

Đồng Nai, ngày 29 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Xử phạt vi phạm hành chính

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Điều 57, Điều 68, Điều 70, Điều 78, Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Căn cứ Luật Đất đai ngày 01 tháng 02 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 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 68/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 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 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;

Căn cứ Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/7/2022 của Chính phủ quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;

Căn cứ Biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và bảo vệ môi trường số 72/BB-VPHC do Thanh tra Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 29 tháng 5 năm 2025 đối với Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài và Biên bản xác minh nội dung giải trình của Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài của Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 442/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính;

Theo đề nghị của Chánh Thanh tra Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 223/TT ngày 30 tháng 5 năm 2025 và Công văn số 4966/SNNMT-TT ngày 18 tháng 6 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức có tên dưới đây
Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài

Địa chỉ trụ sở chính: Số 537, đường Đinh Quang Ân, KP Tân Cang, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Mã số doanh nghiệp: 3600974722.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên; ngày cấp: 03 tháng 01 năm 2008 (đăng ký lần đầu), đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 21 tháng 9 năm 2023; nơi cấp: Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ngô Văn Sang; Giới tính: Nam

Chức danh: Giám đốc.

2. Đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính

a) Hành vi 1: Sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thuộc địa giới hành chính của phường đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên, cụ thể: chuyển đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp (đất thương mại, dịch vụ) với diện tích 2,9444 héc ta (29.444 m^2) tại phường Phước Tân. Các thửa đất vi phạm, diện tích, loại đất vi phạm, thời điểm vi phạm cụ thể theo Phụ lục 01 đính kèm.

b) Hành vi 2: Sử dụng đất rừng sản xuất sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp chuyển đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thuộc địa giới hành chính của phường đối với diện tích đất từ 0,1 héc ta đến dưới 0,5 héc ta, cụ thể: chuyển đất rừng sản xuất sang đất phi nông nghiệp (đất thương mại, dịch vụ) với diện tích 0,4764 héc ta (4.764 m^2) tại phường Phước Tân. Các thửa đất vi phạm, diện tích, loại đất vi phạm, thời điểm vi phạm cụ thể theo Phụ lục 02 đính kèm.

c) Hành vi 3: Sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp chuyển đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp sang đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) thuộc địa giới hành chính của phường đối với diện tích đất từ 02 héc ta trở lên, cụ thể: Chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp (đất thương mại, dịch vụ) với diện tích 30,0067 héc ta (300.067 m^2) tại phường Phước Tân. Các thửa đất vi phạm, diện tích, loại đất vi phạm, thời điểm vi phạm cụ thể theo Phụ lục 03 đính kèm.

d) Hành vi 4: Lấn đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước đã quản lý, được thể hiện trong hồ sơ địa chính thuộc địa giới hành chính của phường đối với diện tích từ 01 héc ta đến dưới 02 héc ta, cụ thể: Lấn đất suối do Ủy ban nhân dân phường Phước Tân quản lý để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp (đất thương mại, dịch vụ) với diện tích 1,24863 héc ta ($12.486,3 \text{ m}^2$) tại phường Phước Tân.

e) **Hành vi 5:** Không có giấy phép môi trường theo quy định đối với cơ sở thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường theo quy định thẩm quyền cấp phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cụ thể: Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài đang hoạt động kinh doanh khu du lịch sinh thái Vườn Xoài tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc đối tượng phải có giấy phép môi trường thẩm quyền cấp phép của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng không có giấy phép môi trường của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định.

3. Quy định tại

a) **Hành vi 1:** Điểm e khoản 2, khoản 4 Điều 8 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.

b) **Hành vi 2:** Điểm c khoản 2, khoản 4 Điều 9 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.

c) **Hành vi 3:** Điểm e khoản 1, khoản 3 Điều 10 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.

d) **Hành vi 4:** Điểm e khoản 1, khoản 6 Điều 13 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.

e) **Hành vi 5:** Điểm c khoản 3 Điều 14 Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

4. Các tình tiết tăng nặng: Không.

5. Các tình tiết giảm nhẹ:

- Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài đã tự nguyện khai báo, chủ động rà soát xác định thời điểm vi phạm, tích cực phối hợp với Thanh tra Sở Nông nghiệp và Môi trường trong việc xử lý vi phạm (đối với 05 hành vi vi phạm nêu trên) nên xem xét giảm nhẹ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

- Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài đã ngăn chặn, làm giảm bớt hậu quả của vi phạm (đối với Hành vi 1, Hành vi 2, Hành vi 3, Hành vi 4 nêu trên) nên xem xét giảm nhẹ theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

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

a) Hình thức xử phạt chính: phạt tiền

Tổng mức phạt: **1.550.000.000** đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể: Hành vi 1: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng); Hành vi 2:

40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*); Hành vi 3: 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*); Hành vi 4: 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*); Hành vi 5: 310.000.000 đồng (*Ba trăm mười triệu đồng*).

b) Hình thức xử phạt bổ sung:

Đình chỉ hoạt động của nguồn phát sinh chất thải mà không có giấy phép môi trường của cơ sở trong thời hạn 3,75 tháng kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt này đối với vi phạm tại hành vi 5 theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ, cụ thể: đình chỉ hoạt động của nguồn phát sinh chất thải mà không có giấy phép môi trường của Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài tại khu du lịch sinh thái Vườn Xoài trong thời gian 3,75 tháng kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt này.

c) Biện pháp khắc phục hậu quả:

Buộc Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài phải thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả sau:

- Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm đối với hành vi 1, 2, 3, 4 theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 8, điểm b khoản 5 Điều 9, điểm b khoản 4 Điều 10 và điểm c khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể: buộc Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài nộp lại số tiền là **154.192.326.586** đồng (*Một trăm năm mươi tư tỷ, một trăm chín mươi hai triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, năm trăm tám mươi sáu đồng*). Thời hạn thực hiện 90 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định.

Số lợi bất hợp pháp được xác định theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ. Giá đất được căn cứ theo Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024. Vị trí đất của loại đất nông nghiệp trước khi vi phạm căn cứ theo Văn bản số 1742/VPĐK-ĐDDĐ ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Vị trí đất của loại đất thương mại, dịch vụ căn cứ theo Văn bản số 298/VPĐK-ĐDDĐ ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Vị trí 1 (đối với các thửa 13, 14, 131 tờ bản đồ địa chính số 37 phường Phước Tân) và Vị trí 2 (đối với các thửa còn lại) đường Võ Nguyên Giáp (đoạn Đường Chu Mạnh Trinh đến hết ranh giới phường Phước Tân).

- Buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm do thực hiện hành vi vi phạm tại hành vi 1, hành vi 2, hành vi 3, hành vi 4 theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 8, điểm a khoản 5 Điều 9, điểm a khoản 4 Điều 10 và điểm a khoản 8 Điều 13 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ. Thời hạn thực hiện: trước năm 2027 (theo thời hạn tại Văn

bản số 1330/UBND-KTN ngày 02 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh về việc xử lý kết quả kiểm tra liên ngành đối với Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa).

- Không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với vi phạm tại hành vi 5 là buộc di dời dự án, cơ sở đến địa điểm phù hợp với quy hoạch, phân vùng môi trường, khả năng chịu tải của môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 14 Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ do khu du lịch sinh thái Vườn Xoài tại phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài phù hợp với quy hoạch đất thương mại dịch vụ được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài phải nộp số lợi bất hợp pháp nêu trên theo thông tin nộp ngân sách nhà nước tại điểm a khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

Mọi chi phí tổ chức thi hành biện pháp khắc phục hậu quả do Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài chi trả.

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

Điều 3. Quyết định này được:

1. Giao cho ông Ngô Văn Sang là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài 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 Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài không chấp hành thì sẽ bị cưỡng chế thi hành theo quy định của pháp luật và cứ mỗi ngày chậm nộp tiền phạt thì cá nhân, tổ chức vi phạm phải nộp thêm 0,05% tính trên tổng số tiền phạt chưa nộp quy định tại khoản 39 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2020.

a) Tổ chức bị xử phạt có tên tại Điều 1 phải nộp tiền phạt tại Kho bạc Nhà nước Khu vực XV (Phòng giao dịch số 13) hoặc nộp tiền phạt vào ngân hàng thương mại nơi Kho bạc Nhà nước Khu vực XV mở tài khoản: Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai theo thông tin nộp ngân sách nhà nước như sau:

Tài khoản: 7111.2.1046159 (của Sở Tài chính); Mã cơ quan ra quyết định xử phạt H19; Mã chương 405; Mã nội dung kinh tế (mã tiểu mục) 4261 của Sở Tài chính tại Phòng giao dịch số 13 - Kho bạc Nhà nước Khu vực XV trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này.

Sau khi thực hiện, Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài có báo cáo kết quả thực hiện Quyết định và kèm chứng từ nộp tiền gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để theo dõi và Sở Tài chính để quản lý.

b) Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài có quyền khiếu nại, khởi kiện hành chính đối với Quyết định này theo quy định của pháp luật.

2. Gửi Kho bạc Nhà nước khu vực XV để thu tiền phạt.

3. Gửi Cổng thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai để công bố công khai thông tin vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài theo quy định tại khoản 2 Điều 72 Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ.

4. Gửi cho UBND thành phố Biên Hòa để chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có liên quan để tổ chức thi hành hình thức xử phạt bổ sung của Quyết định này đối với Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 69 Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ.

5. Gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài và theo dõi việc chấp hành của Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài. Trường hợp Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài không tự nguyện chấp hành Quyết định xử phạt hành chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan lập thủ tục liên quan đến việc cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt hành chính đối với Công ty TNHH Khu du lịch sinh thái Vườn Xoài theo đúng quy định pháp luật về xử lý vi phạm hành chính hiện hành.

6. Gửi cho Sở Tài chính để biết và phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS, KTN.

Vuon xoai



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng

Quyết định đã giao trực tiếp cho người đại diện của Công ty TNHH Khu
du lịch sinh thái Vườn Xoài vào hồi.... giờ phút, ngày/...../.....

NGƯỜI NHẬN QUYẾT ĐỊNH

(Ký, ghi rõ họ và tên)





**PHỤ LỤC 01: Danh sách các thửa đất trồng lúa chuyển sang đất phi nông nghiệp
(đất thương mại dịch vụ)**

(Kèm theo Quyết định số 2309/QĐ-XPHC ngày 29/6/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Xã, phường	Tờ bản đồ	Số thửa	Loại đất	Diện tích vi phạm
1	Phước Tân	31	19	LUK	19,630
2	Phước Tân	31	314	LUK	4,440
3	Phước Tân	3	89	LUK	1,936
4	Phước Tân	31	24	LUK	320
5	Phước Tân	31	25	LUK	3,118
TỔNG DIỆN TÍCH					29,444



PHỤ LỤC 02. Danh sách các thửa đất rừng sản xuất chuyển sang đất phi nông nghiệp (đất thương mại dịch vụ)

(Kèm theo Quyết định số 2304/QĐ-XP/HC ngày 29/6/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Xã, phường	Tờ bản đồ	Số thửa	Loại đất	Diện tích vi phạm
1	Phước Tân	31	314	RSX	2,371.0
2	Phước Tân	31	319	RSX	1,055.0
3	Phước Tân	31	23	RSX	1,338.0
4	Tổng cộng				4,764.0



PHỤ LỤC 03. Danh sách các thửa đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, không phải là đất lâm nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp (đất thương mại dịch vụ)

(Kèm theo Quyết định số 369/QĐ-XP/HC ngày 29/6/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

STT	Xã, phường	Tờ bản đồ	Số thửa	Loại đất	Diện tích vi phạm
1	Phước Tân	31	19	CLN	22,249.0
2	Phước Tân	31	19	BHK	7,863.6
3	Phước Tân	31	20	CLN	13,630.7
4	Phước Tân	31	22	BHK	1,265.6
5	Phước Tân	31	66	BHK	15,189.0
6	Phước Tân	31	66	CLN	81,910.9
7	Phước Tân	31	172	CLN	1,874.4
8	Phước Tân	31	313	CLN	26,043.6
9	Phước Tân	31	313	BHK	14,586.0
10	Phước Tân	31	314	CLN	1,415.0
11	Phước Tân	31	314	BHK	4,507.3
12	Phước Tân	31	315	CLN	1,766.6
13	Phước Tân	31	316	CLN	2,547.4
14	Phước Tân	31	317	BHK	11,806.4
15	Phước Tân	31	318	CLN	5,398.0
16	Phước Tân	31	319	BHK	3,267.0
17	Phước Tân	31	319	CLN	14,379.2
18	Phước Tân	37	13	CLN	297.2
19	Phước Tân	37	14	CLN	3,351.6
20	Phước Tân	37	14	CLN	912.8
21	Phước Tân	37	131	CLN	1,623.6
22	Phước Tân	37	131	CLN	407.4
23	Phước Tân	31	23	CLN	13,168.0
24	Phước Tân	31	23	BHK	15,898.0
25	Phước Tân	31	28	BHK	1,091.0
26	Phước Tân	31	62	BHK	1,831.0
27	Phước Tân	31	245	CLN	3,245.0
28	Phước Tân	31	245	BHK	12,579.7
29	Phước Tân	31	247	CLN	3,627.0
30	Phước Tân	31	247	BHK	7,330.0
31	Phước Tân	31	248	BHK	1,079.0
32	Phước Tân	31	260	CLN	3,926.0
TỔNG DIỆN TÍCH					300,067.0

