

Số: /QĐ-XPHC

Khánh Hoà, ngày tháng 03 năm 2026

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 07/BB-VPHC lập ngày 16/3/2026 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 /3/2026 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang

Địa chỉ trụ sở chính: Số 215H1 Nguyễn Văn Hưởng, phường An Khánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số doanh nghiệp: 4201480025

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201480025 đăng ký lần đầu ngày 15/5/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 03/11/2025 do Phòng Quản lý doanh nghiệp thuộc Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Quỳnh Như. Giới tính: Nữ.

Chức danh: Giám đốc.

2. Đã có 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 i, 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 AA 06221242 số vào sổ VP 3201 thửa đất số 34 tờ bản đồ số 242 tại thôn Phước Thượng, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

Ngày 11/02/2015, UBND thành phố Nha Trang cấp Giấy chứng nhận số phát hành BU 956317, số vào sổ CH04581/22405 cho ông Nguyễn Quang Châu đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 9 tại thôn Phước Thượng, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang (nay là thửa số 34, tờ số 242 tại thôn Phước Thượng, phường Nam Nha Trang). Diện tích đất: 16.527,4 m²; mục đích sử dụng: Đất rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: Đến ngày 13/10/2045; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ngày 05/04/2018, Văn phòng Đăng ký đất

đại chính lý trên Giấy chứng nhận trên với nội dung: Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4201480025 cho công ty TNHH hai thành viên trở lên)

Ngày 27/12/2025, Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang nộp hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận số phát hành BU 956317 nêu trên do bị mất. Ngày 12/02/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai cấp lại Giấy chứng nhận số phát hành AA 06221242 cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 4201480025) đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 29/10/2025, Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang ban hành Quyết định số 01/QĐ-EDNT về việc chuyển nhượng vốn và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty TNHH hai thành viên trở lên thành Công ty TNHH một thành viên. Ngày 03/11/2025, Phòng Đăng ký kinh doanh-Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên (cấp đăng ký thay đổi lần thứ 7) cho Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang.

Tuy nhiên đến ngày 04/3/2026, Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang mới nộp hồ sơ đăng ký biến động, Mã hồ sơ H32.24-260304-0018. 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).

b. Hình phạt xử phạt bổ sung: Không

c. Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang 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 Phan Quỳnh Như-Giám đốc Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang 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, tiểu 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang 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 Nam Nha Trang 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 TNHH Kinh doanh Bất động sản Eden Nha Trang vào hồi giờ phút,
ngày /3/2026.

NGƯỜI NHẬN QUYẾT ĐỊNH