

Bản án số: 719/2020/HC-ST

Ngày: 09 - 6 - 2020.

V/v khiếu kiện quyết định hành chính.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Thanh Tú.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà Nguyễn Thị Nở.

2/ Ông Phạm Văn Hề.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 5 và ngày 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2016/TLST-HC ngày 26/10/2016 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 1939/2020/QĐXXST-HC ngày 24 tháng 4 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4244/2020/QĐST-HC ngày 11/5/2020, giữa các đương sự:

*1. Người khởi kiện:* Bà Ngũ Tuyết M, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 478 đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã D, huyện G, Tỉnh Đồng Nai.

(Giấy ủy quyền số 000634 ngày 28/4/2020 lập tại Văn phòng Công chứng Hội Nhập).

*2. Người bị kiện:*

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 7 đường I phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đào Gia V – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K. (Có yêu cầu vắng mặt).

(Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng hành chính số 3564/QĐ-UBND ngày 15/12/2016).

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

Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1972 – Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận K. (có mặt)

Địa chỉ: Số 588/21 đường Y, Khu phố T, phường Q, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Tổng Công ty V (có yêu cầu vắng mặt).

Địa chỉ: số 54 đường Z, Phường N, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện nộp cho Tòa án ngày 23/9/2016; biên bản đối thoại và các lời trình bày tại tòa, người khởi kiện là bà Ngũ Tuyết M trình bày:**

Nhà đất tại địa chỉ số 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K có diện tích đất 87,2 m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân (gọi tắt là UBND) Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BH 103823 ngày 04/11/2011 cho bà Ngũ Tuyết M, trong đó có phần diện tích 28 m<sup>2</sup> không được công nhận sở hữu.

Nhà và đất nêu trên có nguồn gốc do bà Mai nhận chuyển nhượng của ông Phạm Anh S vào ngày 07/6/2007. Căn nhà này được bàn giao từ chủ cũ theo hiện trạng mà chủ cũ đã ở. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Mai sinh sống ổn định cho đến nay, phần diện tích xây dựng 28 m<sup>2</sup> khi nhận chuyển nhượng đã có hiện hữu như vậy.

Bà Mai nhận được Quyết định số 393/QĐ-KPHQ ngày 29/01/2016 (gọi tắt là QĐ số 393 ngày 29/01/2016) của Chủ tịch UBND Quận K về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K, cụ thể: buộc tháo dỡ công trình xây dựng 28 m<sup>2</sup> tọa lạc tại một phần thửa 92 - 96, tờ bản đồ số 01, khu phố 4, phường Tân Thuận P, Quận K của bà Ngũ Tuyết M.

Không đồng ý, bà Mai đã khiếu nại quyết định trên đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K.

Ngày 22/4/2016, Chủ tịch UBND Quận K đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 11/QĐ-UBND với nội dung giữ nguyên QĐ số 393.

Không đồng ý với kết quả giải quyết khiếu nại của Chủ tịch UBND Quận K, bà Mai tiếp tục khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (không nhớ rõ ngày) nhưng đến nay vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết khiếu nại.

Do vậy, ngày 23/9/2016, bà Mai nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy QĐ số 393 ngày 29/01/2016 của Chủ tịch UBND Quận K về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K.

Về nguồn gốc phần đất phía sau nhà số 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K thuộc quyền sử dụng quản lý của Ngân hàng Quốc gia Việt Nam chế độ Sài Gòn cũ, phần đất này là nhánh con sông Bần Đôn có từ trước giải phóng, bắt nguồn từ lô A đến Lô B và chạy dọc theo Lô N Cư xá Ngân hàng. Từ những năm 1980, chính quyền Thành phố Hồ Chí Minh và huyện Nhà Bè phát động phong trào tăng gia sản xuất, chăn nuôi trồng trọt để cải thiện đời sống gia đình. Hưởng ứng phong trào nên gia đình chủ cũ cùng các hộ Lô A, Lô B và Lô N đã san lấp nhánh con rạch này để chăn nuôi trồng trọt, khoảng 24m<sup>2</sup>/hộ.

Tại Báo cáo số 45/BC-U/2002 ngày 17/12/2002 của UBND phường Tân Thuận P xác nhận: Do quá trình quản lý đất đai khi được giao của Công ty Mía Đường II chưa thực sự chặt chẽ nên trong các năm từ 1978 – 1998 khu đất trên phần nhiều là đất trống, hoang hóa, nên một số hộ tại Lô N Cư xá ngân hàng, ấp 6, xã Tân Thuận P, huyện Nhà Bè nay là Khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh do khó khăn về kinh tế đã tự ý khai thác, coi nơi diện tích phía sau nhà để tăng gia sản xuất, làm chuồng trại để chăn nuôi gia súc và coi nơi diện tích đất để sinh hoạt. Bà Mai vẫn giữ nguyên phần đất lấp con rạch, ngoài ra không lấn chiếm gì thêm. Căn cứ vào Khoản 4 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 và Điều 101 của Luật đất đai năm 2013 thì bà Mai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bà Mai, tại các Biên bản vi phạm hành chính số 22A/BB-VPHC ngày 23/12/2015 và Biên bản số 12/BB-VPHC ngày 18/11/2015 của UBND phường Tân Thuận P đã xác định thời điểm vi phạm là trước năm 2003. Căn cứ Khoản 1 Điều 36 Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà sau đó mới phát hiện thì áp dụng Nghị định của Chính phủ có hiệu lực tại thời điểm thực hiện vi phạm để xử lý. Tuy nhiên, Quyết định số 393/QĐ-KPHQ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K đã áp dụng Nghị định số 102/2014/NĐ-CP để ban hành Quyết định và xử lý vi phạm là không đúng quy định của pháp luật.

Liên quan đến việc Công ty Mía đường cấp đất cho một số hộ dân thì theo Khoản 2.2 tại Công văn số 1094/CV-UB-QLĐT ngày 26/3/1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Địa chính – Nhà đất lập quyết định thu

hồi đất, giao đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ký quyết định thu hồi và giao đất theo phân cấp, nhưng đến nay Công ty Mía đường vẫn chưa được giao đất theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 23, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc Công ty Mía đường cấp đất cho một số hộ dân khi chưa có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật được xem là trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền. Vì vậy, việc UBND Quận K cho rằng phải lấy lại đất để giao cho các hộ dân nêu trên là không có căn cứ.

Phần đất và công trình trên đất của bà Ngũ Tuyết M do chủ trước đã sử dụng năm 2007. Khi ông Phạm Anh S tặng cho căn nhà trên cho bà Mai đã có phần nhà đất nêu trên (theo Hợp đồng tặng cho ngày 07/6/2007).

Từ các cơ sở nêu trên thì việc Chủ tịch UBND Quận K ban hành Quyết định số 393/QĐ-KPHQ là không có căn cứ.

**Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Gia V có yêu cầu vắng mặt, có Bản tự khai số 8478/UBND ngày 15/12/2016 trình bày ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:**

\* Cơ sở pháp lý để ban hành Quyết định:

- Ngày 18/11/2015 và 23/12/2015, UBND phường Tân Thuận P, Quận K đã lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm số 22A/BB-VPHC đối với bà Ngũ Tuyết M do đã có hành vi vi phạm hành chính: *“tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng”* và Biên bản vi phạm hành chính về việc lấn đất đai số 12/BB-VPHC đối với bà Ngũ Tuyết M do đã có hành vi vi phạm hành chính: *“Lấn đất”*, địa điểm vi phạm: Một phần thửa 93, 96 tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc một phần thửa 65 tờ bản đồ số 43 (tài liệu bản đồ 2003) khu phố 4, phường Tân Thuận P, Quận K. Thời điểm vi phạm: Trước năm 2003.

Ngày 18/11/2015 và ngày 23/12/2015, UBND phường Tân Thuận P đã tiến hành niêm yết Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm số 22A/BB-VPHC và Biên bản vi phạm số 22A/BB-VPHC và Biên bản vi phạm hành chính về việc lấn đất đai số 12/BB-VPHC, tại địa chỉ: Nhà số 26N và bảng tin Ban điều hành khu phố 5, đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K (do bà Ngũ Tuyết M không có mặt tại thời điểm lập biên bản).

Ngày 19/11/2015 và 24/12/2015, UBND phường Tân Thuận P có Phiếu chuyển số 29/PC-UBND và 20/PC-UBND về việc chuyển hồ sơ vi phạm của bà Ngũ Tuyết M về UBND Quận K để ban hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo đúng thẩm quyền.

Ngày 29/01/2016, Chủ tịch UBND Quận K ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra trong trường hợp đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính số 393/QĐ-KPHQ đối với bà Ngũ Tuyết M, địa chỉ: Số 26N, đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K. Buộc bà Ngũ Tuyết M tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm, cấu trúc: Diện tích phá dỡ: 28m<sup>2</sup>, cấu trúc: Tường gạch, sàn đúc, mái tole, tường gạch, mái đúc. Buộc bà Ngũ Tuyết M khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm; trả lại đất đã lấn quy định tại Khoản 5 Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ, diện tích: 28m<sup>2</sup>. Nếu bà Mai không chấp hành sẽ bị cưỡng chế thi hành.

Ngày 18/02/2016, UBND Quận K tiến hành giao Quyết định số 393/QĐ-KPHQ cho bà Ngũ Tuyết M, tại địa chỉ: Số 26N đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K nhưng bà Mai không có mặt tại địa chỉ trên, Tổ công tác tiến hành niêm yết QĐ số 393 tại địa chỉ nhà số 26N và bản tin Ban điều hành khu phố 5, đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K.

\* Cơ sở pháp lý về vi phạm trật tự xây dựng đô thị:

Về nguồn gốc đất: Khu đất có diện tích 5.825 m<sup>2</sup> do Công ty đường Việt Nam mua lại của Ngân hàng Quốc gia Việt Nam theo chứng thư trước bạ tại Sài Gòn ngày 29/12/1971 và đăng ký ngày 16/04/1974.

Ngày 20/7/1995, UBND huyện Nhà Bè (do ông Phan Thanh Sơn – Trưởng phòng Địa chính làm đại diện) đã họp cùng Liên hiệp Mía Đường II và Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Nhà Bè về việc phân chia khu đất đầu tư xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên tại phía sau Cư xá Ngân hàng thuộc xã Tân Thuận P. Trong đó, giao cho Liên hiệp Mía Đường II 46 lô để xây dựng nhà cho cán bộ công nhân viên.

Ngày 28/7/1995, đại diện Công ty Mía Đường II và đại diện Công ty Xây dựng và phát triển nhà Nhà Bè tiến hành họp giao vị trí và cắm mốc các lô đất để xây dựng cho Công ty Mía Đường II.

Ngày 05/02/1998, UBND Quận K đã có Thông báo số 19/1998-TB-UB về nội dung cuộc họp giải quyết đất giữa Công ty Xây dựng và phát triển nhà Nhà Bè và Công ty đường Biên Hòa (Công ty Mía Đường II) tại khu Cư xá Ngân hàng. Sau khi quy hoạch diện tích để xây dựng chợ nhằm di dời cư xá ngân hàng, diện tích còn lại được phân chia cho 2 đơn vị, trong đó giao Công ty đường Biên Hòa 40 lô, số lô còn lại giao cho Công ty Xây dựng và phát triển nhà Nhà Bè.

Ngày 25/02/1998, UBND Quận K đã phối hợp với UBND phường Tân Thuận P tiến hành đo đạc, xác định mốc và bàn giao đất cho Tổng Công ty Với tổng số lô là 40 lô.

Ngày 12/11/1998, UBND Quận K đã có Tờ trình số 239/TT-UB-QLĐT gửi Kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc đề nghị duyệt quy hoạch phân lô khu nhà ở phường Tân Thuận P, Quận K.

Ngày 20/07/2000, Kiến trúc sư trưởng Thành phố đã có Văn bản số 8455/KTST-QH về địa điểm xây dựng và văn bản số 9038/KTST-DDB2 ngày 16/08/2000 về thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 khu nhà ở cán bộ công nhân viên tại phường Tân Thuận P, Quận K với tổng khu đất 2.532 m<sup>2</sup> (kèm bản vẽ quy hoạch).

Tháng 9/2000, Tổng Công ty Vban hành các quyết định về việc phân phối nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Công ty, trong đó, cấp cho cán bộ công nhân viên 40 lô đất tại khu quy hoạch nhà ở phường Tân Thuận P sử dụng để xây nhà ở gia đình theo quy hoạch được duyệt.

- Về pháp lý ranh đất sử dụng của Công ty Mía Đường:

Căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí số 06725/ĐĐBĐ-VPQ7 ngày 25/5/2012 do trung tâm đo đạc bản đồ thiết lập, áp ranh bản đồ quy hoạch phân lô khu nhà ở phường Tân Thuận P, Quận K được Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt ngày 16/08/2000 lên bản đồ hiện trạng vị trí; áp ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8386/200 lên bản đồ hiện trạng vị trí. Xác định: phần đất phía sau nhà của bà Ngũ Tuyết M thuộc dãy N (ranh theo giấy chứng nhận) là khoảng thông hành địa dịch cách ranh đất của Công ty Mía đường 1,5m.

Đồng thời tại báo cáo số 42/BC-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2013 của UBND phường Tân Thuận P xác định: “Qua khảo sát, kiểm tra tình hình hiện trạng thực tế khu đất của Công ty Mía đường II, Ủy ban nhân dân phường Tân Thuận P có báo cáo như sau: Khu vực Cự xá Ngân hàng trước đây có hàng rào bảo vệ rõ ràng là ranh giới của khu nhà ở này với khu đất xung quanh, hiện nay các hộ dân tự phá hàng rào bảo vệ Cự xá Ngân hàng nói rộng diện tích sử dụng (của Công ty Mía đường) và lấn hết phần thông hành địa dịch của khu Cự xá Ngân hàng”.

Theo bản đồ giải thửa tỷ lệ 1/4000, thành lập năm 1983 xác định phần đất phía sau khu Cự xá Ngân hàng là đất có thửa, không phải đất rạch.

Do đó, xác định phần đất (nằm ngoài ranh công nhận) phía sau nhà bà Ngũ Tuyết M là đất có thửa, không phải đất rạch; phần đất đã được đăng ký trước bạ cho Công ty Mía đường Miền Nam từ năm 1974.

- Pháp lý xác lập hành vi:

Căn cứ Điểm d Khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012; “*chỉ xử phạt vi phạm hành chính khi có hành vi vi phạm hành chính do pháp luật quy định*”; căn cứ Khoản 1 Điều 6 Nghị định 81/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Xử lý vi phạm hành

chính năm 2012 “*người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính gồm người có thẩm quyền xử phạt, công chức, viên chức đang thi hành công vụ, nhiệm vụ*”. Bà Ngũ Tuyết M là người thực hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng đô thị, lấn đất nên việc lập Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm số 22A/BB-VPHC ngày 23/12/2015 và Biên bản vi phạm hành chính về việc lấn đất đai số 12/BB-VPHC ngày 18/11/2015 của UBND phường Tân Thuận P là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 28, Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; căn cứ Điều 68 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định về thẩm quyền xử phạt của Chủ tịch UBND cấp quận, huyện; căn cứ Điều 6 Luật Xử lý vi phạm hành chính 2012; căn cứ Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định về thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính; căn cứ Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

UBND Quận K nhận thấy việc ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra trong trường hợp đã hết thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính số 393/QĐ-KPHQ đối với bà Ngũ Tuyết M, cư ngụ tại: Số 26N đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K là đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty V có văn bản trình bày ý kiến số 544/MĐII-VP ngày 06/12/2019 như sau:**

Tổng Công ty Mía đường II, trước năm 1975 tiền thân là Công ty Đường Việt Nam, sau ngày miền nam giải phóng đổi tên thành Liên hiệp Mía đường II. Sau thời gian hoạt động theo mô hình liên hiệp, năm 1995, theo chủ trương Chính phủ tổ chức lại các doanh nghiệp Nhà Nước trở thành các Tổng công ty mạnh, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn quyết định thành lập Tổng Công ty V (chuyển đổi từ Liên hiệp Mía đường II) theo mô hình Tổng Công ty 90. Năm 2010, Tổng Công ty V tiếp tục chuyển đổi sang tổ chức và hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con, với Công ty mẹ là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu. Tháng 6/2013, Tổng Công ty V – CTCP đã chuyển sang hình thức hoạt động công ty cổ phần với vốn nhà nước chiếm 92,98%.

Tổng Công ty V đã được Nhà nước cho phép bán hết phần vốn Nhà nước cũng như hoàn tất công tác thoái vốn vào ngày 22/3/2018.

Hiện nay, Tổng Công ty V – CTCP hoạt động theo hình thức công ty cổ phần 100% vốn tư nhân và xin khẳng định Tổng công ty không có liên quan gì đến việc xét xử vụ án hành chính nêu trên. Vì vậy, Tổng Công ty V xin vắng mặt

tại Tòa án nhân dân các cấp và không có yêu cầu Tòa án công khai chứng cứ và đối thoại.

Tòa án đã tiến hành cho các bên đối thoại với nhau.

**Tại phiên tòa hôm nay:**

\* Người khởi kiện là bà Ngũ Tuyết M có bà Võ Thị Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy QĐ số 393 ngày 29/01/2016 của Chủ tịch UBND Quận K về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K. Bà Trâm xác nhận Bản vẽ hiện trạng vị trí số 06725/BĐĐĐ-VPQ7 do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường lập ngày 25/5/2012 xác định phần lấn chiếm của bà Mai thuộc phần số (6) tường tôn: 10,1m<sup>2</sup>; phần số (7) là sân: 17,9m<sup>2</sup>, tổng cộng là 28m<sup>2</sup> là đúng. Người khởi kiện - bà Mai có nguyện vọng được đóng tiền để được tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm này.

\* Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận K có yêu cầu vắng mặt và giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là Chủ tịch UBND Quận K xác định: Phần đất mà các hộ dân, trong đó có bà Mai - thuộc đất lấn chiếm của Công ty Mía đường. Năm 2015, UBND phường Tân Thuận P, Quận K mới lập biên bản vi phạm hành chính về việc lấn chiếm đất đai và xác định thời điểm vi phạm của bà Mai là trước năm 2003, do vậy Chủ tịch UBND Quận K căn cứ Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014; Nghị định số 121/2013/NĐ-CP, Nghị định số 81/2013/NĐ-CP ban hành QĐ số 393 ngày 29/01/2016 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K đối với bà Mai là đúng qui định của pháp luật.

Yêu cầu khởi kiện của bà Mai là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Mai.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Tổng Công ty V có yêu cầu tiến hành tố tụng vắng mặt, căn cứ qui định của Luật tố tụng hành chính Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo luật định.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, ra Thông báo thụ lý vụ án đúng pháp luật. Thẩm phán ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu đúng pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự đã chấp hành đúng những quy định về thủ tục tố tụng.



Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của bà Mai là không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 193 Luật Tố tụng hành chính bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngũ Tuyết M.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án: Bà Ngũ Tuyết M nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu hủy QĐ số 393 ngày 29/01/2016 của Chủ tịch UBND Quận K về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý đơn khởi kiện của bà Mai là đúng thẩm quyền quy định của Luật Tố tụng hành chính.

[2] Thời hiệu khởi kiện: Bà Mai nhận được QĐ 393 ngày 29/01/2016 của Chủ tịch UBND Quận K, do không đồng ý với quyết định này nên ngày 09/6/2016, bà Mai có đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ các quy định của Luật tố tụng hành chính thì yêu cầu khởi kiện của bà Mai còn trong thời hiệu khởi kiện.

[3] Về xét xử vắng mặt các đương sự: Người bị kiện là Chủ tịch UBND Quận K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty V có yêu cầu vắng mặt khi xét xử. Căn cứ các quy định của Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai trình bày của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

\* Về nguồn gốc phần đất bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Căn cứ Văn bản số 10342/VPĐK-LT ngày 17/9/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì vị trí khu đất theo tài liệu trước năm 1975 thuộc 01 phần các lô số 104, 110, tờ số 5 Tân Thuận Đông; theo tài liệu 299/TTg thuộc 01 phần thửa số 242 tờ bản đồ số 3, xã Tân Thuận, Nhà Bè; theo tài liệu Chỉ thị 02/CT-UB thuộc 01 phần các thửa số 92, 93, 96 và 01 phần đường tờ số 01 xã Tân Thuận P, huyện Nhà Bè và theo Văn bản số 345/TS-VPĐK-LT ngày 26/8/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ địa chính năm 2004 thuộc các thửa số 56, 59, 60 và 01 phần các thửa số 53 → 55, 57, 58, 61 → 70 tờ số 43, phường Tân Thuận P, Quận K do công ty Đường Việt Nam sử dụng.

Tại Văn bản số 848 ngày 04/11/2005, Tổng Công ty V thì phần đất mà các hộ dân ở Cư xá Ngân hàng lấn chiếm (trong đó có hộ 26N – hiện nay bà Mai

đang sử dụng), được Công ty Đường Việt Nam sử dụng từ sau ngày Miền Nam hoàn toàn giải phóng và được Công ty tiếp quản và sử dụng trong đó có thửa 110 nêu trên. Việc phân chia đất làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Công ty mía đường II được thực hiện trong thời gian Công ty đang quản lý đất đó và được các cấp có thẩm quyền chấp thuận, không phải đến khi được giao đất thì Tổng Công ty mía đường phân chia đất làm nhà ở cho nhân viên của mình.

Như vậy có cơ sở để xác định Tổng Công ty Vđã trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất nêu trên từ sau giải phóng trong đó có phần đất bà Mai bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tại QĐ 393.

\* Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền và thời hiệu ban hành quyết định hành chính:

Ngày 18/11/2015 và 23/12/2015, UBND phường Tân Thuận P, Quận K đã lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm số 22A/BB-VPHC đối với bà Ngũ Tuyết M do đã có hành vi vi phạm hành chính: *“tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng”* và Biên bản vi phạm hành chính về việc lấn đất đai số 12/BB-VPHC đối với bà Ngũ Tuyết M do đã có hành vi vi phạm hành chính: *“lấn đất”*, địa điểm vi phạm: Một phần thửa 93, 96 tờ bản đồ số 1 (tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc một phần thửa 65 tờ bản đồ số 43 (tài liệu bản đồ 2003) Khu phố 4, phường Tân Thuận P, Quận K. Thời điểm vi phạm: Trước năm 2003.

Ngày 18/11/2015 và ngày 23/12/2015, UBND phường Tân Thuận P đã tiến hành niêm yết Biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tự phá dỡ công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng vi phạm số 22A/BB-VPHC, Biên bản vi phạm số 22A/BB-VPHC và Biên bản vi phạm hành chính về việc lấn đất đai số 12/BB-VPHC tại địa chỉ: Nhà số 26N và bảng tin Ban điều hành khu phố 5, đường 11N, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K (do bà Ngũ Tuyết M không có mặt tại thời điểm lập biên bản).

Ngày 19/11/2015 và 24/12/2015, UBND phường Tân Thuận P có phiếu chuyển số 29/PC-UBND và 20/PC-UBND về việc chuyển hồ sơ vi phạm của bà Ngũ Tuyết M về UBND Quận K để ban hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo đúng thẩm quyền.

- Ngày 29/01/2016, Chủ tịch UBND Quận K ban hành Quyết định số 393/QĐ-KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính đối với bà Ngũ Tuyết M.

Căn cứ qui định tại khoản 2, Điều 31, Khoản 2, Điều 34, Khoản 5 Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và Điều 9, Khoản 4 Điều 68 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm

hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà và công sở, Chủ tịch UBND Quận K ban hành Quyết định số 393/QĐ-KPHQ về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính đối với bà Ngũ Tuyết M là đúng trình tự, thủ tục và đúng thẩm quyền.

\* Về vị trí, diện tích đất bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả:

Bà Mai cho rằng quá trình sử dụng bà vẫn giữ nguyên phần đất lấp con rạch, ngoài ra bà không lấn chiếm gì thêm.

Theo Quyết định số 393/QĐ-KPHQ của Chủ tịch UBND Quận K đối với bà Mai thì phần đất bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả có diện tích:  $28\text{m}^2$  và căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 06725/BĐĐĐ-VPQ7 ngày 25/5/2012 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh có áp ranh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BH 103823 ngày 04/11/2011 - xác định: phần đất phía sau nhà của bà Ngũ Tuyết M thuộc dãy N (ranh theo giấy chứng nhận) là khoảng thông hành địa dịch cách ranh đất của Công ty Mía đường 1,5m - thể hiện thuộc phần số (6) tường tôn:  $10,1\text{m}^2$ ; phần số (7) là sân:  $17,9\text{m}^2$ , có tổng diện tích là  $28\text{m}^2$ .

Theo bản đồ giải thửa tỷ lệ 1/4000, thành lập năm 1983 xác định phần đất phía sau khu Cư xá Ngân hàng là đất có thửa, không phải đất rạch. Do đó, xác định phần đất (nằm ngoài ranh công nhận) phía sau nhà bà Ngũ Tuyết M là đất có thửa, không phải đất rạch như bà Mai trình bày và là phần đất đã được đăng ký trước bạ cho Công ty Mía đường Miền Nam từ năm 1975.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BH 103823 ngày 04/11/2011 do UBND Quận K cấp cho bà Ngũ Tuyết M đối với nhà đất tại số 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K, thì phần diện tích đất được công nhận là  $87,2\text{m}^2$  và phần diện tích đất  $28\text{m}^2$  không được công nhận sở hữu; phần diện tích xây dựng được công nhận là  $86\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 43, phường Tân Thuận P. Như vậy, phần đất mà bà Mai đang sử dụng có diện tích lớn hơn phần đất mà bà Mai được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số BH 103823 ngày 04/11/2011, trong đó, phần đất mà bà Mai sử dụng ngoài giấy chứng nhận là thuộc phần số (6) tường tôn:  $10,1\text{m}^2$ ; phần số (7) là sân:  $17,9\text{m}^2$ . Tại phiên tòa ngày 11/5/2020, người đại diện theo ủy quyền của bà Mai cũng xác nhận QĐ số 393/QĐ-KPHQ của Chủ tịch UBND Quận K thì phần đất bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả có diện tích:  $28\text{m}^2$  thể hiện thuộc phần số (6) tường tôn:  $10,1\text{m}^2$ ; phần số (7) là sân:  $17,9\text{m}^2$  là đúng.

Do đó, có cơ sở để xác định phần diện tích đất bà Mai bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả có diện tích là  $28\text{m}^2$  thể hiện thuộc phần số (6) tường tôn:  $10,1\text{m}^2$ ; phần số (7) là sân:  $17,9\text{m}^2$ . Tổng cộng là  $28\text{m}^2$  theo Bản đồ hiện

trạng vị trí số 06725/BĐDD-VPQ7 ngày 25/5/2012.

**\* Về thời điểm vi phạm:**

Ngày 26/7/1995, UBND huyện Nhà Bè lập Biên bản bàn giao vị trí và cắm mốc các lô đất để xây dựng nhà ở tại khu đất cạnh Cư xá ngân hàng thuộc địa bàn xã Tân Thuận P, huyện Nhà Bè không thể hiện có việc lấn đất tại phần đất nêu trên vào thời điểm năm 1995.

Ngày 25/02/1998, UBND Quận K lập Biên bản về việc đo đạc xác định mốc giới giao mặt bằng cho Tổng Công ty Vxác định có 08 lô đất thuộc dãy B2 có hiện trạng dân chiếm dụng chưa được giải tỏa.

Theo Thông báo số 133/TB-UB-QLĐT ngày 17/5/2002 của UBND Quận K về việc giải tỏa trả lại phần đất lấn chiếm trong dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Tổng công ty Mía đường II, đính kèm danh sách các hộ dân lấn chiếm thể hiện tại địa chỉ số 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K – chủ sử dụng Trang Anh Minh lấn chiếm diện tích 7,7m<sup>2</sup>, sau đó, ngày 07/6/2007 bà Mai được ông Phạm Anh S tặng cho căn nhà và đất nêu trên. Bà Mai được UBND Quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số BH 103823 ngày 04/11/2011 trong đó có phần diện tích 28 m<sup>2</sup> không được công nhận quyền sở hữu và bị áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả. Do vậy, việc UBND Quận K lập biên bản xác định thời điểm vi phạm trước năm 2003 là có cơ sở.

**\* Về việc áp dụng pháp luật:**

Căn cứ qui định tại Điều 156 Luật ban hành văn bản qui phạm pháp luật năm 2015 và Điều 35 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì phải áp dụng văn bản pháp luật tại thời điểm thực hiện hành vi vi phạm.

Như trên đã nhận định, hành vi vi phạm của bà Mai được xác định tại thời điểm trước năm 2003 nên căn cứ qui định tại Khoản 1, Điều 9; Điểm a Khoản 3, Điều 11 Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành chính năm 1995; Điều 18 Nghị định số 04/CP ngày 10/01/1997 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý, sử dụng đất đai thì đối với hành vi lấn chiếm đất đai là “buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu đã bị thay đổi do vi phạm hành chính gây ra”. Qui định này không khác so với biện pháp khắc phục hậu quả được qui định tại Khoản 5 Điều 10 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ, do vậy, Chủ tịch UBND Quận K ban hành QĐ số 393 ngày 29/01/2016 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Mai là không trái qui định của pháp luật.

Đối với 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 thì theo Khoản 1, Điều 9; Điểm a, Khoản 3, Điều 11 Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành chính năm 1995;

Khoản 1, Điều 12 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ; Khoản 6, Khoản 10 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ thì biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi xây dựng không phép là “phá dỡ công trình xây dựng trái phép”. Do vậy, Chủ tịch UBND Quận K ban hành QĐ số 393 ngày 29/01/2016 về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả yêu cầu phá dỡ công trình xây dựng trái phép đối với bà Mai là đúng qui định của pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Chủ tịch UBND Quận K ban hành QĐ số 393 ngày 29/01/2016 về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K đối với bà Mai là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà Mai không xuất trình được chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu của mình. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Mai là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai. Đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Mai phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Khoản 1 Điều 30; Điều 32; Điều 116; Điều 157, Điều 158; Điểm a Khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính;

Áp dụng Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành năm 1995; năm 2002;

Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án,

### **Xử:**

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Ngũ Tuyết M về việc yêu cầu hủy QĐ số 393 ngày 29/01/2016 của Chủ tịch UBND Quận K về việc áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính tại địa chỉ 26N, đường 11N, cư xá Ngân hàng, Khu phố 5, phường Tân Thuận P, Quận K đối với bà Ngũ Tuyết M.

2. Án phí hành chính sơ thẩm là 200.000 (hai trăm ngàn) đồng bà Ngũ Tuyết M phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

số AA/2016/0031356 ngày 13/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt, niêm yết hợp lệ bản án./.**

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Mai Thị Thanh Tú**