vi phạm hành chính và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp có giao dịch về chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp vi phạm hành chính xảy ra trước khi chuyển quyền sử dụng đất thì bên chuyển quyền sử dụng đất bị xử phạt vi phạm hành chính và phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm do mình gây ra theo quy định. Trường hợp bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, cá nhân đã chết không có người thừa kế hoặc chuyển đi nơi khác mà 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 và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bên nhận chuyển quyền<sup>12</sup> không bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền gây ra.

Bên nhận chuyển quyền bị xử phạt vi phạm hành chính và thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả đối với các hành vi vi phạm do mình gây ra (nếu có);

b) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với cả hai bên chuyển đổi quyền sử dụng đất;

<sup>11</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>12</sup> Cụm từ “chuyển nhượng” được thay thế bởi cụm từ “chuyển quyền” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

c) Trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với bên nhận chuyển quyền sử dụng đất;

d) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện, không đăng ký biến động đất đai thì xử phạt vi phạm hành chính đối với người đã cho thuê, cho thuê lại, thế chấp.

## **Điều 6. Việc xác định số lợi bất hợp pháp**

1.<sup>13</sup> Số lợi bất hợp pháp là số lợi được tính thành tiền do tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có được từ việc sử dụng đất sau vi phạm và phải nộp vào ngân sách nhà nước.

Trường hợp hành vi vi phạm do nhiều tổ chức, cá nhân cùng thực hiện trên một thửa đất thì số lợi bất hợp pháp phải nộp được chia đều cho các tổ chức, cá nhân cùng vi phạm.

Trường hợp người vi phạm đã nộp các khoản tiền vào ngân sách nhà nước từ việc sử dụng đất vi phạm thì số lợi bất hợp pháp phải nộp được khấu trừ các khoản tiền đã nộp vào ngân sách nhà nước.

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

a) Hành vi sử dụng đất sai mục đích quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 và 12 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất của loại đất sau khi vi phạm so với giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi vi phạm, được tính theo công thức sau đây:

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

$G(1,2) = \text{Diện tích đất vi phạm (x) Giá đất theo bảng giá đất;}$

Diện tích đất và giá đất được xác định tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính;

Loại đất trước khi vi phạm được xác định theo quy định tại Điều 10 Luật Đất đai; loại đất sau khi vi phạm được xác định theo hiện trạng tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính;

Số năm vi phạm được xác định từ thời điểm sử dụng đất sang mục đích khác đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

<sup>13</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

b) Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất quy định tại Điều 13 Nghị định này thì số lợi bất hợp pháp được xác định bằng giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất lấn hoặc chiếm, được tính theo công thức sau đây:

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

Diện tích đất và giá đất được xác định tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính;

Loại đất vi phạm là loại đất sau khi lấn đất hoặc chiếm đất được xác định theo hiện trạng của loại đất đang sử dụng tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính;

Số năm vi phạm được xác định từ thời điểm lấn đất hoặc chiếm đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính;

Trường hợp diện tích đất vi phạm sau khi lấn hoặc chiếm mà chưa có giá đất trong Bảng giá đất thì lấy giá đất tại thửa đất cùng loại đất sau lấn hoặc chiếm ở vị trí gần nhất với diện tích đất vi phạm để xác định số lợi bất hợp pháp;

Trường hợp lấn đất hoặc chiếm đất chưa sử dụng nhưng chưa sử dụng vào các mục đích có trong Bảng giá đất thì cơ quan, người có thẩm quyền xác định số lợi bất hợp pháp trên cơ sở thực tế vụ việc, chứng cứ, các chứng từ, tài liệu (nếu có).

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

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

Số năm vi phạm được tính từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

d) Hành vi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không đủ điều kiện được xác định bằng giá trị cho thuê, cho thuê lại đất thực tế theo hợp đồng đã ký, tính trong thời gian đã cho thuê, cho thuê lại đất, nhưng không thấp hơn giá trị tiền thuê đất tính theo đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính và được tính bằng công thức như sau:

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

Số năm vi phạm được tính từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đến thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính.

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

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

## **Điều 7. Xác định diện tích đất vi phạm và tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm**

1. Diện tích đất vi phạm trong các trường hợp quy định tại Nghị định này được xác định như sau:

a) Trường hợp vi phạm toàn bộ diện tích thửa đất mà đã có bản đồ địa chính thì xác định theo bản đồ địa chính; trường hợp diện tích vi phạm 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.

b) Trường hợp diện tích đất vi phạm ở những nơi chưa có bản đồ quy định tại điểm a khoản này hoặc vi phạm một phần diện tích thửa đất thì người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính có trách nhiệm xác định phạm vi, ranh giới, mốc giới để xác định diện tích đất vi phạm và ghi vào biên bản vi phạm hành chính.

Trường hợp diện tích đất vi phạm không thể đo đạc bằng phương pháp thủ công thì được thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc để xác định diện tích đất vi phạm.

Trường hợp người có hành vi vi phạm không đồng ý với kết quả đo đạc do người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính xác định thì được quyền thuê đơn vị có chức năng đo đạc xác định lại diện tích đất vi phạm.

Chi phí thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc để xác định diện tích đất vi phạm quy định tại điểm này do người vi phạm chi trả.

2. Tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm được xác định theo người sử dụng đất, loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và theo hiện trạng sử dụng đất trước khi vi phạm (địa hình, địa vật, công trình trên đất) và được ghi nhận tại biên bản vi phạm hành chính.

Việc xác định tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu có thể hiện tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm. Trường hợp không có hồ sơ, tài liệu thì người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành



chính có trách nhiệm xác minh tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm trên cơ sở ý kiến trình bày của người vi phạm và ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã.

## **Chương II**

### **HÀNH VI VI PHẠM HÀNH CHÍNH, HÌNH THỨC, MỨC XỬ PHẠT VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC HẬU QUẢ**

#### **Điều 8. Sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Hành vi chuyển đất trồng lúa sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 03 héc ta;

d) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 03 héc ta trở lên.

2. Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;

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

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ trên 02 héc ta trở lên.

3. Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất ở thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ dưới 0,01 héc ta;

b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,01 héc ta đến dưới 0,03 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,03 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta trở lên.

4. Hành vi chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường<sup>14</sup> thì hình thức và mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt tương ứng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai;

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

**Điều 9. Sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Hành vi chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

d) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Hành vi chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;

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

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

---

<sup>14</sup> Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

3. Hành vi chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang đất ở thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta trở lên.

4. Hành vi chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường<sup>15</sup> thì mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt tương ứng với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai;

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

**Điều 10. Sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;

---

<sup>15</sup> Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

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

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất ở thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ dưới 0,01 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,01 héc ta đến dưới 0,03 héc ta;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,03 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta trở lên.

3. Hành vi chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của phường <sup>16</sup> thì mức xử phạt bằng 02 lần mức phạt tương ứng với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai;

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

**Điều 11. Sử dụng các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép**

---

<sup>16</sup> Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

1. Hành vi chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn 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 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm;

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

**Điều 12. Sử dụng đất trong nhóm đất phi nông nghiệp vào mục đích khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép**

1. Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,1 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Hành vi chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta trở lên.

3. Hành vi chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;
- e) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

4. Hành vi chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,1 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

5. Hành vi chuyển mục đích sử dụng đất tại khu vực thuộc địa giới hành chính của phường <sup>17</sup> thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng loại đất tương ứng.

6. Biện pháp khắc phục hậu quả:

- a) Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 139 Luật Đất đai;
- b) Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

---

<sup>17</sup> Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

### **Điều 13. Lấn đất hoặc chiếm đất**

1. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý, được thể hiện trong hồ sơ địa chính thuộc địa giới hành chính của xã hoặc các văn bản giao đất để quản lý thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

g) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích từ 02 héc ta trở lên.

2. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất nông nghiệp (không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất) không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích dưới 0,02 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

g) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích từ 02 héc ta trở lên.

3. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất không thuộc trường hợp quy

định tại khoản 1 Điều này mà thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích dưới 0,02 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- e) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích từ 01 héc ta trở lên.

4. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất phi nông nghiệp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này mà thuộc địa giới hành chính của xã thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích dưới 0,02 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,02 héc ta đến dưới 0,05 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- e) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích từ 01 héc ta trở lên.

5. Hành vi sử dụng đất mà Nhà nước đã có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng người được giao đất, cho thuê đất chưa được bàn giao đất trên thực địa thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;



d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với diện tích từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

e) Phạt tiền từ 300.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với diện tích từ 02 héc ta trở lên.

6. Hành vi lấn đất hoặc chiếm đất thuộc địa giới hành chính của phường<sup>18</sup> thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với loại đất tương ứng quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này 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.

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

#### 8. Biện pháp khắc phục hậu quả:

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

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

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

#### **Điều 14. Hủy hoại đất**

1. Hành vi làm suy giảm chất lượng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây: làm mất hoặc giảm độ dày tầng đất đang canh tác; làm thay đổi lớp mặt của đất sản xuất nông nghiệp bằng các loại vật liệu, chất thải hoặc đất lẫn cát, sỏi, đá hay loại đất có thành phần khác với loại đất đang sử dụng; gây bạc màu, gây xói mòn, rửa trôi đất nông nghiệp mà dẫn đến làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất đã được xác định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;

<sup>18</sup> Cụm từ “, thị trấn” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

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

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

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

đ) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

2. Hành vi làm biến dạng địa hình thuộc một trong các trường hợp sau đây: thay đổi độ dốc bề mặt đất; hạ thấp bề mặt đất; san lấp đất có mặt nước chuyên dùng (trừ hồ thủy lợi) hoặc san lấp nâng cao, hạ thấp bề mặt của đất sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định (trừ trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa sang trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản, xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa, 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, được thuê, được công nhận quyền sử dụng đất hoặc phù hợp với dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất phê duyệt hoặc chấp thuận) thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

3. Hành vi gây ô nhiễm đất 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 bảo vệ môi trường.

4. Đối với các hành vi vi phạm mà thuộc trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm theo quy định tại khoản 5 Điều này thì mức phạt tiền bằng 02 lần mức phạt tiền tương ứng quy định tại khoản 1, 2 Điều này, nhưng tối đa không quá 500.000.000 đồng đối với cá nhân, không quá 1.000.000.000 đồng đối với tổ chức.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm, trừ trường hợp việc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm không có tính khả thi trên thực địa. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định các trường hợp không có tính khả thi và mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất.

### **Điều 15. Cản trở, gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi đưa vật liệu xây dựng hoặc các vật khác lên thửa đất thuộc quyền sử dụng của người khác hoặc thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình mà cản trở, gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác.

2. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi đào bới, xây tường, làm hàng rào trên đất thuộc quyền sử dụng của mình hoặc của người khác mà cản trở, gây khó khăn cho việc sử dụng đất của người khác.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

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

### **Điều 16. Không đăng ký đất đai**

1. Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng đối với hành vi không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai.

2.<sup>19</sup> Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai, trừ trường hợp nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.

### **Điều 17. Chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp bằng quyền sử dụng đất mà không đủ điều kiện theo quy định**

1. Hành vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện theo quy định thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với hành vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai;

b) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 47 Luật Đất đai;

---

<sup>19</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

c) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với hành vi chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 45 và Điều 47 Luật Đất đai.

2. Hành vi cá nhân là người dân tộc thiểu số được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Luật Đất đai (trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 48 Luật Đất đai) mà chuyển nhượng, góp vốn, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất thì phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng.

3. Hành vi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với hành vi thừa kế hoặc tặng cho quyền sử dụng đất;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi cho thuê hoặc cho thuê lại hoặc thế chấp bằng quyền sử dụng đất;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi chuyển nhượng hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên thuê, bên thuê lại phải trả lại đất cho bên chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại trừ trường hợp quy định tại điểm d, đ khoản này;

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

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

d) Buộc đăng ký đất đai đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định;

đ) Buộc đăng ký đất đai đối với trường hợp không trả lại được đất do bên chuyển quyền là tổ chức đã giải thể, phá sản, cá nhân đã chết mà không có người thừa kế hoặc chuyển đi nơi khác mà 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 và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 và Điều 82 của Luật Đất đai. Bên nhận chuyển quyền phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả do bên chuyển quyền thực hiện hành vi vi phạm gây ra trước khi chuyển quyền.

**Điều 18. Chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp đối với đất không thuộc trường hợp được chuyển quyền, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp theo quy định**

1. Hành vi chuyển đổi, thế chấp quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không

thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm, đất được Nhà nước giao đất hoặc<sup>20</sup> công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

2. Hành vi cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm, đất được Nhà nước giao đất hoặc<sup>21</sup> công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

---

<sup>20</sup> Cụm từ “giao đất hoặc” được bổ sung sau cụm từ “đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm, đất được Nhà nước” theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>21</sup> Cụm từ “giao đất hoặc” được bổ sung sau cụm từ “đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê hằng năm, đất được Nhà nước” theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

3. Hành vi chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất được Nhà nước giao đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trừ trường hợp đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân), đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,2 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,2 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta trở lên.

4. Hành vi chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, cho thuê, thế chấp đối với đất do Nhà nước giao đất cho tổ chức kinh tế, tổ chức khác để quản lý thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;
- đ) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

5. Hành vi tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tặng cho quyền sử dụng đất không đúng đối tượng theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 33 Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,05 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

6. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm không thuộc trường hợp sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp mà bán, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất 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 0,05 héc ta;

b) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,05 héc ta đến dưới 0,1 héc ta;

c) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

d) Phạt tiền từ 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 250.000.000 đồng đến 300.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

#### 7. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc bên nhận chuyển quyền, bên nhận góp vốn, bên thuê đất, bên thuê lại đất, bên nhận tài sản gắn liền với đất phải trả lại đất, tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất trước khi chuyển quyền, góp vốn, cho thuê đất, cho thuê lại đất, bán tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này và trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 4 Điều 81 Luật Đất đai;

b) Buộc đăng ký đất đai đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai;

c) Buộc chấm dứt hợp đồng chuyển đổi, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại, mua, bán tài sản gắn liền với đất, thế chấp bằng quyền sử dụng đất;

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

**Điều 19. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không có phương án sử dụng đất; cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa vượt hạn mức mà không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định**

1. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không có phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền<sup>22</sup> chấp thuận theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai thì hình thức và mức xử phạt như sau:

- a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;
- b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 1,0 héc ta;
- c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 1,0 héc ta đến dưới 3,0 héc ta;
- d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 03 héc ta trở lên.

2. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất lúa vượt hạn mức mà không thành lập tổ chức kinh tế quy định tại khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

- a) Buộc lập phương án sử dụng đất nông nghiệp trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền<sup>23</sup> đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này;
- b) Buộc thành lập tổ chức kinh tế và lập phương án sử dụng đất trồng lúa đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 20. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất vi phạm khoản 8 Điều 45 và khoản 3 Điều 48 Luật Đất đai**

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

- a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;
- b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với tổ chức, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

2. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng nhận

<sup>22</sup> Cụm “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp có thẩm quyền” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>23</sup> Cụm “cấp huyện” được thay thế bởi cụm từ “cấp có thẩm quyền” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.



chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở và đất khác trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng đó.

3. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, nhận tặng cho, nhận thừa kế quyền sử dụng đất của người dân tộc thiểu số được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai (trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 48 Luật Đất đai).

4. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của 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.

5. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc bên nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trả lại đất cho bên chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, trừ trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 và 82 Luật Đất đai.

**Điều 21. Bán tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà không đủ điều kiện theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai**

1. Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với hành vi bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm để thực hiện dự án kết cấu hạ tầng mà không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai.

2. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với hành vi bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Đất đai.

3. Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với hành vi bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất mà không đủ một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Luật Đất đai.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và chấm dứt hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại khoản 3 Điều này trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bên bán tài sản gắn liền với đất là tổ chức đã giải thể, phá sản và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải

tiếp tục thực hiện các thủ tục để đảm bảo đủ các điều kiện bán tài sản theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai;

c) Buộc bên bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải tiếp tục thực hiện các thủ tục để đảm bảo đủ các điều kiện bán tài sản theo quy định tại Điều 46 Luật Đất đai.

**Điều 22. Chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm mà cho thuê lại đất dưới hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê**

1. Hành vi chủ đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm mà cho thuê lại đất dưới hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

d) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và bên thuê lại đất phải ký lại hợp đồng thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm.

**Điều 23. Nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội không có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai**

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

a) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,2 héc ta;

b) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,2 héc ta đến dưới 0,5 héc ta;

c) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

d) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 150.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

đ) Phạt tiền từ 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

**Điều 24. Không sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản trong thời hạn 12 tháng liên tục, đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục, đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục**

1. Hành vi không sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản trong thời hạn 12 tháng liên tục thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

2. Hành vi không sử dụng đất trồng cây lâu năm trong thời hạn 18 tháng liên tục thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

3. Hành vi không sử dụng đất trồng rừng trong thời hạn 24 tháng liên tục thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta trở lên.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 60 ngày đối với hành vi quy định tại khoản 1 và khoản 2; thời hạn 90 ngày đối với hành vi quy định tại khoản 3 Điều này.

**Điều 25. Không làm thủ tục chuyển sang thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 255 Luật Đất đai**

1. Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải thuê đất theo quy định Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất thì hình thức và mức xử phạt như sau:

a) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với diện tích đất dưới 0,5 héc ta;

b) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 0,5 héc ta đến dưới 01 héc ta;

c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta;

d) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên.

2. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc nộp hồ sơ để làm thủ tục chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

#### **Điều 26. Vi phạm quy định về quản lý mốc địa giới đơn vị hành chính**

1. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng đối với trường hợp di chuyển, làm sai lệch mốc địa giới đơn vị hành chính.

2. Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp làm hư hỏng mốc địa giới đơn vị hành chính.

3. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của mốc địa giới đơn vị hành chính.

#### **Điều 27. Vi phạm quy định về giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất**

1. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp 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 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp khai báo không trung thực việc sử dụng đất hoặc 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 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả trong 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.

4.<sup>24</sup> (được bãi bỏ)

5.<sup>25</sup> Biện pháp khắc phục hậu quả:

a) Buộc thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai theo quy định đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và 2 Điều này;

b) Hủy bỏ kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này;

c) Buộc nộp lại các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng.

**Điều 28. 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**

1. Phạt cảnh cáo đối với trường hợp chậm cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc <sup>26</sup> kiểm tra về đất đai sau 07 ngày kể từ ngày công bố quyết định <sup>27</sup> kiểm tra hoặc theo yêu cầu bằng văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền <sup>28</sup> kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

2. Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với trường hợp cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đầy đủ theo yêu cầu (bằng văn bản) của người có trách nhiệm liên quan đến việc <sup>29</sup> kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

3. Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với trường hợp hết thời hạn yêu cầu mà không cung cấp thông tin, giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc <sup>30</sup> kiểm tra, thu thập chứng cứ để giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân và cơ quan hành chính các cấp.

4. Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc phải cung cấp, cung cấp lại thông tin, giấy tờ, tài liệu đối với trường hợp quy định tại Điều này.

**Điều 29. Vi phạm điều kiện về hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai**

<sup>24</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>25</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>26</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>27</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>28</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>29</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>30</sup> Cụm từ “thanh tra,” được bãi bỏ theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

1.<sup>31</sup> (*được bãi bỏ*)

2. Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với một trong các hành vi vi phạm sau đây:

a)<sup>32</sup> (*được bãi bỏ*)

b) Tổ chức hoạt động tư vấn xác định giá đất không thực hiện đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai.

3.<sup>33</sup> (*được bãi bỏ*)

4.<sup>34</sup> (*được bãi bỏ*)

5. Hình thức xử phạt bổ sung:

a)<sup>35</sup> (*được bãi bỏ*)

b) Đình chỉ hoạt động 03 tháng đối với tổ chức hoạt động tư vấn xác định giá đất không thực hiện đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai kể từ ngày quyết định xử phạt vi phạm hành chính có hiệu lực;

c)<sup>36</sup> (*được bãi bỏ*)

d)<sup>37</sup> (*được bãi bỏ*)

### **Chương III**

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

**Điều 30. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính**

1.<sup>38</sup> Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

---

<sup>31</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>32</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>33</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>34</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>35</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>36</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>37</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>38</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

- b) Phạt tiền đến 250.000.000 đồng;
- c) Đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng;
- d) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

2.<sup>39</sup> (*được bãi bỏ*)

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c)<sup>40</sup> (*được bãi bỏ*)

d)<sup>41</sup> Đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

**Điều 31. Thẩm quyền của thanh tra, kiểm tra<sup>42</sup> chuyên ngành**

1.<sup>43</sup> Trưởng đoàn kiểm tra chuyên ngành về đất đai do Cục trưởng Cục Quản lý đất đai thành lập, Trưởng đoàn kiểm tra do Thủ trưởng tổ chức thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ thành lập, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường có quyền:

- a) Phạt cảnh cáo;
- b)<sup>44</sup> Phạt tiền đến 400.000.000 đồng;

c)<sup>45</sup> (*được bãi bỏ*)

d)<sup>46</sup> Đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

2.<sup>47</sup> (*được bãi bỏ*)

---

<sup>39</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>40</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>41</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>42</sup> Cụm từ “, kiểm tra” được bổ sung sau cụm từ “thanh tra” theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>43</sup> Tên khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>44</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>45</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>46</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

3.<sup>48</sup> Trưởng đoàn kiểm tra chuyên ngành về đất đai do Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường thành lập, Cục trưởng Cục Quản lý đất đai, Thủ trưởng tổ chức thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ có quyền:

a) Phạt cảnh cáo;

b) Phạt tiền đến 500.000.000 đồng;

c)<sup>49</sup> (*được bãi bỏ*)

d)<sup>50</sup> Đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng;

đ) Áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định này.

4. Thanh tra Quốc phòng có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất quốc phòng theo quy định tại Nghị định này.

5.<sup>51</sup> Các chức danh thanh tra thuộc lực lượng Công an nhân dân quy định tại Điều 7 Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có thẩm quyền xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất an ninh theo quy định tại Nghị định này.

Các chức danh Công an theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính được xử phạt đối với các hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất an ninh quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 12; khoản 1, khoản 4, khoản 6 Điều 13; Điều 15; khoản 3 Điều 27 và Điều 28 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP theo thẩm quyền.

### **Điều 32. Biên bản và thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính**

1.<sup>52</sup> Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được lập theo quy định tại Điều 58 Luật Xử lý vi phạm hành chính (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 29 Điều 1 Luật số 67/2020/QH14 và khoản 9 Điều 1 Luật số 88/2025/QH15); Điều 12 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2021 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Nghị định số 68/2025/NĐ-

<sup>47</sup> Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>48</sup> Tên khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>49</sup> Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>50</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>51</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>52</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.



CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Nghị định số 190/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025) và tại Nghị định này.

2. Người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính gồm:

a) Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Nghị định này;

b)<sup>53</sup> Trưởng đoàn, thành viên đoàn thanh tra; trưởng đoàn, thành viên đoàn kiểm tra chuyên ngành đất đai; trưởng đoàn, thành viên đoàn kiểm tra do Thủ trưởng tổ chức thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường được giao thực hiện nhiệm vụ kiểm tra trong phạm vi quản lý nhà nước của Bộ thành lập; công chức, viên chức đang thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai.

Công chức, viên chức kiểm lâm đang thi hành công vụ được lập biên bản vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm liên quan đến đất lâm nghiệp. Người thuộc lực lượng Công an nhân dân đang thi hành công vụ được lập biên bản vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm trong lĩnh vực đất đai; người thuộc lực lượng Quân đội nhân dân đang thi hành công vụ được lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi vi phạm chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng;

c) Đối với người có thẩm quyền đang thi hành công vụ không thuộc các chức danh quy định tại điểm b khoản này hoặc không thuộc địa bàn quản lý của mình mà phát hiện hành vi có dấu hiệu vi phạm hành chính thì phải lập biên bản làm việc để ghi nhận sự việc và chuyển ngay biên bản đến người có thẩm quyền để lập biên bản vi phạm hành chính.

### **Điều 33. Trách nhiệm của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**

1. Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính tại các Điều 17, 18 và 20 Nghị định này thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 81, Điều 82 Luật Đất đai thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo bằng văn bản và chuyển hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất để thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Khi xử lý vi phạm hành chính mà hành vi vi phạm hành chính đó thuộc trường hợp quy định tại Điều 29 Nghị định này thì người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho cơ quan đã cấp giấy phép, đăng ký hoạt động hành nghề để phối hợp xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Thông báo bằng văn bản về các trường hợp có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và các trường hợp đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm theo quy định tại Nghị định này đến cơ quan có chức năng quản lý

---

<sup>53</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

nhà nước về đất đai cấp tỉnh để đăng công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường<sup>54</sup>.

Sở Nông nghiệp và Môi trường<sup>55</sup> có trách nhiệm tổng hợp danh sách các trường hợp có hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và các trường hợp đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định này, gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường<sup>56</sup> để đăng công khai trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường<sup>57</sup>.

## Chương IV

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH<sup>58</sup>

<sup>54</sup> Cụm từ “Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>55</sup> Cụm từ “Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>56</sup> Cụm từ “Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>57</sup> Cụm từ “Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.

<sup>58</sup> Các điều 10, 11 và 12 của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026 quy định như sau:

#### **“Điều 10. Hiệu lực thi hành**

*Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.*

#### **Điều 11. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với trường hợp nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai mà đã lập biên bản vi phạm hành chính đối với hành vi không đăng ký biến động đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì không xử phạt. Trường hợp đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính từ ngày 31 tháng 01 năm 2026 đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà người vi phạm chưa thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì không thực hiện quyết định xử phạt.

2. Hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định về xử phạt vi phạm hành chính như sau:

a) Trường hợp đã lập biên bản và đã có quyết định xử phạt nhưng chưa thực hiện xong quyết định xử phạt thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã ban hành;

b) Trường hợp hành vi vi phạm hành chính đã được lập biên bản vi phạm hành chính mà chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì xử lý như sau:

Trường hợp đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính hoặc hết thời hạn ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính thì không ra quyết định xử phạt nhưng vẫn phải ra quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có). Việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả thực hiện theo Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp Nghị định này không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn thì áp dụng theo Nghị định này.

Trường hợp còn thời hạn ban hành quyết định xử phạt thì mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả áp dụng theo Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp Nghị định này không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn thì áp dụng theo Nghị định này.

3. Đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính đã được ban hành hoặc đã được thi hành xong trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính còn khiếu nại thì áp dụng quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính, Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan có hiệu lực tại thời điểm ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính để xử lý.

#### **Điều 12. Trách nhiệm thực hiện**

1. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thi hành Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, 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.”

### **Điều 34. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 04 tháng 10 năm 2024.
2. Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; tài nguyên nước và khoáng sản; khí tượng thủy văn; đo đạc và bản đồ hết hiệu lực từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

### **Điều 35. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định về xử phạt vi phạm hành chính như sau:

- a) Trường hợp đã lập biên bản và đã có quyết định xử phạt nhưng chưa thực hiện xong quyết định xử phạt thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã ban hành;
- b) Trường hợp hành vi vi phạm hành chính đã lập biên bản vi phạm hành chính mà chưa ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thì xử lý như sau:

Trường hợp hết thời hiệu, thời hạn ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính thì không ban hành quyết định xử phạt nhưng phải ban hành quyết định áp dụng hình thức tịch thu các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng và biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có). Việc áp dụng hình thức xử phạt bổ sung và biện pháp khắc phục hậu quả thực hiện theo Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp Nghị định này không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn thì áp dụng theo Nghị định này.

Trường hợp còn thời hạn ban hành quyết định xử phạt thì mức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả áp dụng theo Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính. Trường hợp Nghị định này không quy định trách nhiệm pháp lý hoặc quy định trách nhiệm pháp lý nhẹ hơn thì áp dụng theo Nghị định này.

2. Việc xác định nộp số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đã xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thời gian xác định số lợi bất hợp pháp phải nộp được tính từ khi Nghị định có quy định hành vi vi phạm phải nộp số lợi bất hợp pháp có hiệu lực thi hành hoặc tính từ ngày xảy ra vi phạm nếu vi phạm xảy ra sau ngày Nghị định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đầu tiên có quy định phải nộp số lợi bất hợp pháp đã có hiệu lực. Việc tính số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm được thực hiện theo Nghị định này.

3. Đối với quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được ban hành hoặc đã được thi hành xong trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính còn khiếu nại thì áp dụng quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai tại thời điểm ban hành quyết định xử phạt để giải quyết.

### **Điều 36. Trách nhiệm thực hiện**

1. Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường<sup>59</sup> có trách nhiệm hướng dẫn và 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

## **BỘ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**

### **XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT**

*Hà Nội, ngày 27 tháng 7 năm 2026*

#### **Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ (đăng Công báo);
- Bộ trưởng Trịnh Việt Hùng (để b/c);
- UBND các tỉnh, thành phố;
- Sở NN&MT các tỉnh, thành phố;
- Công TTĐT Bộ NN&MT (để đăng tải);
- Các đơn vị thuộc Bộ NN&MT;
- Lưu: VT, PC, QLDD.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Thị Phương Hoa**

<sup>59</sup> Cụm từ “Tài nguyên và Môi trường” được thay thế bởi cụm từ “Nông nghiệp và Môi trường” theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2026.