

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TRẦN BIÊN
Số: 687/QĐ-XPHC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Trần Biên, ngày 04 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRẦN BIÊN

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật xử lý vi phạm hành chính ngày 20 tháng 6 năm 2012 và Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật xử lý vi phạm hành chính ngày 13 tháng 11 năm 2020; Luật số 67/2020/QH14; Luật số 09/2022/QH15; Luật số 11/2022/QH15; Luật số 56/2024/QH15; Luật số 88/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Nghị định quy định chi tiết xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đình chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai Nghị quyết ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính số 12 /BB-VPHC lập ngày 22/01/2026; Tờ trình số 139 /TTr-PKTHĐT ngày 04/02/2026 của phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Trần Biên;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-GQXP ngày 06/01/2026 của Chủ tịch UBND phường Trần Biên về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với cá nhân có tên sau đây:

Bà Đào Thị Hồng Khanh

Giới tính: Nữ

Ngày, tháng, năm sinh: 01/01/1941

Quốc tịch: Việt Nam

Số Căn cước: 001141012566 do Cục cảnh sát QLHC về trật tự xã hội cấp ngày 21/09/2021.

Nghề nghiệp: Lớn tuổi

Địa chỉ thường trú: 7/10, Tổ 16 , khu phố Tân Thành, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính: 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 phường với diện tích 369,9 m² tại thửa đất số 168 tờ bản đồ số 27 phường Bửu Long (cũ) nay là tờ bản đồ số 90 phường Trần Biên. Thời điểm vi phạm là năm 2012.

Quy định tại: điểm c, khoản 2 và khoản 3, Điều 10 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Các tình tiết tăng nặng: không

Các tình tiết giảm nhẹ: không

Bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

- Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng. Cụ thể: Phạt tiền với mức phạt là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng chẵn).

- Biện pháp khắc phục hậu quả:

+ Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm là **202.009.788 đồng** (Hai trăm lẻ hai triệu không trăm lẻ chín ngàn bảy trăm tám mươi tám đồng) và khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 139 Luật đất đai 2024.

- Số lợi bất hợp pháp được tính như sau:

+ Căn cứ tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định điều khoản chuyển tiếp về việc xác định nộp số lợi bất hợp pháp cụ thể như sau: “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

Số 90, đường Hưng Đạo Vương, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

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”.

+ Thời điểm bà Đào Thị Hồng Khanh chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở là vào năm 2012 (kèm theo biên bản làm việc của phòng Kinh tế, hạ tầng và đô thị ngày 19/01/2026) thể hiện nhà bà Đào Thị Hồng Khanh xây dựng năm 2012). Tuy nhiên, thời điểm năm 2012 chưa có quy định về việc thu lợi bất hợp pháp từ đất đai. Đến năm 2019 Chính phủ mới ban hành Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định cụ thể tại Điều 7 việc xác định số lợi bất hợp pháp và Nghị định 91/2019/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 05/01/2020. Do đó, hành vi vi phạm của bà Đào Thị Hồng Khanh số lợi bất hợp pháp được tính từ ngày 05/01/2020 đến ngày lập biên bản vi phạm hành chính là ngày 22/01/2026.

- + Diện tích vi phạm: 369.9 m²;
- + Thời điểm chuyển mục đích vào năm 2012;
- + Thời điểm lập biên bản vi phạm hành chính ngày: 02/02/2026;
- + Thời gian hưởng lợi do thực hiện hành vi vi phạm: Từ ngày 05/01/2020 đến ngày 22/01/2026 là **2.220 ngày**.
- + Loại đất trước khi vi phạm: Cây lâu năm;
- + Mục đích sử dụng đất sau khi thực hiện hành vi vi phạm: Đất ở đô thị với thời hạn sử dụng đất là 70 năm;
- + Vị trí thửa đất vi phạm: Vị trí 2, đường Huỳnh Văn Nghệ đoạn từ đường Nguyễn Bình Khiêm đến đường Ngô Thị Nhậm tương ứng với giá đất cây lâu năm là 860.000 đồng/m²; giá đất ở đô thị là 6.600.000 đồng/m².

Số lợi có được do vi phạm

$$\frac{(369.9 \times 6.600.000) - (369.9 \times 450.000)}{70} \times (2.220 \times 0,0028) = \mathbf{202.009.788 \text{ đồng}}$$

(Hai trăm lẻ hai triệu không trăm lẻ chín ngàn bảy trăm tám mươi tám đồng)

Tổng số tiền phải đóng là: 242.009.788 đồng *(Hai trăm bốn mươi hai triệu không trăm lẻ chín ngàn bảy trăm tám mươi tám đồng)*

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho Bà Đào Thị Hồng Khanh là cá nhân bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Bà Đào Thị Hồng Khanh có tên tại Điều 1 phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà bà Đào Thị Hồng Khanh không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ

