**Một số quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai**

**1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định như thế nào?**
Theo Điều 4 Nghị định số  91/2019/NĐ-CP, ngày 19/11/2019 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

- Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm.
- Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:
a) Đối với hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc theo quy định dưới đây thì thời hiệu được tính từ thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm;
b) Đối với hành vi vi phạm hành chính đang được thực hiện theo quy định thì thời hiệu được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm;
c) Trường hợp xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân do người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính chuyển đến thì thời hiệu xử phạt được áp dụng theo quy định tính đến thời điểm ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

- Các hành vi vi phạm được xác định là đã kết thúc và thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm như sau:
a) Hành vi chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, thuê đất trả tiền một lần, thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với đất không được giao dịch hoặc không đủ điều kiện giao dịch về quyền sử dụng đất theo quy định mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch đã ký; thời điểm kết thúc hành vi giao dịch về quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

b) Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê nhưng không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật hoặc đủ điều kiện nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) cho phép mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển nhượng đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

c) Hành vi người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhận chuyển quyền sử dụng đất ở chưa có nhà ở không thuộc dự án phát triển nhà ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất ở nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp hoặc thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản chuyển quyền đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển quyền sử dụng đất là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

d) Hành vi chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư đã được thực hiện nhưng quyền sử dụng đất không được chuyển nhượng hoặc không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật mà các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất đã ký; thời điểm kết thúc hành vi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;
đ) Hành vi bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm không đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai nhưng các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản bán, mua tài sản đã ký; thời điểm kết thúc hành vi bán, mua tài sản là thời điểm thực hiện xong các nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng hoặc văn bản đã ký kết;

e) Các hành vi hủy hoại đất; di chuyển, làm sai lệch hoặc hư hỏng mốc chỉ giới sử dụng đất, mốc địa giới hành chính; tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung giấy tờ, chứng từ trong việc sử dụng đất đã kết thúc trước thời điểm phát hiện hành vi vi phạm. Thời điểm kết thúc của các hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong các hoạt động của hành vi vi phạm đó;

g) Hành vi vi phạm điều kiện hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai mà hoạt động dịch vụ đã thực hiện xong và các bên liên quan đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm ký văn bản thanh lý hợp đồng hoặc văn bản thực hiện dịch vụ đã ký kết;

h) Hành vi cung cấp thông tin không chính xác phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã thực hiện xong việc cung cấp thông tin không chính xác cho tổ chức, cá nhân thực hiện nhiệm vụ thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật;

i) Hành vi của chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản không nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất tự nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; nhưng sau thời hạn quy định chủ đầu tư đã khắc phục sai phạm. Thời điểm kết thúc hành vi vi phạm quy định tại điểm này là thời điểm đã nộp hồ sơ hoặc đã cung cấp đầy đủ giấy tờ cho người mua, thuê mua nhà, công trình xây dựng, người nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận theo quy định;

k) Trường hợp hành vi vi phạm hành chính quy định nêu trên mà người có hành vi vi phạm không chứng minh được thời điểm kết thúc hành vi vi phạm thì được xác định là hành vi vi phạm còn trong thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính.

- Các hành vi vi phạm hành chính về đất đai quy định nêu trên mà không thuộc trường hợp hủy hoại đất là hành vi làm biến dạng địa hình hoặc làm suy giảm chất lượng đất hoặc gây ô nhiễm đất mà làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện.
- Trong thời hạn quy định nêu trên, nếu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm hành chính cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt của cơ quan, người có thẩm quyền thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.