

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2025/HC-ST

Ngày: 24 - 6 - 2025

V/v Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn A Đam

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Văn Đông

Bà Nguyễn Thu Anh

**- Thư ký phiên toà:** Ông Ngô Thế Bắc là Thẩm tra viên Toà án nhân dân tỉnh CM

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh CM tham gia phiên toà:** Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh CM xét xử sơ thẩm công khai vụ hành chính thụ lý số: 20/2025/TLST-HC ngày 24 tháng 4 năm 2025 về việc Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST-HC ngày 29 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 50/2025/QĐST-HC ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Đào Thị Đ, sinh năm: 1949.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị Hải Ch, sinh năm 1976 (Giấy uỷ quyền ngày 23/6/2025).

Cùng địa chỉ: số 287A, đường Lý Thường K, khóm 9, phường 6, thành phố CM, tỉnh CM.

**- Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM, tỉnh CM.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Tô Hoài Ph; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện thành phố CM.

Cùng địa chỉ: Số 77, đường Ngô Q, phường 9, thành phố CM, tỉnh CM.

Người đại diện theo uỷ quyền của người bị kiện: Ông Tăng Vũ E, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM, tỉnh CM (Giấy uỷ quyền ngày 06/6/2025).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:**

Ông Nguyễn Trường G, sinh năm 1985, chức vụ: Trưởng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố CM.

Địa chỉ: Số 77, đường Ngô Q, phường 9, thành phố CM, tỉnh CM.

Những khởi kiện có mặt, người bị kiện vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2025 và quá trình tham gia tố tụng người khởi kiện trình bày:*

Nguồn gốc đất, gia đình bà Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1986 của Công ty Lâm nghiệp, có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng xong cất nhà và trồng cây trên đất hiện vẫn còn. Năm 1993, 1994 phát sinh tranh chấp với hộ giáp ranh, hộ phía Tây là ông Nguyễn Hùng Nh, phía Đông là ông Lê Văn D. Vụ án đã được giải quyết và cưỡng chế giao đất cho hộ gia đình bà xong vào năm 2022; Hiện phần đất đã được xây dựng hàng rào bao bọc hết phần đất, không có ai tranh chấp.

Thực hiện dự án làm đường tuyến tránh Quốc lộ 1A, ngày 14/02/2023 Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành Quyết định số 509 thu hồi các thửa đất 30, 33, 53, 54 là thiếu diện tích đất, do còn phần đất giáp thửa 30 và 33 là thửa 29 và 32 chưa được thu hồi, hiện phần đất này có cây trồng lâu năm do nhà tôi đang quản lý thuộc diện giải tỏa, đến thời điểm hiện nay đã xây dựng xong công trình nhưng chưa được thu hồi. Chúng tôi khiếu nại thì nhận được Quyết định số 3975 ngày 20/7/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM với nội dung: Không chấp nhận nội dung khiếu nại về thu hồi, bồi thường về các thửa đất 29, 32, tờ bản đồ số 04 (Lý do: theo Quyết định 3975 do mục kê thể hiện đất nghĩa địa do UBND phường 6 quản lý) Chúng tôi khởi kiện các Quyết định trên, Tòa án nhân dân tỉnh CM bác yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết phúc thẩm.

Quá trình giải quyết tranh chấp kéo dài, nhà bà xuống cấp trầm trọng, dột, mục nát, ngập nước không thể ở được nên bà có sửa lại căn nhà sau để ở, căn nhà này nối liền với căn nhà trước, tháo dỡ ½ nhà, nhà trước vẫn còn vì lo sợ tháo hết cả nhà thì không xin được giấy phép xây dựng, do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sửa nhà có làm đơn xin phép ngày 04/7/2024 gửi đến UBND phường 6 và UBND thành phố CM.

Ngày 16/9/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC phạt 35.000.000 đồng, buộc xin giấy phép xây dựng trong hạn 30 ngày, nếu không xuất trình được giấy phép xây dựng thì phải tự phá dỡ hoặc bị cưỡng chế tháo dỡ. Bà không đồng ý nên khiếu nại. Ngày 03/02/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của bà.

Nay bà yêu cầu hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và quyết

định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025, của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM.

*Căn cứ yêu cầu hủy:* Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM đối với bà Đào Thị Đ, nội dung là bà Đ tổ chức thi công xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng. Nhà ở xây dựng có diện tích chiều ngang 5,18m và 15,93m, chiều dài 13m, nhà xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Xử phạt hình thức phạt tiền 35.000.000 đồng, kèm biện pháp khắc phục hậu quả. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020); nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Quyết định số 3519/QĐ-GQXP ngày 19/6/2024 của Chủ tịch UBND thành phố CM về giao quyền xử phạt vi phạm hành chính và căn cứ Biên bản vi phạm về lĩnh vực xây dựng được lập vào ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM, tỉnh CM. Tuy nhiên, việc Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM lập biên bản vi phạm hành chính có nêu quyền được giải trình nhưng không tiến hành giao cho người vi phạm là vi phạm quy định tại Điều 58 Luật xử lý vi phạm hành chính, dẫn đến mất quyền được giải trình theo quy định tại Điều 61 của Luật xử lý vi phạm hành chính.

*Người bị kiện, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện vắng mặt tại phiên tòa, qua xem xét ý kiến nêu trong các tài liệu gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh CM, người bị kiện có ý kiến như sau:*

Công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ của bà Đào Thị Đ tại khóm 9, phường 6, thành phố CM là xây dựng mới hoàn toàn, với kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường xây, máy thiếc. Nhà ở xây dựng có diện tích chiều ngang 5,18m và 15,93m, chiều dài 13m, nhà xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng, trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 20, có tổng diện tích 1,736m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị và trồng cây lâu năm.

Bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà Đ cho rằng đang khởi kiện Quyết định số 509/QĐ-UBND ngày 14/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố CM về việc thu hồi đất tại Tòa án nhân dân tỉnh CM nên chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và cấp phép xây dựng theo quy định.

Về biên bản vi phạm hành chính số 08/BB-VPHC ngày 16/7/2024 bà Đào Thị Đ chưa nhận, lý do UBND phường 6 lập biên bản vi phạm hành chính vắng mặt và có người chứng kiến. Ngày 12/9/2024, UBND phường 6 lập biên bản xác minh vụ việc, bà Đào Thị Đ có ký tên vào biên bản.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC phạt 35.000.000 đồng, buộc xin giấy phép xây dựng trong hạn 30 ngày, nếu không xuất trình được giấy phép xây dựng thì phải tự phá dỡ hoặc bị cưỡng chế tháo dỡ. Bà không đồng ý nên khiếu nại. Ngày 03/02/2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành Quyết định

giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của bà Đào Thị Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành chưa đúng trình tự, thủ tục, nên yêu cầu của người khởi kiện huỷ 02 quyết định trên là có căn cứ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và đương sự về việc giải quyết vụ án.*

[1] Về tố tụng: Người bị kiện có đơn yêu cầu xin vắng mặt, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện vắng mặt. Vì vậy, xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 của Luật tố tụng hành chính.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết

Người khởi kiện bà Đào Thị Đ khởi kiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM. Các Quyết định này là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh CM; Bà Đ gửi Đơn khởi kiện đến Tòa án ngày 22/4/2025, nên còn thời hiệu khởi kiện.

Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 1 Điều 30 và khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật tố tụng hành chính.

[3] Về trình tự thủ tục và thẩm quyền ban hành: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM căn cứ Luật xử lý vi phạm hành chính (sửa đổi, bổ sung năm 2020); nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Quyết định số 3519/QĐ-GQXP ngày 19/6/2024 của Chủ tịch UBND thành phố CM về giao quyền xử phạt vi phạm hành chính và căn cứ Biên bản vi phạm về lĩnh vực xây dựng số 08/BB-VPHC được lập vào ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM, tỉnh CM.

[4] Về nội dung: Qua ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử xem xét:

Đánh giá tính hợp pháp và căn cứ của Quyết định 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết

khieu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM. Theo quy định tại khoản 2, Điều 38 Luật xử lý vi phạm hành chính, thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính tại Quyết định số 3519/QĐ-GQXP ngày 19/6/2024 của Chủ tịch UBND thành phố CM về giao quyền xử phạt vi phạm hành chính do Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ký, ban hành là đúng quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 61 Luật xử lý vi phạm hành chính thì trình tự, thủ tục, thời gian ban hành Quyết định hành chính đối với hành vi vi phạm mà có mức phạt tiền đối với hành vi đó từ 15.000.000 đồng trở lên đối với cá nhân thì người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm xem xét ý kiến, giải trình của cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính trước khi ra quyết định xử phạt và thời gian giải trình bằng văn bản của người vi phạm được quy định trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính.

Các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM, tỉnh CM biên bản vi phạm về lĩnh vực xây dựng số 08/BB-VPHC đối với bà Đào Thị Đ, bà Đ không có mặt tại thời điểm lập biên bản nên không có ký tên vào biên bản, đến ngày 12/9/2024 Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM lập biên bản xác minh tình tiết, vụ việc vi phạm hành chính, ngày 16/9/2024 Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM ban hành Quyết định 5082/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với bà Đào Thị Đ. Theo quy định tại Điều 58 Luật xử lý vi phạm hành chính quy định về việc lập biên bản vi phạm hành chính, khi lập xong phải giao cho người vi phạm; qua đối chiếu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM chưa có hình thức giao biên bản cho bà Đào Thị Đ hợp lệ, dẫn đến bà Đào Thị Đ không có cơ sở để giải trình được quy định tại Điều 61. Ngày 12/9/2024, Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố CM lập biên bản xác minh tình tiết, vụ việc vi phạm hành chính, tuy nhiên biên bản xác minh không thể hiện đầy đủ nội dung như biên bản vi phạm hành chính, nên không thể được biên bản vi phạm hành chính. Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM căn cứ vào biên bản vi phạm hành chính số 08/BB-VPHC để ban hành Quyết định 5082/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với bà Đào Thị Đ là chưa đảm bảo về trình tự, thủ tục luật định.

Đối với Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 18, 27, 28, 29, 30, 31, 32 của Luật khiếu nại. Tuy nhiên, do Quyết định xử lý vi phạm hành chính số 5082/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng đối với bà Đào Thị Đ không đảm bảo việc giao, nhận biên bản vi phạm hành chính, không đảm bảo cho việc giải trình theo quy định tại Điều 58, 61 Luật xử lý vi phạm hành chính. Từ đó dẫn đến quyết định giải quyết khiếu nại của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM không đảm bảo tính phù hợp của pháp luật.

Do Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết

khiểm nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM không đảm bảo về trình tự, thủ tục ban hành. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung các quyết định trên.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Đ về việc hủy Quyết định 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh CM tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Án phí hành chính sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Đ nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

[7] Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ:*

Khoản 1, 3 Điều 135; Điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính. Điều 58, Điều 61 Luật xử lý vi phạm hành chính; Khoản 1 Điều 32 Nghị quyết số 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Đ đối với yêu cầu: Hủy Quyết định số: Quyết định 5082/QĐ-XPHC ngày 16/9/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM và Quyết định giải quyết khiếu nại số 964/QĐ-UBND ngày 03/02/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM.

Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật

2. Án phí hành chính sơ thẩm: Bà Đào Thị Đ không phải chịu. Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố CM phải chịu 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh CM.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh CM;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh CM;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn A Đam**

