

MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LUẬT XỬ PHẠT VI PHẠM HÀNH CHÍNH TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 281/2026/NĐ-CP

NGUYỄN THỊ NGÀ
Phòng Kinh tế UBND xã Đoàn Phương, TP. Hà Nội

Nhận bài ngày 26/8/2026. Sửa chữa xong 20/9/2026. Duyệt đăng 25/9/2026.

Abstract

The sanctioning of administrative violations in Vietnam is governed by the Law on Handling of Administrative Violations, as amended and supplemented, together with Government decrees providing detailed regulations for specific sectors. In the land sector, on July 13, 2026, the Government promulgated Decree No. 281/2026/ND-CP amending and supplementing certain provisions of Decree No. 123/2024/ND-CP on administrative sanctions for violations in the land sector, which took effect on August 31, 2026. This article examines several key amendments introduced by Decree No. 281/2026/ND-CP in comparison with Decree No. 123/2024/ND-CP. Based on this analysis, the article provides observations and proposes several recommendations aimed at facilitating the consistent and effective implementation of Decree No. 281/2026/ND-CP in practice.

Keywords: Administrative sanctions, Decree No. 123/2024/ND-CP, Decree No. 281/2026/ND-CP, land, land law.

1. Đặt vấn đề

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được ban hành trong bối cảnh hệ thống pháp luật đất đai và pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính có nhiều thay đổi quan trọng. Nghị định số 281/2026/NĐ-CP được xây dựng trên cơ sở Luật Đất đai năm 2024, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Luật Xử lý vi phạm hành chính được sửa đổi, bổ sung năm 2025 và Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội (Lê Kim Nguyệt, 2025). Vì vậy, việc sửa đổi Nghị định số 123/2024/NĐ-CP không đơn thuần nhằm điều chỉnh kỹ thuật một số quy định về mức phạt, mà phản ánh yêu cầu tái cấu trúc một số nội dung của cơ chế xử phạt vi phạm hành chính về đất đai cho phù hợp với những thay đổi của pháp luật và mô hình tổ chức quản lý nhà nước mới (Quang Phúc, Thanh Thủy, 2026).

2. Nội dung nghiên cứu

2.1. Điểm mới của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP và những vấn đề đặt ra từ thực tiễn áp dụng Nghị định số 123/2024/NĐ-CP

2.1.1. Bổ sung nguyên tắc xác định hành vi vi phạm nhằm khắc phục khoảng trống của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP trong xử lý các trường hợp có đặc thù về chủ thể sử dụng đất và đơn vị hành chính

Một trong những điểm mới có ý nghĩa về phương diện xác định trách nhiệm pháp lý là việc Nghị định số 281/2026/NĐ-CP bổ sung Điều 3a vào sau Điều 3 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP để quy định về “nguyên tắc xác định hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”. Theo khoản 1, Điều 3a được bổ sung, việc xử phạt đối với đơn vị hành chính đặc khu được công nhận loại đô thị và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn tương ứng của chính quyền địa phương ở phường thì áp dụng mức xử phạt như đơn vị

Email: nganguyen89st@gmail.com.

hành chính của phường; đối với đặc khu thực hiện 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.

Sự bổ sung này xuất phát từ một hạn chế có tính cấu trúc của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP. Nghị định số 123/2024/NĐ-CP được ban hành ngày 04/10/2024 trong điều kiện hệ thống đơn vị hành chính và cơ chế phân định thẩm quyền quản lý đất đai còn được thiết kế theo cách tiếp cận truyền thống (gồm cấp tỉnh (tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương), cấp huyện (huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) và cấp xã (xã, phường, thị trấn)) (Nguyễn Phương Dung, 2024; Thu Cúc, 2024). Điều này thể hiện khá rõ trong các quy định về mức phạt tại Chương II, khi một số hành vi được phân chia theo địa giới hành chính của xã, phường, thị trấn. Chẳng hạn, khoản 4 Điều 8, khoản 4 Điều 9, khoản 3 Điều 10, khoản 5 Điều 12 và khoản 6 Điều 13 của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP đều sử dụng tiêu chí “phường, thị trấn” để xác định mức xử phạt. Hiện nay, theo chủ trương sáp nhập chính quyền địa phương, được cụ thể hoá trong Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025, Nghị định số 281/2026/NĐ-CP đã bãi bỏ cụm từ “thị trấn” tại các quy định nêu trên và đồng thời thiết lập nguyên tắc riêng đối với đơn vị hành chính đặc khu tại Điều 3a.

Ngoài ra, khoản 2 Điều 3a Nghị định số 281/2026/NĐ-CP quy định, trường hợp vợ và chồng chung quyền sử dụng đất thì áp dụng xử phạt vi phạm hành chính như đối với một cá nhân. Có thể thấy, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP chưa dự liệu đầy đủ vấn đề xác định “chủ thể vi phạm” trong trường hợp quyền sử dụng đất thuộc quyền chung của nhiều người. Theo khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, hộ gia đình, cộng đồng dân cư bị xử phạt như đối với cá nhân; khoản 2 Điều 5 quy định mức phạt đối với tổ chức bằng hai lần mức phạt đối với cá nhân có cùng hành vi. Tuy nhiên, đối với trường hợp hai cá nhân là vợ và chồng cùng có quyền sử dụng đất, Nghị định chưa có nguyên tắc riêng để xác định mức phạt khi họ có hành vi vi phạm (Mạnh Quân, 2026).

Ví dụ tình huống sau: ông A và bà B là vợ chồng, cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất X. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cả hai không thực hiện đăng ký biến động trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động. Theo khoản 2 Điều 16 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai bị phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng. Vậy mức phạt sẽ được tính như thế nào? Ông A và B có thể phạt chịu mức phạt từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, hay mỗi người phải chịu mức phạt này? Áp dụng Nghị định số 281/2026/NĐ-CP trong trường hợp trên, ông A và bà B được áp dụng mức phạt như đối với một cá nhân, tức từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, thay vì xác định mức phạt theo số lượng người cùng có quyền sử dụng đất. Quy định này góp phần bảo đảm tính thống nhất trong xác định chủ thể chịu trách nhiệm hành chính và tránh việc số lượng người cùng có quyền sử dụng đất trở thành căn cứ cơ học để làm tăng mức xử phạt đối với cùng một hành vi vi phạm.

2.1.2. Bổ sung 04 biện pháp khắc phục hậu quả nhằm khắc phục sự thiếu hụt của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP trong việc phục hồi đầy đủ trạng thái pháp lý và thực tế sau vi phạm

Một trong những sửa đổi đáng chú ý nhất của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP là bổ sung các điểm p, q, r và s vào khoản 3 Điều 4 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, gồm: “buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm”; “buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của mốc địa giới đơn vị hành chính”; “buộc thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai”; và “buộc nộp lại các giấy tờ đã bị tẩy xóa, sửa chữa, làm sai lệch nội dung; giấy tờ giả đã sử dụng”. Đồng thời, Nghị định số 281/2026/NĐ-CP sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 4, theo đó hình thức xử phạt bổ sung đối với hoạt động dịch vụ tư vấn được điều chỉnh thành đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng (Trần Nguyễn, 2026).

Nghị định số 123/2024/NĐ-CP (tại khoản 3 Điều 4) đã quy định một hệ thống tương đối rộng các biện pháp khắc phục hậu quả như buộc đăng ký đất đai, buộc thực hiện nghĩa vụ tài chính, buộc trả lại đất, buộc chấm dứt hợp đồng, buộc đưa đất vào sử dụng, buộc nộp hồ sơ thực hiện thủ tục chuyển sang thuê đất và hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Đối với một số hành vi cụ thể,

Nghị định còn quy định trực tiếp nghĩa vụ khôi phục tình trạng ban đầu. Chẳng hạn, khoản 5 Điều 9 quy định buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp; khoản 3 Điều 26 quy định buộc khôi phục tình trạng ban đầu của mốc địa giới đơn vị hành chính.

Tuy nhiên, điểm hạn chế là các biện pháp khắc phục được thiết kế khá phân tán theo từng nhóm hành vi, trong khi chưa có đầy đủ một số biện pháp mang tính khái quát để xử lý hậu quả của các vi phạm phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính và quản lý giấy tờ về đất đai. Đặc biệt, việc thiếu một quy định chung về “buộc thực hiện lại thủ tục hành chính về đất đai” có thể dẫn tới khoảng trống trong những trường hợp thủ tục đã được thực hiện nhưng được thực hiện không đúng quy định, hoặc hồ sơ, trình tự, kết quả thủ tục có sai sót nhưng chưa thuộc trường hợp phải hủy bỏ toàn bộ kết quả. Tương tự, đối với giấy tờ bị tẩy xóa, sửa chữa hoặc giấy tờ giả, Nghị định số 123/2024/NĐ-CP chủ yếu quy định hình thức xử phạt bổ sung là tịch thu tại khoản 4 Điều 27, còn biện pháp khắc phục hậu quả tại khoản 5 Điều 27 chủ yếu hướng tới việc hủy bỏ kết quả thực hiện thủ tục hành chính đối với trường hợp sử dụng giấy tờ giả quy định tại khoản 3 Điều 27.

Việc Nghị định số 281/2026/NĐ-CP bổ sung các điểm p, q, r, s vào khoản 3 Điều 4 vì vậy có ý nghĩa chuyển trọng tâm của pháp luật từ việc “xử phạt người vi phạm” sang đồng thời “khôi phục trật tự quản lý đất đai bị xâm phạm”. Đây là sự điều chỉnh phù hợp với đặc thù của vi phạm pháp luật đất đai, bởi hậu quả của hành vi vi phạm không chỉ thể hiện ở việc người vi phạm phải chịu một khoản tiền phạt mà còn có thể làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng mốc giới, tình trạng pháp lý của hồ sơ đất đai hoặc kết quả giải quyết thủ tục hành chính. Việc bổ sung các biện pháp khắc phục tương ứng giúp cơ quan có thẩm quyền có thêm công cụ pháp lý để xử lý trực tiếp hậu quả của hành vi, qua đó nâng cao tính phục hồi của chế tài hành chính trong lĩnh vực đất đai.

2.1.3. Sửa đổi cách xác định số lợi bất hợp pháp nhằm giải quyết vấn đề phân bổ trách nhiệm và tránh thu trùng nghĩa vụ tài chính

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP sửa đổi khoản 1 Điều 6 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP theo hướng bổ sung một quy tắc mới: 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; đồng thời, nếu 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. Điểm bổ sung này có ý nghĩa thực tiễn đáng kể bởi phương pháp xác định số lợi bất hợp pháp theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP được xây dựng dựa trên diện tích, giá đất và thời gian vi phạm. Chẳng hạn, đối với hành vi sử dụng đất sai mục đích quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11 và 12, điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP xác định số lợi bất hợp pháp dựa trên chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất của loại đất sau khi vi phạm và loại đất trước khi vi phạm, gắn với số năm vi phạm; đối với hành vi lấn, chiếm đất quy định tại Điều 13, số lợi được tính theo diện tích đất vi phạm, giá đất theo bảng giá đất và số năm vi phạm (Thư viện Pháp luật, 2024).

Trong cơ chế này, nếu người sử dụng đất đã thực hiện một số nghĩa vụ tài chính liên quan đến chính việc sử dụng đất vi phạm nhưng không có cơ chế khấu trừ rõ ràng, nguy cơ phát sinh cách hiểu về việc người vi phạm phải thực hiện đồng thời nhiều nghĩa vụ tài chính có cùng nguồn gốc kinh tế. Quy định mới tại khoản 1 Điều 6 theo Nghị định số 281/2026/NĐ-CP đã khắc phục một phần vấn đề đó bằng cách xác lập nguyên tắc khấu trừ. Về bản chất, đây là sự cụ thể hóa yêu cầu không để biện pháp khắc phục hậu quả biến thành một hình thức thu hồi vượt quá phần lợi ích bất hợp pháp mà Nhà nước cần thu hồi. Quy định này vì vậy góp phần bảo đảm tính hợp lý, minh bạch và tương xứng của trách nhiệm tài chính phát sinh từ xử phạt vi phạm hành chính.

2.1.4. Sửa đổi quy định xử phạt hành vi không đăng ký biến động đất đai nhằm khắc phục sự bất cập trong áp dụng Nghị định số 123/2024/NĐ-CP đối với hoạt động nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Một trong những sửa đổi có tác động trực tiếp nhất đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là việc Nghị định số 281/2026/NĐ-CP sửa đổi khoản 2 Điều 16 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP. Theo đó,

hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo các điểm a, b, i, k, l, m và q khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai vẫn bị phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng, nhưng bổ sung trường hợp ngoại lệ: “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”. Như vậy, trường hợp thuộc ngoại lệ này không bị xử phạt hành chính về hành vi không đăng ký biến động đất đai theo khoản 2 Điều 16.

Về phương diện lý luận, sửa đổi tại khoản 2 Điều 16 cho thấy xu hướng phân hóa trách nhiệm hành chính dựa trên bản chất và mục đích kinh tế - pháp lý của hành vi, thay vì chỉ dựa trên việc có hay không có hành vi đăng ký biến động trong thời hạn. Đây là hướng tiếp cận phù hợp với nguyên tắc xử phạt vi phạm hành chính, bởi chế tài hành chính cần hướng tới việc bảo vệ trật tự quản lý nhà nước nhưng đồng thời phải bảo đảm tính hợp lý, tương xứng giữa tính chất hành vi, mức độ lỗi, hậu quả và mục tiêu quản lý. Việc loại trừ trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo cơ chế thỏa thuận để thực hiện dự án đầu tư góp phần tháo gỡ một điểm nghẽn về thủ tục cho hoạt động đầu tư, đồng thời thể hiện sự phối hợp ngày càng chặt chẽ hơn giữa pháp luật đất đai và pháp luật xử phạt vi phạm hành chính.

2.1.5. Mở rộng thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nhằm đáp ứng yêu cầu tổ chức thi hành pháp luật trong mô hình chính quyền địa phương hai cấp

Một thay đổi có ý nghĩa đặc biệt đối với tổ chức thực thi pháp luật là việc Nghị định số 281/2026/NĐ-CP sửa đổi khoản 1 Điều 30 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, theo đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền phạt cảnh cáo, phạt tiền đến 250 triệu đồng, đình chỉ hoạt động dịch vụ tư vấn có thời hạn 03 tháng và áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định.

Ngoài việc tuân theo chủ trương chung về sáp nhập các đơn vị hành chính, điểm hạn chế của mô hình thẩm quyền theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP, xét từ yêu cầu quản lý hiện nay, là việc phân bổ thẩm quyền theo cơ cấu chính quyền cũ có thể dẫn tới tình trạng hồ sơ phải chuyển qua nhiều cấp khi hành vi vi phạm có mức phạt vượt quá thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, gây kéo dài thời gian xử lý, làm giảm tính kịp thời của hoạt động xử phạt và trong một số trường hợp có thể làm phát sinh vấn đề về thời hạn ra quyết định xử phạt.

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP đã thay đổi đáng kể cách tiếp cận này bằng việc trao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm quyền phạt tiền đến 250 triệu đồng. Xét về tổ chức quyền lực hành chính, đây là bước chuyển từ mô hình “phân cấp theo nhiều tầng” sang mô hình tăng cường thẩm quyền xử lý trực tiếp tại cấp cơ sở (Nhĩ Anh, 2026). Quy định này có ý nghĩa đặc biệt trong bối cảnh tổ chức chính quyền địa phương đã chuyển sang mô hình mới, khi cấp xã trở thành một trong những cấp trực tiếp tiếp nhận và giải quyết khối lượng lớn công việc quản lý nhà nước về đất đai. Việc mở rộng thẩm quyền giúp rút ngắn khoảng cách giữa cơ quan phát hiện vi phạm và cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử phạt, từ đó có khả năng nâng cao tính kịp thời, hiệu quả của việc xử lý.

2.2. Một số vấn đề đặt ra và giải pháp bảo đảm thi hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP được ban hành nhằm sửa đổi, bổ sung Nghị định số 123/2024/NĐ-CP trên cơ sở những thay đổi của pháp luật đất đai, pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính và tổ chức chính quyền địa phương, đồng thời phản ánh yêu cầu khắc phục một số vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng Nghị định số 123/2024/NĐ-CP. Nghị định chính thức có hiệu lực từ ngày 31/8/2026, do đó, để nội dung các quy định được áp dụng thống nhất và khả thi, cần lưu ý một số vấn đề sau:

2.2.1. Thống nhất nhận thức và cách áp dụng các quy định mới của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP

Trước hết, cần thống nhất cách hiểu và áp dụng Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngay từ thời điểm văn bản có hiệu lực, tránh tình trạng cùng một hành vi vi phạm nhưng được xác định và xử lý khác nhau giữa các địa phương. Đặc thù của pháp luật xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là nhiều hành vi được xác định dựa trên các yếu tố có tính kỹ thuật như loại đất, diện tích đất, thời gian vi phạm, nguồn gốc sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, giá đất và tình trạng pháp lý của thửa đất. Vì vậy, chỉ một cách hiểu khác nhau về một yếu tố cấu thành hành vi cũng có thể dẫn tới sự khác biệt về mức phạt,

số lợi bất hợp pháp phải nộp hoặc biện pháp khắc phục hậu quả. Việc Nghị định số 281/2026/NĐ-CP đồng thời sửa đổi các quy định về hành vi, biện pháp khắc phục hậu quả, số lợi bất hợp pháp và thẩm quyền xử phạt càng làm cho yêu cầu thống nhất áp dụng pháp luật trở nên cần thiết.

Từ đó, cần tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ theo từng nhóm hành vi và từng vấn đề pháp lý có khả năng phát sinh cách hiểu khác nhau, thay vì chỉ tổ chức phổ biến Nghị định số 281/2026/NĐ-CP theo phương thức giới thiệu văn bản. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở trung ương cần xây dựng tài liệu hướng dẫn áp dụng thống nhất, trong đó làm rõ cách xác định chủ thể vi phạm, cách tính thời gian vi phạm, cách xác định số lợi bất hợp pháp, cách áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả mới và nguyên tắc xử lý các hồ sơ chuyển tiếp. Đồng thời, cần thiết lập cơ chế giải đáp, tổng hợp và công bố các vấn đề nghiệp vụ phát sinh trong quá trình thực hiện để hạn chế việc mỗi địa phương tự xây dựng cách hiểu riêng.

2.2.2. Hoàn thiện hướng dẫn xác định số lợi bất hợp pháp

Xác định số lợi bất hợp pháp và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả là hai vấn đề có khả năng tiếp tục phát sinh tranh luận nhiều nhất trong thực tiễn thi hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP. Nghị định số 281/2026/NĐ-CP đã bổ sung vào khoản 1 Điều 6 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định 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. Đây là quy định có ý nghĩa hạn chế khả năng phát sinh nghĩa vụ tài chính chồng lấn, nhưng để áp dụng thống nhất vẫn cần xác định rõ khoản tiền nào được coi là khoản tiền “từ việc sử dụng đất vi phạm” và căn cứ, thời điểm thực hiện khấu trừ.

Vấn đề này càng phức tạp trong trường hợp nhiều chủ thể cùng tham gia hành vi vi phạm nhưng mức độ tham gia hoặc mức độ hưởng lợi thực tế không giống nhau. Việc chia đều số lợi bất hợp pháp giữa các chủ thể có ưu điểm là đơn giản, dễ áp dụng, nhưng có thể chưa phản ánh đầy đủ mối quan hệ giữa hành vi, mức độ hưởng lợi và trách nhiệm của từng người. Chẳng hạn, trong một quan hệ sử dụng đất có thể tồn tại chủ thể trực tiếp sử dụng đất, chủ thể cho thuê, chủ thể quản lý hoặc chủ thể cùng thực hiện hành vi vi phạm nhưng mức hưởng lợi không tương đương. Vì vậy, trong quá trình tổng kết thi hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP cần đánh giá liệu cơ chế chia đều có phù hợp với mọi trường hợp hay không, từ đó xem xét khả năng hoàn thiện theo hướng gắn trách nhiệm tài chính với mức độ tham gia và lợi ích thực tế trong những trường hợp có thể xác định được.

2.2.3. Bảo đảm năng lực thực thi thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

Việc mở rộng thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là một trong những thay đổi có ý nghĩa lớn nhất của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP, đồng thời cũng đặt ra yêu cầu lớn nhất về năng lực thực thi pháp luật ở cơ sở. Theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có quyền phạt tiền đến 250 triệu đồng, trong khi theo Nghị định số 123/2024/NĐ-CP chỉ đến 5 triệu đồng. Rõ ràng, thẩm quyền càng lớn thì yêu cầu về trách nhiệm pháp lý và năng lực chuyên môn của người ra quyết định càng cao. Do đó, cần xây dựng cơ chế bảo đảm chất lượng quyết định xử phạt ở cấp xã, trong đó chú trọng đào tạo chuyên sâu cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và công chức trực tiếp tham mưu xử lý vi phạm đất đai. Nội dung đào tạo không nên dừng ở việc phổ biến mức phạt mà phải tập trung vào kỹ năng xác định hành vi, lập hồ sơ, xác định thời hiệu, tính số lợi bất hợp pháp, lựa chọn biện pháp khắc phục hậu quả và xử lý các tình huống chuyển tiếp. Đồng thời, đối với những vụ việc phức tạp, có giá trị đất đai lớn hoặc có nhiều chủ thể liên quan, cần thiết lập cơ chế tham vấn chuyên môn với cơ quan chuyên môn về đất đai cấp tỉnh trước khi ban hành quyết định xử phạt (Nguyễn Huỳnh Thanh Bình, 2026).

2.2.4. Tăng cường phối hợp giữa các cơ quan trong phát hiện, lập biên bản và xử phạt vi phạm

Nghị định mới đồng thời điều chỉnh các quy định về thẩm quyền xử phạt, thẩm quyền lập biên bản và thẩm quyền của các cơ quan kiểm tra chuyên ngành. Vì vậy, nếu việc phối hợp giữa cơ quan phát hiện, cơ quan lập biên bản, cơ quan xác định thông tin đất đai và người ra quyết định xử phạt không được tổ chức chặt chẽ thì việc mở rộng thẩm quyền có thể không tạo ra hiệu quả thực tế tương ứng.

Vấn đề này đặc biệt quan trọng đối với các vụ việc mà việc xác định hành vi vi phạm cần có thông tin chuyên môn từ hồ sơ địa chính hoặc cơ sở dữ liệu đất đai. Chẳng hạn, để xác định một hành vi sử dụng đất sai mục đích hoặc xác định số lợi bất hợp pháp, cơ quan xử phạt có thể cần thông tin về loại đất, diện tích, thời điểm sử dụng, giá đất và các nghĩa vụ tài chính liên quan. Nếu các cơ quan không có cơ chế trao đổi thông tin nhanh chóng, người có thẩm quyền xử phạt có thể gặp khó khăn trong việc bảo đảm thời hạn xử lý.

Do đó, cần xây dựng quy trình phối hợp liên cơ quan theo hướng xác định rõ trách nhiệm của từng chủ thể ở từng giai đoạn. Cơ quan phát hiện vi phạm phải kịp thời lập hoặc chuyển thông tin cho người có thẩm quyền; cơ quan chuyên môn cung cấp dữ liệu đất đai phải có trách nhiệm xác nhận thông tin trong thời hạn nhất định; người có thẩm quyền xử phạt chịu trách nhiệm về quyết định cuối cùng; đồng thời phải có cơ chế kiểm tra, rà soát đối với những hồ sơ có dấu hiệu phức tạp. Việc chuẩn hóa quy trình này sẽ góp phần hạn chế tình trạng hồ sơ bị trả lại nhiều lần hoặc kéo dài do thiếu thông tin.

3. Kết luận

Nghị định số 281/2026/NĐ-CP được ban hành đã khắc phục được những hạn chế đặt ra của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP. Trong phạm vi bài viết, tác giả phân tích một số điểm mới của Nghị định số 281/2026/NĐ-CP như: (i) Bổ sung nguyên tắc xác định hành vi vi phạm trong xử lý các trường hợp có đặc thù về chủ thể sử dụng đất và đơn vị hành chính; (ii) Bổ sung 04 biện pháp khắc phục hậu quả nhằm khắc phục sự thiếu hụt của Nghị định số 123/2024/NĐ-CP trong việc phục hồi đầy đủ trạng thái pháp lý và thực tế sau vi phạm; (iii) Sửa đổi cách xác định số lợi bất hợp pháp nhằm giải quyết vấn đề phân bổ trách nhiệm và tránh thu trùng nghĩa vụ tài chính; (iv) Sửa đổi quy định xử phạt hành vi không đăng ký biến động đất đai đối với hoạt động nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; (v) Mở rộng thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nhằm đáp ứng yêu cầu tổ chức thi hành pháp luật trong mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Từ đó, bài viết cũng đưa ra một số giải pháp bảo đảm thi hành Nghị định số 281/2026/NĐ-CP trong thời gian tới.

Tài liệu tham khảo

- Chính phủ (2024). *Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*.
- Chính phủ (2026). *Nghị định số 281/2026/NĐ-CP ngày 13/7/2026 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*.
- Lê Kim Nguyệt (2025). Một số điểm mới về xử lý vi phạm pháp luật và giải quyết tranh chấp theo Luật Đất đai năm 2024. *Tạp chí Giáo dục và Xã hội*, kì 1 tháng 10, tr. 255.
- Mạnh Quân (2026). *Thống nhất vợ chồng chung quyền sử dụng đất nếu có vi phạm sẽ xử phạt như cá nhân*. <https://lsvn.vn/thong-nhat-vo-chong-chung-quyen-su-dung-dat-neu-co-vi-pham-se-xu-phat-nhu-ca-nhan-a175947.html>.
- Nhĩ Anh (2026). *Tăng 50 lần thẩm quyền xử phạt vi phạm đất đai của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã*. <https://vneconomy.vn/tang-50-lan-tham-quyen-xu-phat-vi-pham-dat-dai-cua-chu-tich-ubnd-cap-xa.htm>.
- Nguyễn Huỳnh Thanh Bình (2026). *Hoàn thiện pháp luật về tổ chức và hoạt động của Ủy ban nhân dân cấp xã đáp ứng yêu cầu đổi mới quản trị địa phương*. <https://www.quanlynhanuoc.vn/2026/05/26/hoan-thien-phap-luat-ve-to-chuc-va-hoat-dong-cua-uy-ban-nhan-dan-cap-xa-dap-ung-yeu-cau-doi-moi-quan-tri-dia-phuong/>.
- Nguyễn Phương Dung (2024). Căn cứ đánh giá tính hợp pháp của quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. *Tạp chí Khoa học Kiểm sát*, (12), 48.
- Quang Phúc, Thanh Thủy (2026). Tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý về xử lý vi phạm trong lĩnh vực đất đai. *Tạp chí Tòa án nhân dân điện tử*. <https://tapchitoaan.vn/tiep-tuc-hoan-thien-hanh-lang-phap-ly-ve-xu-ly-vi-pham-trong-linh-vuc-dat-dai15997.html>.
- Thu Cúc (2024). Nhiều quy định mới về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. *Báo điện tử Chính phủ*. <https://baochinhphu.vn/nhieu-quy-dinh-moi-ve-xu-phat-vi-pham-hanh-chinh-trong-linh-vuc-dat-dai-102241114141019979.htm>.
- Thư viện Pháp luật (2024). *Hướng dẫn xác định số lợi bất hợp pháp do vi phạm trong lĩnh vực đất đai từ 04/10/2024*. <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/chinh-sach-moi/72693/huong-dan-xac-dinh-so-loi-bat-hop-phap-do-vi-pham-trong-linh-vuc-dat-dai-tu-04-10-2024>.
- Trần Nguyễn (2026). *Bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả đối với vi phạm đất đai*. <https://lsvn.vn/bo-sung-bien-phap-klar-phuc-hau-qua-doi-voi-vi-pham-dat-dai-a175981.html>.