

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 77/2025/HS-ST
Ngày 16-9-2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quân Vương

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Đức Chung;
- Ông Trần Trung Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Triều Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án hình sự thụ lý số 14/2025/TLST-HS ngày 10 tháng 7 năm 2025 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2025/QĐXXST-HS ngày 23 tháng 8 năm 2025 đối với bị cáo:

Lê Văn L, sinh năm 1972 tại tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh); nơi cư trú: Tổ H, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); nghề nghiệp: Phụ việc nhà; trình độ học vấn: 10/12; quốc tịch: Việt Nam; dân tộc: Kinh; tôn giáo: không; giới tính: Nam; con ông Lê Văn D và con bà Nguyễn Thị H (đều đã chết); bị cáo có vợ và có 03 con; tiền án, tiền sự: Không. Bị cáo bị áp dụng lệnh cấm đi khỏi nơi cư trú, có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2. Ông Lê Vĩnh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Lê Văn L là chủ sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCN) số CP 652597 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/5/2019, có diện tích 1.573,9m², trong đó có 300m² là đất ở (viết tắt là ONT) và 1.273,9m² là đất trồng cây lâu năm (viết tắt là CLN).

Ngày 18/12/2019, Lê Văn L đến Phòng Quản lý đô thị thị xã B (viết tắt là Phòng đô thị) nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà trọ trên thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12. Do hồ sơ vi phạm về quy chuẩn xây dựng, ngày 06/02/2020, Phòng đô thị ban hành kết quả kiểm tra số 17/PC-QLĐT về việc hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Lê Văn L chưa được xem xét, giải quyết.

Ngày 20/01/2020, UBND xã A kiểm tra thửa đất số 474 thì phát hiện trên thửa đất có một phần diện tích đất đã được làm đường với kết cấu bê tông nhựa nóng có diện tích là 343,8m² (chiều rộng 2,2m, chiều dài 156,26m), phần xây dựng này nằm trên vị trí đất CLN nên UBND xã A đã lập biên bản ghi nhận hiện trạng. Ngày 05/02/2020, UBND xã A lập Biên bản vi phạm hành chính số 03 về lĩnh vực đất đai đối với Lê Văn L. Ngày 06/02/2020, UBND xã A lập Tờ trình số 05/TTr-UBND trình UBND thị xã B xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi của Lê Văn L. Ngày 10/02/2020, UBND thị xã B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai số 197/QĐ-XPVPHC đối với Lê Văn L về hành vi: Chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn với diện tích 343,8m² mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 11 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính Phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (viết tắt là Nghị định số 91), với mức tiền phạt là 6.500.000 đồng và biện pháp khắc phục hậu quả là buộc Lê Văn L khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt. Ngày 17/02/2020, UBND xã A lập biên bản bàn giao Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 197 cho Lê Văn L. Cùng ngày 17/02/2020, Lê Văn L nộp 6.500.000 đồng tiền phạt vào ngân sách nhà nước theo Biên lai thu số 0109538. Đối với biện pháp khắc phục hậu quả thì L vẫn chưa thực hiện.

Ngày 24/02/2020, UBND xã A tiếp tục kiểm tra thửa đất số 474 thì phát hiện trên thửa đất đang xây dựng công trình nhà trọ với kết cấu là móng, cột bê tông cốt thép, vách gạch cao khoảng 04m, dài 73,3m, tổng diện tích xây dựng là

293,2m², mức độ hoàn thiện khoảng 30%, vị trí xây dựng thuộc vị trí đất ONT nhưng không có giấy phép xây dựng nên UBND xã A lập Biên bản vi phạm hành chính số 02 về quản lý trong hoạt động xây dựng đối với Lê Văn L. Ngày 26/02/2020, UBND xã A lập Tờ trình số 13/TTr-UBND trình UBND thị xã B xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi của Lê Văn L. Ngày 28/02/2020, UBND thị xã B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng số 315/QĐ-XPVPHC đối với Lê Văn L về hành vi: Tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm a, khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính Phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng (viết tắt là Nghị định số 139), với mức tiền phạt là 15.000.000 đồng và biện pháp khắc phục hậu quả là trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập Biên bản vi phạm hành chính buộc Lê Văn L phải lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, hết thời hạn quy định, trường hợp Lê Văn L không xuất trình được giấy phép xây dựng thì bị áp dụng biện pháp buộc tháo dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm. Ngày 05/3/2020, UBND xã A lập biên bản bàn giao Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 315 cho Lê Văn L. Cùng ngày 05/3/2020, L nộp 15.000.000 đồng tiền phạt vào ngân sách nhà nước theo Biên lai thu số 0159784.

Đối với biện pháp khắc phục hậu quả: Ngày 13/3/2020, UBND xã A yêu cầu Lê Văn L tạm dừng hoạt động xây dựng công trình nhà trọ chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng (có biên bản làm việc với Lê Văn L) nhưng đến ngày 27/3/2020 UBND xã A tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất số 474 thì phát hiện L vẫn tiếp tục thi công xây dựng công trình nhà trọ, đồng thời L không hợp tác cho tổ kiểm tra vào khu vực xây dựng.

Ngày 05/3/2020, Lê Văn L tiếp tục đến Phòng đô thị thị xã B nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà trọ tại thửa đất số 474 và nộp kèm theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 315 ngày 28/02/2020 cùng Biên lai thu số 0159784. Ngày 19/3/2020, Phòng đô thị tiến hành xác minh địa điểm xây dựng và lập biên bản ghi nhận thực tế trên thửa đất số 474 có: 02 công trình nhà trọ với kết cấu móng, cột, sàn bê tông cốt thép, vách gạch, mái tole, với tổng diện tích xây dựng tầng 1 là 482,22m². Do công trình thực tế có sự chênh lệch về diện tích xây dựng, chưa phù hợp với bản vẽ kỹ thuật, đồng thời Lê Văn L xây dựng công trình trên đất CLN với diện tích 182,22m², ngày 27/3/2020, Phòng đô thị ban hành kết quả kiểm tra số 79/PC-QLĐT với nội dung: Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Lê Văn L chưa đảm bảo điều kiện để cấp giấy phép xây dựng và đề nghị Lê Văn L khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất, tháo dỡ điện

tích công trình xây dựng trên đất trồng cây lâu năm là 182,22m² trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Ngày 07/4/2020, UBND xã A tiếp tục kiểm tra thửa đất số 474, phát hiện ngoài công trình đường giao thông đã bị xử phạt theo Quyết định số 197 ngày 10/02/2020 và công trình nhà trọ đã bị xử phạt theo Quyết định số 315 ngày 28/02/2020 thì L đã xây dựng thêm công trình nhà ăn và 02 kiốt với kết cấu móng, cột, vách xây gạch, mái lợp tole, mức độ hoàn thiện 80%, tổng diện tích xây dựng là 345,3m² (kiốt 1: chiều rộng 3,4m, chiều dài 24,5m; kiốt 2: chiều rộng 3,4m, chiều dài 44,5m; nhà ăn: chiều rộng 6m, chiều dài 18,45m), các công trình này xây dựng trên vị trí đất CLN và không có giấy phép xây dựng. Ngày 08/5/2020, UBND xã A lập Biên bản vi phạm hành chính về quản lý trong hoạt động xây dựng số 07 và BBVPHC về lĩnh vực đất đai số 09 đối với Lê Văn L. Ngày 12/5/2020, UBND xã A lập Tờ trình số 33/TTr-UBND, trình UBND thị xã B xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi của Lê Văn L. Ngày 14/5/2020, UBND thị xã B ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và hoạt động đầu tư xây dựng số 849/QĐ-XPVPHC đối với L về 02 hành vi:

- Hành vi 1: Chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép với diện tích 345,3m² theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 11 Nghị định số 91, với mức tiền phạt là 6.500.000 đồng và buộc L khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm với diện tích 345,3m².

- Hành vi 2: Tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm a, khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139, với mức tiền phạt là 15.000.000 đồng và buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm với số tiền là 1.637.000 đồng.

- Thời hạn thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là 30 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định xử phạt. Ngày 14/5/2020, UBND xã A đã gửi giấy mời Lê Văn L đến trụ sở Ủy ban nhận Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 849 nhưng Lê Văn L không đến và chưa thi hành Quyết định. Ngày 28/5/2020, UBND thị xã B ban hành Công văn số 30/UBND-BTCD đề nghị Công an thị xã B xem xét xử lý hành vi vi phạm của Lê Văn L.

Quá trình điều tra, Lê Văn L thừa nhận việc thuê người xây dựng các công trình trên thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12 như nội dung nêu trên. Lê Văn L đã nhận được 02 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 197 ngày 10/02/2020; số 315 ngày 28/02/2020 và đã nộp tiền phạt. Đối với Quyết định xử phạt vi

phạm hành chính số 849 ngày 14/5/2020 thì Lê Văn L không nhớ nhận hay chưa. Ngày 18/5/2021, Lê Văn L đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Lê Vĩnh T.

Cáo trạng số 05/CT-VKS18 ngày 08 tháng 7 năm 2025, Viện kiểm sát nhân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh truy tố bị cáo Lê Văn L về tội “Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai” theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Hình sự. Tại phiên tòa, trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quan điểm truy tố của Cáo trạng và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ luật Hình sự; điểm i, s khoản 1 Điều 51; Điều 38 Bộ luật Hình sự để xử phạt bị cáo Lê Văn L từ 08 tháng tù đến 10 tháng tù.

Tại phiên tòa, bị cáo không tranh luận với đại diện Viện kiểm sát, trong lời nói sau cùng bị cáo xin Hội đồng xét xử giảm nhẹ hình phạt cho bị cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Hành vi, quyết định tố tụng của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố B, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B, Điều tra viên, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18), Kiểm sát viên trong quá trình điều tra, truy tố đã thực hiện đúng về thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự. Quá trình tố tụng, bị cáo và người tham gia tố tụng không có ý kiến gì về hành vi, quyết định của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng. Do đó, các hành vi, quyết định tố tụng của Cơ quan tiến hành tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện là hợp pháp.

[2] Căn cứ vào lời khai của bị cáo tại cơ quan điều tra, tại phiên tòa, lời khai của người tham gia tố tụng và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Lê Văn L là chủ sử dụng thửa đất số 474, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp R, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Lê Văn L biết rõ diện tích đất ở, đất trồng CLN trên thửa đất nhưng vẫn xây dựng các công trình trên phần diện tích đất CLN mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và đã bị xử phạt hành chính nhưng vẫn tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm, cụ thể:

- Ngày 20/01/2020, UBND xã A kiểm tra phát hiện Lê Văn L xây dựng đường bê tông nhựa nóng có diện tích 343,8m² nằm trên vị trí đất CLN và bị UBND thị xã B ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 197 ngày 10/02/2020.

- Ngày 19/3/2020, Phòng đô thị tiến hành xác minh địa điểm xây dựng phát hiện Lê Văn L xây dựng công trình nhà trọ có diện tích 182,22m² trên vị trí đất CLN.

- Ngày 07/4/2020, UBND xã A tiếp tục kiểm tra phát hiện Lê Văn L đã xây dựng nhà ăn, kiot có tổng diện tích 345,3m² nằm trên vị trí đất CLN và bị UBND thị xã B ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 849 ngày 14/5/2020.

Hành vi của bị cáo đã đủ yếu tố cấu thành tội “Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai” theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Hình sự. Cáo trạng của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh và luận tội của Kiểm sát viên truy tố bị cáo Lê Văn L theo tội danh và Điều luật nêu trên là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Tính chất, mức độ của hành vi: Tội phạm do bị cáo thực hiện tuy là ít nghiêm trọng nhưng đã xâm phạm chế độ quản lý, quy hoạch và sử dụng đất đai Nhà nước, gây mất an ninh trật tự tại địa phương. Vì vậy, cần xử phạt bị cáo hình phạt tương xứng mới đủ sức răn đe, giáo dục bị cáo và có tác dụng đấu tranh phòng ngừa chung. Khi quyết định hình phạt, Hội đồng xét xử cũng xem xét đến tính chất, mức độ tội phạm bị cáo đã thực hiện, các tình tiết tăng nặng trách nhiệm hình sự, các tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự, nhân thân của bị cáo để quyết định mức hình phạt cho phù hợp.

[4] Tình tiết tăng nặng trách nhiệm hình sự: không có.

[5] Tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự của bị cáo được xem xét khi quyết định hình phạt: Quá trình điều tra và tại phiên tòa, bị cáo thành khẩn khai báo; ăn năn hối cải; phạm tội lần đầu và thuộc trường hợp ít nghiêm trọng là tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự quy định tại điểm i, s khoản 1 Điều 51 Bộ luật Hình sự.

[6] Về nhân thân: Bị cáo L có nhân thân tốt, chưa có tiền án, tiền sự.

[7] Đối với mức hình phạt như Viện kiểm sát đề nghị là phù hợp. Tuy nhiên bị cáo phạm tội ít nghiêm trọng, có nhân thân tốt, có nơi cư trú rõ ràng, bị cáo có nhiều tình tiết giảm nhẹ trách nhiệm hình sự và đủ điều kiện được hưởng án treo theo quy định tại Điều 65 Bộ luật Hình sự nên xét thấy không cần thiết phải cách ly bị cáo ra khỏi đời sống xã hội một thời gian, cần tạo điều kiện cho bị cáo tự cải tạo dưới sự giám sát của chính quyền địa phương nơi cư trú là đủ. Do đó Hội đồng xét xử quyết định áp dụng loại hình phạt là tù có điều kiện đối với bị cáo là phù hợp, thể hiện chính sách khoan hồng của pháp luật.

[8] Án phí hình sự sơ thẩm: Bị cáo phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về tội danh: Tuyên bố bị cáo Lê Văn L phạm tội “Vi phạm các quy định về sử dụng đất đai”.

2. Về áp dụng điều luật và hình phạt:

2.1 Áp dụng khoản 1 Điều 228; điểm i, s khoản 1 Điều 51; Điều 38 và Điều 65 Bộ luật Hình sự.

Xử phạt bị cáo Lê Văn L 10 (mười) tháng tù, nhưng cho hưởng án treo, thời gian thử thách là 01 (một) năm 08 (tám) tháng tính từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2025).

Hủy Lệnh cấm đi khỏi nơi cư trú của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao bị cáo Lê Văn L về cho Ủy ban nhân dân phường B giáo dục trong thời gian thử thách. Trong thời gian thử thách, người được hưởng án treo cố ý vi phạm nghĩa vụ 02 lần trở lên thì Tòa án có thể buộc người được hưởng án treo phải chấp hành hình phạt tù của bản án đã cho hưởng án treo. Trường hợp bị cáo Lê Văn L thay đổi nơi cư trú thì thực hiện theo quy định của pháp luật về thi hành án hình sự.

2. Về án phí hình sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 136 Bộ luật Tố tụng hình sự; điểm a, khoản 1 Điều 23 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị cáo Lê Văn L phải nộp 200.000 (hai trăm nghìn) đồng án phí hình sự sơ thẩm.

Bị cáo được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng hồ sơ – Công an Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- UBND phường Bến Cát, Tp. Hồ Chí Minh;
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu: Hồ sơ, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Quân Vương