

Số: /QĐ-XPHC

Khánh Hoà, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

GIÁM ĐỐC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KHÁNH HÒA

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 13/11/2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ 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 quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Căn cứ Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 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 190/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 68/2025/NĐ-CP ngày 18/3/2025 của Chính phủ và Nghị định số 120/2021/NĐ-CP ngày 24/12/2021 của Chính phủ quy định chế độ áp dụng biện pháp xử lý hành chính giáo dục tại xã, phường, thị trấn;

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 Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Nông Nghiệp và Môi trường Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 666/QĐ-SNNMT ngày 02/10/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phân công nhiệm vụ của Giám đốc và các Phó Giám đốc của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ Quyết định số 695/QĐ-GQXP ngày 08/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 28/BB-VPHC lập ngày 30/12/2025 của Chi cục Quản lý đất đai;

Theo đề nghị của Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai tại Tờ trình số /TTr-CCQLĐĐ ngày /12/2025 và ý kiến của Trưởng phòng Pháp chế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên sau đây:

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tháp B, Tòa nhà CT2 (The Light), đường Tô Hữu, Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Mã số doanh nghiệp: 0107503126

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107503126 đăng ký lần đầu ngày 12/7/2016; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/10/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp-Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Người đại diện theo pháp luật: Trần Thị Phương Dung. Giới tính: Nữ.

Chức danh: Giám đốc

2. Đã có 09 hành vi vi phạm hành chính: Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai như sau:

2.1. *Hành vi thứ nhất:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941161, số vào sổ CT05417 cấp ngày 11/11/2021 thửa đất số 88 (TM1-1), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 129,75 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.2. *Hành vi thứ hai:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941160, số vào sổ CT05418 cấp ngày 11/11/2021 thửa đất số 87 (TM1-2), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 99,68 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.3. *Hành vi thứ ba:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941159, số vào sổ CT05419 cấp ngày 11/11/2021 thửa đất số 86 (TM1-3), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 99,88 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.4. *Hành vi thứ tư:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941184, số vào sổ CT05438 cấp ngày 15/12/2021 thửa đất số 85 (TM1-4), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 100,09 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.5. *Hành vi thứ năm:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941185, số vào sổ CT05439 cấp ngày 15/12/2021 thửa đất số 84 (TM1-5), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 100,3 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.6. *Hành vi thứ sáu:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941186, số vào sổ CT05440 cấp ngày 15/12/2021 thửa đất số 83 (TM1-6), tờ bản đồ số 44 tại Khu

đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 124,87 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.7. *Hành vi thứ bảy:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941187, số vào sổ CT05441 cấp ngày 15/12/2021 thửa đất số 81 (TM1-7), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 83,64 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.8. *Hành vi thứ tám:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941158, số vào sổ CT05441 cấp ngày 11/11/2021 thửa đất số 82 (TM1-16), tờ bản đồ số 44 tại Khu đô thị mới Đông Bắc (Khu K1), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 83,24 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.9. *Hành vi thứ chín:* Không thực hiện đăng ký biến động đất đai trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có biến động theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Khoản 3 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941151, số vào sổ CT05416 cấp ngày 23/11/2021 thửa đất số 79 (TM1-16), tờ bản đồ số 65 tại Khu đô thị Đông Bắc (Khu K2), phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận (nay là phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa); diện tích đất: 117,3 m²; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Cụ thể: Công ty Cổ phần Khách sạn Hacom (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107503126) nhận chuyển nhượng 09 thửa đất) được Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 941161 số vào sổ CT05417 ngày 11/11/2021, DD 941160 số vào sổ CT05418 ngày 11/11/2021, DD 941159 số vào sổ CT05419 ngày 11/11/2021, DD 941184 số vào sổ CT05438 ngày 15/12/2021, DD 941185 số vào sổ CT05439 ngày 15/12/2021, DD 941186 số vào sổ CT05440 ngày 15/12/2021, DD 941187 số vào sổ CT05441 ngày 15/12/2021, DD 941158 số vào sổ CT05441 ngày 11/11/2021, DD 941151 số vào sổ CT05416 ngày 23/11/2021 như trên.

Công ty Cổ phần Khách sạn Hacom đổi tên thành Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros thể hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107503126 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/10/2025 tại Sở Tài chính thành phố Hà Nội.

Tuy nhiên đến ngày 12/12/2025, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros mới nộp hồ sơ đăng ký biến động, Mã Biên nhận số H32.24-251211-0193, H32.24-251211-0196, H32.24-251211-0197, H32.24-251211-0198, H32.24-251211-0200, H32.24-251211-0201, H32.24-251211-0179, H32.24-251211-0170, H32.24-251211-0141. Như vậy là quá 30 ngày theo quy định tại Khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

3. Quy định tại: Khoản 2 Điều 16 và Khoản 2 Điều 5 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.

4. Các tình tiết tăng nặng (nếu có): Không

5. Các tình tiết giảm nhẹ (nếu có): Không

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

a. Hình thức xử phạt chính: Phạt tiền. Cụ thể: 5.000.000 đồng/hành vi (Năm triệu đồng). Tổng cộng 09 hành vi: 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng).

b. Hình phạt xử phạt bổ sung: Không

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

Thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là 30 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này. Mọi chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều này chi trả.

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

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho bà Trần Thị Phương Dung-Giám đốc là người đại diện cho tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều 1 Quyết định này để chấp hành.

Tổ chức có tên tại Điều 1 phải nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt này. Nếu quá thời hạn mà Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros không tự nguyện chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ mỗi ngày chậm nộp tiền phạt thì tổ chức vi phạm phải nộp thêm 0,05% tính trên tổng số tiền phạt chưa nộp.

a) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros bị xử phạt có tên tại Điều 1 phải nộp phạt tại Kho bạc Nhà nước khu vực XIV, địa chỉ: Lô CC9, Khu quy hoạch trung tâm đô thị Thương mại-Tài chính-Du lịch Nha Trang tỉnh Khánh Hòa

hoặc nộp tiền phạt vào Ngân hàng thương mại nơi Kho bạc Nhà nước khu vực XIV mở tài khoản gồm một trong các Ngân hàng: MB bank Khánh Hòa, Vietinbank Khánh Hòa, Agribank Khánh Hòa, BIDV Khánh Hòa và Vietcombank Khánh Hòa theo thông tin nộp ngân sách nhà nước như sau: Tài khoản thu NSNN, Tài khoản số: 7111, mã cơ quan thu (Sở Nông nghiệp và Môi trường): 1134487 (Mã chương 412, tiêu mục 4278) tại Kho bạc Nhà nước khu vực XIV trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận Quyết định này.

b) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi cho Kho bạc Nhà nước khu vực XIV hoặc gửi cho Ngân hàng: MB bank Khánh Hòa, Vietinbank Khánh Hòa, Agribank Khánh Hòa, BIDV Khánh Hòa và Vietcombank Khánh Hòa để thu tiền phạt.

3. Gửi cho UBND phường Đông Hải để biết.

4. Gửi cho Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa để biết và phối hợp thực hiện.

5. Trang thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường đăng công khai.

6. Gửi cho Chi cục Quản lý đất đai để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận: VBĐT

- Như điều 3;
- Giám đốc Sở (b/c);
- Lưu: Hồ sơ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Ngọc Tuyên

Quyết định này đã giao trực tiếp cho.....
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Tài sản Staros vào hồi giờ phút, ngày
/ /2025.

NGƯỜI NHẬN QUYẾT ĐỊNH