

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 486/2025/HC-PT

Ngày 24 tháng 4 năm 2025

V/v: “*Khiếu kiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số: 1096/2024/TLPT-HC ngày 20 tháng 11 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 466/2024/HC-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 751/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Bùi Lâm Q, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B Hòa Bình, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh V, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số B (Lầu B) L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người bị kiện: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Đ, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện: Ông Võ Thanh D, sinh năm 1970 - Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt);

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

1. Bà Nguyễn Phượng L, sinh năm: 1983 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng T3 (vắng mặt);

2. Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1978 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Tư pháp Quận 4 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Bùi Lâm Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Bùi Lâm Q có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Minh V trình bày:

Vào ngày 18/9/2014, ông Bùi Lâm Q được người cô ruột là bà Bùi Thị E tặng cho căn nhà (không sổ) diện tích xây dựng khoảng 35m², có gác gỗ, mái tôn, vị trí kế bên nhà 4 N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm ông Q nhận căn nhà nói trên thì hiện trạng nhà đất tại khu vực này là khu dân cư, có đường đi, có điện, nước; không có ai tranh chấp về quyền sở hữu, sử dụng hoặc thông báo giải tỏa của chính quyền địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền.

Khi ông Q nhận nhà thì hiện trạng chỉ có căn nhà chính dùng để ở và phần nhà phụ là nhà kho liền kề với nhau. Về sau khi đo đạc lập bản vẽ xử lý hành chính thì các cơ quan có thẩm quyền của Quận D tự chia căn nhà nói trên thành 02 căn gồm: Nhà số 02 (nhà chính) và nhà số A (nhà kho) - theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/11/2022.

- Căn nhà số B: Chủ tịch Ủy ban nhân dân D2 (sau đây viết tắt là UBND) Quận D ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 48/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 27/01/2023. Nội dung: Xử phạt ông Bùi Lâm Q về hành vi chiếm đất phi nông nghiệp, diện tích 28,5m², mức phạt 30.000.000 đồng; buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp với số tiền 253.901 đồng.

- Căn nhà số A: Chủ tịch D2 ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 51/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 30/01/2023. Nội dung: Xử phạt ông Bùi Lâm Q về hành vi chiếm đất phi nông nghiệp, diện tích 18,9m², mức phạt 30.000.000 đồng; buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu; buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp với số tiền 267.080 đồng.

Nhận thấy việc Chủ tịch D2 ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trái với quy định của pháp luật, gây thiệt hại về tài sản cho ông Q nên ông đã làm đơn khiếu nại đối với cả hai Quyết định nói trên. Kết quả giải quyết khiếu nại như sau:

- Căn nhà số B: Ngày 28/4/2023, Chủ tịch D2 đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 771/QĐ-UBND-NC không chấp nhận khiếu nại của

ông Q, giữ nguyên Quyết định số 48/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 27/01/2023 của Chủ tịch D2;

- Căn nhà số A: Ngày 12/5/2023, Chủ tịch D2 đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 779/QĐ-UBND-NC không chấp nhận khiếu nại của ông Q, giữ nguyên Quyết định số 51/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 30/01/2023 của Chủ tịch D2.

Thời gian sau đó, trong khi chờ việc khiếu nại/ khiếu kiện tiếp theo, ông Q đã có ý kiến xin được tiếp tục sinh sống ở đây, cho đến khi Nhà nước có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện dự án vì lợi ích chung, khi đó ông Q tự nguyện tháo dỡ nhà, bàn giao đất. Trường hợp khu đất này được quy hoạch là đất ở, là khu dân cư, thì cho ông được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, vào ngày 06/9/2023 Chủ tịch D2 ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2084/QĐ-UBND-CCXP đối với căn nhà số A và Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2085/QĐ-UBND-CCXP đối với căn nhà số B.

Đến ngày 09/01/2024, thì Chủ tịch D2 đã tổ chức cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ 02 căn nhà nói trên, gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của ông Bùi Lâm Q. Nội dung trong các Quyết định hành chính nói trên đều dành cho ông Q quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính theo quy định của pháp luật.

Nhận thấy, các Quyết định hành chính nói trên của Chủ tịch D2 là trái quy định của pháp luật, bởi các lý do sau:

- 02 căn nhà nói trên là do ông Q được cho đã có sẵn, có nguồn gốc do bà Bùi Thị E (cô của ông Q) mua của người khác và cho lại ông Q từ năm 2014 chứ ông Q không lấn chiếm, xây dựng; hiện trạng phần đất nhà số A và nhà số B từ năm 2007 đã là đất chứ không phải là rạch;

- Thời điểm ông Q tiếp nhận quản lý, sử dụng nhà đất thì cả 02 phần đất trên không có Cơ quan Nhà nước nào quản lý và thực hiện biện pháp quản lý đất, nên không thể quy kết ông Q là người chiếm đất (tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép);

- 02 căn nhà nói trên đã qua nhiều đời chủ xây cất, quản lý, sử dụng khác nhau, việc Chủ tịch D2 chỉ xử phạt một mình ông Q là không đúng đối tượng và không đúng thời điểm xảy ra hành vi phạm hành chính (nếu có);

- Hành vi vi phạm hành chính (nếu có) đã xảy ra từ trước năm 2020, Chủ tịch D2, áp dụng Nghị định số 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 05/01/2020) để xử phạt là không đúng quy định của pháp luật;

- Các biên bản vi phạm hành chính về đất đai làm căn cứ để xử phạt vi phạm hành chính có nhiều sai sót; Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/11/2022 lập không đúng quy định của pháp luật;

- 02 căn nhà nói trên, thực chất là 01 căn chính và nhà kho liền kề nhau, Chủ tịch D2 tự chia thành 02 căn để xử phạt hành chính, với mức phạt

30.000.000 đồng/ mỗi căn là không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt nghiêm trọng về tài sản cho ông Bùi Lâm Q.

Ngoài ra, hiện trạng khu đất trên Quận D cũng chưa có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất cụ thể và trước mắt, nhưng Chủ tịch D2 quyết liệt ban hành các quyết định xử phạt, khắc phục hậu quả, cưỡng chế tháo dỡ toàn bộ các căn nhà của ông Q, mà không có bất cứ biện pháp đền bù, hỗ trợ nào là hết sức vội vàng và gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản cho ông Bùi Lâm Q. Do vậy, ông Q khiếu kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy toàn bộ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 48/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 27/01/2023; Hủy toàn bộ Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 771/QĐ-UBND-NC, ngày 28/4/2023; Hủy toàn bộ Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2085/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch D2 (đối với căn nhà số B).

2. Hủy toàn bộ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 51/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 30/01/2023; Hủy toàn bộ Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 779/QĐ-UBND-NC, ngày 12/5/2023; Hủy toàn bộ Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2084/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch D2 (đối với căn nhà số A).

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 có văn bản trình bày ý kiến:

Nguồn gốc và pháp lý 02 căn nhà có vị trí số 1 và số 2 (được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Phòng T3 duyệt ngày 28/11/2022) do ông Bùi Lâm Q sử dụng.

Theo Báo cáo số 950/BC-TNMT ngày 30/9/2022 của Phòng T3 gửi Ủy ban nhân dân Quận D2 liên quan đến các trường hợp vi phạm về đất đai và xây dựng trên địa bàn Phường B, cụ thể:

“Ngày 29/9/2022, Phòng T3 phối hợp với Ủy ban nhân dân Phường D2 khảo sát các địa chỉ nhà - đất lấn chiếm đất công tại khu vực cuối đường V nối dài thuộc Phường B (khu vực giáp ranh giữa Phường B và Phường C) theo đề nghị của Ủy ban nhân dân Phường D2 tại Công văn số 132/UBND-ĐT ngày 27/9/2022.

Qua khảo sát, Tổ công tác ghi nhận tại khu vực này có 10 trường hợp xây dựng không phép trên phần diện tích được xác định là lấn, chiếm rạch Cầu Dừa (tiếp giáp với thửa 414, tờ bản đồ số 17, Phường B), trong đó có 3 trường hợp phát hiện vào tháng 4/2020 (khi đo thửa 414, tờ bản đồ số 17, Phường B) và 7 căn mới phát hiện tại thời điểm khảo sát”

Để có cơ sở xác định vị trí các trường hợp vi phạm, ngày 27/10/2022, Ủy ban nhân dân Quận D2 ban hành Kế hoạch số 361/KH-UBND khảo sát, đo đạc và triển khai cắm mốc ngoài thực địa các trường hợp lấn chiếm rạch Cầu Dừa tiếp giáp với thửa đất số 414, tờ bản đồ số 17, Phường B.

Thực hiện Kế hoạch số 361/KH-UBND ngày 27/10/2022, Tổ công tác của quận đã thực hiện khảo sát, đo vẽ khu vực tiếp giáp thửa 414. Sau khi đo vẽ, Đơn vị tư vấn đã áp sơ bộ ranh thực tế lên bản đồ địa chính, xác định tại vị trí tiếp giáp thửa 414 tờ bản đồ số 17, Phường B có 14 trường hợp; trong đó có 12 trường hợp lấn chiếm rạch Cầu Dừa và 02 trường hợp chiếm đất thuộc đất đã giải tỏa để thực hiện Dự án Bồi thường, giải phóng mặt bằng để xây dựng Công viên H (giai đoạn 3).

Bên cạnh đó, ngày 16/3/2023, Ủy ban nhân dân Phường D2 có Báo cáo số 42/BC-UBND-ĐT về kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất tại khu vực thửa đất số 414, Tờ bản đồ số 17-BĐĐC Phường B và khu vực tiếp giáp thửa đất số 414 (giữa Phường B và Phường C) có nội dung:

“- Từ khoảng năm 2007, khi Nhà nước bắt đầu làm con đường đi thẳng vào khu vực thửa đất số 414, tờ số 17 (đường V nối dài), ông Lương Hoàng V1 (địa chỉ số D N) đã cho người san lấp hết con rạch tại khu vực thửa đất số 414 và khu vực tiếp giáp thửa đất số 414 và được sử dụng cho tới nay.

Sau khi san lấp rạch (khoảng năm 2007) thì bãi xe ô tô cũng được hình thành tại 02 vị trí khu đất (theo nội dung xác minh, thì bãi xe ô tô do ông V1 quản lý):

+ Một, tại khuôn viên phân sân trống do hộ nhà bà Nguyễn Thiên N, ông Lương Nguyễn Trọng T1 sử dụng: Nay ở vị trí căn số 13 (thuộc nhóm 2), hiện nay không còn bãi xe.

+ Hai, nằm trong khu vực tiếp giáp thửa đất số 414: Nay ở vị trí từ căn số 01 đến căn số 10 (thuộc nhóm 3: đa phần các căn này được xây mới, sửa chữa từ năm 2021 đến nay), hiện nay không còn bãi xe.

*- Về nguồn gốc hình thành 10 căn nhà (từ căn số 01 đến căn số 10 – thuộc nhóm 3): Vào thời điểm ngày 28/4/2020, Tổ công tác của Phường 2 có thực hiện khảo sát và chỉ phát hiện 03 trường hợp (hộ ông Nguyễn Thanh H – nay là căn số 3; hộ bà Võ Thị Thùy T2 – nay là căn số 5; hộ ông Nguyễn Văn C – nay là căn số 7) nên đã thực hiện lập biên bản làm việc và ghi nhận lại hình ảnh tại khu vực tiếp giáp thửa 414. Như vậy, đối với 07 căn nhà còn lại (gồm: căn nhà số A, 2, 4, 6, 8, 9, 10) được xây dựng mới, sửa chữa lại từ sau thời điểm khảo sát này (sau thời điểm ngày 28/4/2020), trong đó ông Bùi Lâm Q sử dụng nhà, đất tại vị trí căn số 1, 2)”.
Căn cứ theo hồ sơ, tài liệu, kết quả đo đạc và căn cứ Bản đồ địa chính VN2000 lập năm 2001, xác định ông Bùi Lâm Q sử dụng 02 căn nhà có vị trí số 1 và số 2 (được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Phòng T3 duyệt ngày 31/5/2021) được xây dựng trên phần đất có nguồn gốc là rạch Cầu D1 thuộc dự án Công viên H:*

Căn cứ theo hồ sơ, tài liệu, kết quả đo đạc và căn cứ Bản đồ địa chính VN2000 lập năm 2001, xác định ông Bùi Lâm Q sử dụng 02 căn nhà có vị trí số 1 và số 2 (được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Phòng T3 duyệt ngày 31/5/2021) được xây dựng trên phần đất có nguồn gốc là rạch Cầu D1 thuộc dự án Công viên H:

1. Pháp lý liên quan đến rạch Cầu D.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 3 Chương II và Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành

phổ quy định về phân cấp cho các Sở và Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý, khai thác các tuyến sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì rạch cầu D đã có trong danh mục được Ủy ban nhân dân Thành phố D2 phân cấp quản lý và do Ủy ban nhân dân Quận D2 quản lý.

2. Pháp lý liên quan đến dự án Công viên H.

- Quyết định số 10399/KTS-KT ngày 16/10/2000 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/1000 dự án đầu tư công trình "Công viên Khánh Hội Q" của Kiến trúc sư trưởng thành phố;

- Quyết định số 692/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận D2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu công viên H Phường B, Quận D. (Phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông); với tổng diện tích theo quy hoạch là 17,6 ha; trong đó đất hiện trạng không phải thu hồi khoảng 2,6 ha (thuộc đất rạch, đường giao thông, ...) và đất dân cư hiện hữu 15 ha, có vị trí:

+ Phía Nam: giáp đường 14 nối dài (nay là đường V).

+ Phía Bắc: giáp đường H nối dài.

+ Phía Đông: giáp đường A (nay là đường D).

+ Phía Tây: giáp đường dự kiến mở (đường B).

- Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29/11/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận D đến năm 2020.

- Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/01/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2006 - 2010) của Quận D; trong đó có dự án Công viên H;

- Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận D.

- Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 08/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về xét duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011 - 2015) Quận D; trong đó có dự án Công viên H (giai đoạn 3).

Thực hiện Chương trình chống ngập, một trong sáu chương trình đột phá của Thành phố được thông qua tại Nghị quyết Đại hội IX của Đảng bộ Thành phố và là một trong ba chương trình trọng tâm của quận được thông qua tại Nghị quyết Đại hội X của Đảng bộ Quận D, Ủy ban nhân dân Quận D2 đã triển khai thực hiện dự án xây dựng công viên H, trong đó có hạng mục xây dựng hồ điều tiết tại công viên (diện tích 4,8ha) nhằm giảm ngập trên địa bàn quận và các khu vực lân cận.

Dự án Công viên H đã được Ủy ban nhân dân Thành phố D2 giao đất cho Quận D để thực hiện Dự án, cụ thể:

+ Quyết định số 3073/QĐ-UB ngày 29/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thu hồi và giao đất cho Ban Q1 để bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Công viên H tại Phường C và Phường E, Quận D.

+ Quyết định số 4253/QĐ-UBND ngày 20/9/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt dự án di dời, tháo dỡ và thu hồi đất để xây dựng công viên H (giai đoạn 2).

+ Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thu hồi và giao đất cho Ban Q1 để thực hiện Dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng để xây dựng Công viên H (giai đoạn 3).

+ Giai đoạn 4 dự kiến thực hiện trong giai đoạn từ năm 2020 -2025 nhưng do chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí vốn nên chưa thực hiện.

Như vậy, dự án đầu tư xây dựng Công viên H được Quận D thực hiện theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt, pháp lý dự án được thực hiện đầy đủ, đúng quy định, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai từ năm 2004 đến nay, đã hoàn thành 3 giai đoạn, chuẩn bị giai đoạn 4.

Quy định pháp luật liên quan có liên quan:

1. Các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định của pháp luật đất đai

Theo quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, hành vi lấn chiếm đất đai bị nghiêm cấm; cụ thể:

Tại Điều 6 và Điều 85 Luật Đất đai năm 1993 (có hiệu lực từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2004)

Điều 6:

“Nghiêm cấm việc lấn chiếm đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, huỷ hoại đất”

Điều 85:

“Người nào lấn chiếm đất, huỷ hoại đất, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc có hành vi khác vi phạm pháp luật đất đai, thì tùy theo mức độ nhẹ hoặc nặng mà bị xử lý bằng biện pháp hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.”

Tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2004 đến ngày 01/7/2014):

“Điều 140. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lấn, chiếm đất đai, không sử dụng đất hoặc sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, huỷ hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất,

mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật."

Tại khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013:

“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.....”

2. Quy định liên quan đến xử lý vi phạm hành chính

Căn cứ theo quy định tại tại điểm a, khoản 2, Điều 3, Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ:

“2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép;”

3. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Theo Điều 101 Luật Đất đai năm 2013

“2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”

4. Liên quan đến xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:

“Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp”

Về thông tin quy hoạch:

Căn cứ Quyết định số 692/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận D2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu công viên H Phường B, Quận D. (Phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông); với tổng diện tích theo quy hoạch là 17,6 ha; trong đó đất hiện trạng không phải thu hồi khoảng 2,6 ha (thuộc đất rạch, đường giao thông, ...) và đất dân cư hiện hữu 15 ha;

Căn cứ Quyết định số 5191/QĐ-UBND ngày 29/11/2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Quận D đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 883/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu dân cư liên phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận D.

Như vậy, phần nhà đất tại vị trí căn số 1 và số 2 do ông Bùi Lâm Q sử dụng thuộc phạm vi thực hiện dự án Công viên H, vị trí khu đất thuộc đất rạch Cầu D.

Quá trình xử lý vi phạm hành chính đối với ông Bùi Lâm Q:

Căn cứ theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ thì hành vi chiếm đất là việc tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép.

Qua rà soát hồ sơ pháp lý liên quan, ông Bùi Lâm Q tự ý sử dụng 02 căn nhà tại khu vực Phường B, 3, Quận D được xác định là căn nhà tại vị trí số 1 và 2 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Phòng T3 duyệt ngày 28/11/2022) mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép, theo đó xác định căn nhà tại vị trí số 1 và số 2 được xây dựng trên phần đất có nguồn gốc là rạch Cầu Dừa thuộc dự án Công viên H.

Ngoài ra, các cơ quan chức năng của Quận D không có đề xuất việc cấp số nhà tại nhà, đất nêu trên. Đồng thời, qua rà soát việc đăng ký, kê khai các thủ tục về việc sử dụng nhà, đất qua các đợt kê khai (như: kê khai nhà, đất năm 2006; Kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm), ông Bùi Lâm Q không có đăng ký, kê khai việc sử dụng nhà, đất này.

Như nội dung trình bày tại Mục 1 và 2 tại văn bản này, ông Bùi Lâm Q tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép (không đăng ký kê khai qua các kỳ kê khai, không được cấp số nhà,...) là hành vi chiếm đất được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

Căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan, Tổ công tác của Quận D đã tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 01/BB-TKTQ4-VPHC ngày 13/01/2023 đối với ông Bùi Lâm Q tại căn nhà vị trí số 1. Ủy ban nhân dân Phường D2 tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai số 48/BB-VPHC ngày 27/12/2022 đối với ông Bùi Lâm Q tại căn nhà vị trí số 2 và Biên bản xác minh tình tiết vi phạm hành chính số 01/BB-XM ngày 04/01/2023.

Trên cơ sở đề xuất của Tổ công tác, Ủy ban nhân dân Phường D2 và ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn, ngày 07/3/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 ban hành 02 quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với ông Bùi Lâm Q tại 02 vị trí nhà đất nêu trên (Quyết định 51/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 30/01/2023 và Quyết định 48/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 27/01/2023).

Không đồng ý với các quyết định xử lý vi phạm hành chính đã ban hành, ông Bùi Lâm Q đã có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 để xem xét giải quyết.

Ngày 20/4/2023 và ngày 09/5/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 đã tổ chức đối thoại công khai kết quả xác minh nội dung khiếu nại của ông Bùi Lâm Q (thành phần gồm người khiếu nại, người bị khiếu nại và các cơ quan, đơn vị liên quan).

Ngày 28/4/2023 và ngày 12/5/2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 đã ban hành 02 quyết định giải quyết khiếu nại của ông Bùi Lâm Q theo đó giữ nguyên toàn bộ nội dung 02 quyết định xử lý vi phạm hành chính của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 về xử lý vi phạm hành chính đối với ông Bùi Lâm Q.

Ý kiến của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2:

1. Về thẩm quyền:

Căn cứ Điều 54 và khoản 2 Điều 87 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); Điều 10 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; Quyết định số 1153/QĐ-UBND ngày 02/10/2021 của D2 về ban hành quy chế làm việc của D2; Quyết định số 4262/QĐ-UBND ngày 31/10/2021 của D2 về việc phân công công tác của Chủ tịch, Phó Chủ tịch D2 và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân Quận D2; Quyết định số 01/QĐ-UBND-GQXP ngày 03/01/2023 của Chủ tịch D2 về việc giao quyền xử phạt vi phạm hành chính và Quyết định số 04/QĐ-UBND-GQXP ngày 06/01/2023 của Chủ tịch D2 về việc giao quyền cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, việc ông Võ Thanh D, Phó Chủ tịch D2 ký ban hành các quyết định buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả, các quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông Bùi Lâm Q là đúng thẩm quyền.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Khiếu nại số 02/2011/QH13 ngày 11/11/2011; Nghị định số 124/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Khiếu nại, việc ông Lê Văn C1, Chủ tịch D2 ký ban hành các quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Bùi Lâm Q là đúng thẩm quyền.

2. Về nội dung khởi kiện:

Qua rà soát, 02 nhà đất (vị trí căn số A, và số 2) do ông Bùi Lâm Q sử dụng không có giấy tờ pháp lý liên quan đến việc sử dụng đất, không được cơ quan Nhà nước cấp số nhà và tất cả đều thuộc phạm vi dự án công trình công cộng trên địa bàn Quận D (Công viên H). Đối với dự án Công viên H đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án, phê duyệt đồ án quy hoạch chung, kế hoạch sử dụng đất, có quyết định giao đất từ năm 2000. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được chia làm 4 giai đoạn và bắt đầu

thực hiện giai đoạn 1 từ năm 2004. Hiện nay, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đã hoàn thành giai đoạn 1, giai đoạn 2, cơ bản hoàn thành giai đoạn 3 và chuẩn bị triển khai thực hiện giai đoạn 4.

Thực hiện Chỉ thị số 23–CT/TU và Chỉ thị số 24–CT/TU của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố, và thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 tại Công văn số 1973/UBND-NCPC ngày 27/5/2020 về kết quả thực hiện Kết luận Thanh tra số 13/KL-TTTP-P2 ngày 18/6/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2, Quận D đã tăng cường công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm hành chính về đất đai và xây dựng trên địa bàn Quận D. Qua đó đã phát hiện 32 trường hợp vi phạm pháp luật đất đai và xây dựng trên địa bàn Phường B, 3, Quận D; trong đó có 19 trường hợp lấn, chiếm đất đã bồi thường giải tỏa và 13 trường hợp lấn, chiếm rạch C (thuộc phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án Công viên H), trong đó có trường hợp của ông Bùi Lâm Q (vị trí căn số 1 và số 2). Tất cả các trường hợp nêu trên đều không có pháp lý về quyền sử dụng đất, không được cơ quan có thẩm quyền cấp sổ nhà và cấp phép xây dựng. Do đó, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 xử lý vi phạm đối với các trường hợp nêu trên (trong đó có trường hợp của ông Bùi Lâm Q) là đúng quy định.

Như vậy, 02 nhà đất (vị trí căn số A, và số 2) do ông Bùi Lâm Q sử dụng thuộc quy hoạch đất công viên H (không phù hợp quy hoạch), ông Bùi Lâm Q tự ý sử dụng đất tại các vị trí nêu trên mà không được cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cho phép là hành vi chiếm đất (được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ). Do đó, ông Bùi Lâm Q không được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Bên cạnh đó, 02 căn nhà nêu trên được xây dựng trên phần đất không đúng quy hoạch xây dựng (quy hoạch đất công viên H) là một trong những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng.

Thực hiện Chỉ thị số 23–CT/TU và Chỉ thị số 24–CT/TU của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố, Quận D đã tăng cường công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm hành chính về đất đai và xây dựng trên địa bàn Quận D và căn cứ theo quy định tại khoản 11 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 ban hành Quyết định số 51/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 30/01/2023 và Quyết định 48/QĐ-UBND-XPVPHC ngày 27/01/2023 về xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Bùi Lâm Q do đã có hành vi chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị theo quy định tại điểm a khoản 4 và khoản 5 Điều 14 Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ; khoản 2 Điều 7 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ) tại 02 vị trí nhà, đất nêu trên là đúng theo quy định.

Mặt khác, do không đồng ý với các quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2, trong thời gian qua, các hộ dân tại khu vực đang giải quyết (trong đó có ông Bùi Lâm Q) đã nhiều lần gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Quận D2, Ủy ban nhân dân Thành phố D2 và các cơ quan chức năng Thành phố đề nghị xem xét giải quyết. Theo đó, Ủy ban nhân dân Quận D2 đã có các văn bản trả lời đơn công dân cũng như ông Bùi Lâm Q và văn bản thông tin báo cáo đến các cơ quan Thành phố theo đề nghị. Ngày 02/8/2023, Ủy ban nhân dân Thành phố D2 đã ban hành 02 Thông báo số 226/TB-UBND và Thông báo số 228/TB-UBND về việc không thụ lý đơn tố cáo của công dân.

Từ các cơ sở nêu trên cho thấy việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 ban hành 06 quyết định để xử lý vi phạm hành chính, quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu đối với ông Bùi Lâm Q là đúng thẩm quyền và phù hợp với hồ sơ, pháp lý, quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất và đúng quy định pháp luật đất đai, pháp luật xử lý vi phạm hành chính và luật khiếu nại.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 466/2024/HC-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ các Điều 30, 32, 60, 61, 116, 193 và 206 Luật Tổ tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012;

Căn cứ Luật Khiếu nại năm 2011;

Căn cứ Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Lâm Q, gồm:

- Hủy toàn bộ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 51/QĐ-D2 ngày 30/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 779/QĐ-UBND-NC, ngày 12/5/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2084/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 (đối với căn nhà số A).

- Hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 48/QĐ-D2 ngày 27/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 771/QĐ-UBND-NC, ngày 28/4/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2085/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 (đối với căn nhà số B).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 23/9/2024, người khởi kiện là ông Bùi Lâm Q kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Huỳnh Minh V trình bày:

Nguồn gốc của căn nhà nằm tại vị trí kế bên nhà 4 N, Phường B, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Bùi Lâm Q được cô ruột là bà Bùi Thị E tặng cho thông qua giấy tờ viết tay, có xác nhận của người làm chứng. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Quận D2 đã tự chia căn nhà nêu trên thành 02 căn nhà, bao gồm: 01 căn (nhà chính) và có 01 căn nhà kho theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 28/11/2022. Các quyết định xử phạt vi phạm hành chính và quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với 2 căn nhà nêu trên của ông Q được ban hành trái quy định pháp luật, không xác định đúng thời điểm vi phạm, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q.

Biên bản xử phạt hành chính được lập sơ sài, không có chữ ký tại từng trang mà chỉ có chữ ký tại trang cuối cùng. Biên bản làm việc ngày 27/12/2022 và Biên bản vi phạm hành chính ngày 27/12/2022 do Ủy ban nhân dân Phường D2 lập ở 2 địa điểm khác nhau nhưng lại cùng một khung giờ là không phù hợp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 cho rằng phần diện tích nhà đất của ông Q đã được giao cho Ủy ban nhân dân D2 vào năm 2000 là không đúng thực tế. Bởi lẽ, khu đất có nhà đất của ông Q bị bỏ trống từ năm 2007 nên người dân mới chuyển đến và tự xây dựng nhà cửa. Sau này có một số hộ gia đình đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Trình tự, thủ tục xử lý vi phạm hành chính không đảm bảo; Bản đồ hiện trạng vị trí của Phòng T3 duyệt ngày 28/11/2022 không được ghi cụ thể thời gian thẩm tra, kiểm tra; người ký duyệt bản đồ cũng không được nhận ủy quyền hợp pháp từ lãnh đạo phụ trách.

Về nguồn gốc đất: Theo Báo cáo số 42/BC-UBND-ĐT ngày 16/3/2023 của Ủy ban nhân dân Phường D2 về kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất thì ông Q được xác định là người quản lý, sử dụng 02 căn nhà trong tổng số 10 căn nhà trên phần diện tích đất. Ủy ban nhân dân Quận D2 có sự chậm trễ trong việc giải quyết về vấn đề quy hoạch khu đất, điều này ảnh hưởng đến những người nhận chuyển nhượng lại sau này. Ngoài ra, hiện nay có một số hộ gia đình vẫn còn nhà toạ lạc tại khu đất nêu trên trong khi ông Q bị buộc thực hiện tháo dỡ 2 căn nhà.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là ông Lê Ngọc T trình bày:

Bản đồ hiện trạng vị trí của Phòng T3 duyệt ngày 28/11/2022 có thể hiện 2 phần diện tích đất đang được sử dụng để cho thuê. Sau khi phát hiện ra hành vi vi phạm thì Ủy ban nhân dân Quận D2 mới xác định được đây là 2 phần diện tích đất riêng biệt, được cho thuê bởi 2 đối tượng khác nhau.

Biên bản xử phạt vi phạm hành chính được lập đúng theo quy định tại Luật Xử phạt vi phạm hành chính, việc thiếu sót chữ ký tại từng trang chỉ mang tính hình thức, không làm ảnh hưởng đến bản chất của sự việc. Biên bản làm việc ngày 27/12/2022 và Biên bản vi phạm hành chính ngày 27/12/2022 do Ủy ban nhân dân Phường D2 lập ở 2 địa điểm khác nhau nhưng lại cùng một khung giờ thì cần căn cứ vào biên bản vi phạm hành chính để giải quyết. Bên cạnh đó, ông Q đều đã ký tên vào 2 biên bản nêu trên nên đây chỉ là lỗi hình thức.

Yêu cầu xem xét bồi thường, hỗ trợ của ông Bùi Lâm Q là không có căn cứ do hành vi của ông được xác định là hành vi lấn chiếm trái pháp luật. Theo các văn bản xác minh, nguồn gốc khu đất có nhà của ông Q là đất rạch nhưng một số hộ dân đã tự ý lấn chiếm. Sau khi có Kết luận Thanh tra số 13/KL-TTTP-P2 ngày 18/6/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2, Ủy ban nhân dân Quận D2 đã tăng cường công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm hành chính về đất đai và xây dựng trên địa bàn Quận D. Tất cả các trường hợp có nhà trên khu đất này đều đã bị cưỡng chế. Chỉ có duy nhất 3 hộ gia đình đang có khiếu nại, Ủy ban nhân dân Quận D2 đang chờ kết quả giải quyết khiếu nại rồi mới tiến hành giải quyết theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự, tại Bản đồ hiện trạng vị trí của Phòng T3 duyệt ngày 28/11/2022, 2 căn nhà của ông Bùi Lâm Q được xây dựng trên phần diện tích đất có nguồn gốc là rạch Cầu Dừa thuộc dự án Công viên H. Ông Q được bà Bùi Thị E tặng cho 2 căn nhà nêu trên. Ủy ban nhân dân Phường D2 đã lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính và các biên bản làm việc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Ông Q không tự nguyện chấp hành các quyết định của Ủy ban nhân dân nên việc cưỡng chế là phù hợp. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Q cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của ông Bùi Lâm Q, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng

cứ, ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ theo khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính, Toà án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

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

Ngày 11/3/2024, ông Bùi Lâm Q khởi kiện yêu cầu hủy các quyết định bao gồm: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 48/QĐ-D2 ngày 27/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 771/QĐ-UBND-NC ngày 28/4/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2085/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 cùng của Chủ tịch D2 (*đối với căn nhà số B*); Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 51/QĐ-D2 ngày 30/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 779/QĐ-UBND-NC, ngày 12/5/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2084/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch D2 (*đối với căn nhà số A*) là khiếu kiện các quyết định liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án, còn thời hiệu khởi kiện và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét các yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện

[2.1] Về nguồn gốc đất

Ngày 18/9/2014, ông Bùi Lâm Q được cô là bà Bùi Thị E tặng cho 02 căn nhà trên, có lập vi bằng nhưng cả bà E và ông Q đều không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp phần đất trên theo quy định pháp luật.

Căn cứ Bản đồ địa chính VN2000 lập năm 2001 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Phòng T3 lập (duyet ngày 28/11/2022) thì 02 nhà đất (tại vị trí căn số 1 và căn số 2) do ông Bùi Lâm Q sử dụng có nguồn gốc là rạch Cầu D. Các hộ dân tự ý san lấp, lấn chiếm, sử dụng từ năm 2007; sau đó, tự mua bán giấy tay qua nhiều người.

[2.2] Về thời điểm vi phạm

Ông Q cho rằng 02 căn nhà nói trên đã có sẵn từ năm 2014 chứ ông không lấn chiếm, xây dựng; hiện trạng phần đất nhà số A và nhà số B từ năm 2007 đã là đất chứ không phải là rạch; 02 căn nhà trên đã qua nhiều đời chủ xây cất, quản lý, sử dụng khác nhau, việc Chủ tịch D2 chỉ xử phạt một mình ông Q là không đúng đối tượng và không đúng thời điểm xảy ra hành vi phạm hành chính (nếu có) và hành vi vi phạm hành chính (nếu có) đã xảy ra từ trước năm 2020, Chủ tịch D2, áp dụng Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính

phủ (có hiệu lực thi hành từ ngày 05/01/2020) để xử phạt là không đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ Báo cáo số 42/BC-UBND-ĐT ngày 16/3/2023 của Ủy ban nhân dân Phường D2, Quận D có về kết quả xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà, đất tại khu vực thửa đất số 414, tờ bản đồ số 17, bản đồ địa chính Phường B và khu vực tiếp giáp thửa đất số 414 (giữa Phường B và Phường C) có nội dung như sau:

“- Từ khoảng năm 2007, khi Nhà nước bắt đầu làm con đường đi thẳng vào khu vực thửa đất số 414, tờ số 17 (đường V nói dài), ông Lương Hoàng V1 (địa chỉ số D N) đã cho người san lấp hết con rạch tại khu vực thửa đất số 414 và khu vực tiếp giáp thửa đất số 414 và được sử dụng cho tới nay.

Sau khi san lấp rạch (khoảng năm 2007) thì bãi xe ô tô cũng được hình thành tại 02 vị trí khu đất (theo nội dung xác minh, thì bãi xe ô tô do ông V1 quản lý):

+ Một, tại khuôn viên phân sân trồng do hộ nhà bà Nguyễn Thiên N, ông Lương Nguyễn Trọng T1 sử dụng: Nay ở vị trí căn số 13 (thuộc nhóm 2), hiện nay không còn bãi xe.

+ Hai, nằm trong khu vực tiếp giáp thửa đất số 414: Nay ở vị trí từ căn số 01 đến căn số 10 (thuộc nhóm 3: đã phân các căn này được xây mới, sửa chữa từ năm 2021 đến nay), hiện nay không còn bãi xe.

*- Về nguồn gốc hình thành 10 căn nhà (từ căn số 01 đến căn số 10 – thuộc nhóm 3): Vào thời điểm ngày 28/4/2020, Tổ công tác của Phường 2 có thực hiện khảo sát và chỉ phát hiện 03 trường hợp (hộ ông Nguyễn Thanh H – nay là căn số 3; hộ bà Võ Thị Thùy T2 – nay là căn số 5; hộ ông Nguyễn Văn C – nay là căn số 7) nên đã thực hiện lập biên bản làm việc và **ghi nhận lại hình ảnh** tại khu vực tiếp giáp thửa 414. Như vậy, đối với 07 căn nhà còn lại (gồm: căn nhà số A, 2, 4, 6, 8, 9, 10) được xây dựng mới, sửa chữa lại từ sau thời điểm khảo sát này (sau thời điểm ngày 28/4/2020), trong đó ông Bùi Lâm Q sử dụng nhà, đất tại vị trí căn số 1, 2)”.*

Như vậy, có căn cứ xác định, thời điểm ông Bùi Lâm Q xây cất 02 căn nhà trên là sau thời điểm ngày 28/4/2020.

[2.3] Về quy hoạch sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 10399/KTS-KT ngày 16/10/2000 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/1000 Dự án đầu tư công trình “Công viên K Quận D” của Kiến trúc sư trưởng Thành phố; Quyết định số 3073/QĐ-UB ngày 29/6/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 về việc thu hồi và giao đất cho Ban Q1 để bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Công viên H tại Phường C và Phường E Quận D; Quyết định số 692/QĐ-UBND-TH ngày 13/10/2008 của Ủy ban nhân dân Quận D2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu công viên H Phường B, Quận D. (Phần Quy hoạch – Kiến trúc – Giao thông); với tổng diện tích theo quy hoạch là 17,6 ha;

trong đó đất hiện trạng không phải thu hồi khoảng 2,6 ha (thuộc đất rạch, đường giao thông, ...trong đó có phần đất ông Q đang sử dụng tại vị trí căn số 1 và căn số 2) và đất dân cư hiện hữu 15 ha.

Theo điểm b, khoản 1 Điều 3 Chương II và Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố D2 quy định về phân cấp cho các Sở và Ủy ban nhân dân quận - huyện quản lý, khai thác các tuyến sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì rạch cầu D có trong danh mục được Ủy ban nhân dân Thành phố D2 phân cấp quản lý và do Ủy ban nhân dân Quận D2 quản lý. Đồng thời, Dự án đầu tư xây dựng Công viên H được Ủy ban nhân dân Quận D2 thực hiện theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt, pháp lý dự án được thực hiện đầy đủ, đúng quy định, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai từ năm 2004 đến nay, đã hoàn thành 3 giai đoạn, chuẩn bị giai đoạn 4.

[2.4] Về xác định hành vi vi phạm xây dựng 01 căn nhà hay 02 căn nhà

Ông Bùi Lâm Q cho rằng 02 căn nhà nói trên, thực chất là 01 căn chính và nhà kho liền kề nhau, Chủ tịch D2 tự chia thành 02 căn để xử phạt hành chính, với mức phạt 30.000.000 đồng/mỗi căn là không phù hợp với quy định của pháp luật, gây thiệt nghiêm trọng về tài sản cho ông Q.

Tuy nhiên, căn cứ giấy tặng cho nhà giữa bà E và ông Q thể hiện việc tặng cho đối với 02 căn nhà. Đồng thời, tại thời điểm khảo sát, hiện trạng thể hiện 02 căn nhà có kết cấu riêng lẻ, có cửa và nhà vệ sinh riêng. Do đó, Chủ tịch D2 xác định ông Q xây dựng vi phạm đối với 02 căn nhà, từ đó ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với 02 căn nhà là có cơ sở.

[2.5] Trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành các quyết định bị khởi kiện

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố D2, Ủy ban nhân dân Quận D2 đã tăng cường công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm hành chính về đất đai và xây dựng trên địa bàn Quận D. Qua rà soát đã phát hiện 32 trường hợp vi phạm pháp luật đất đai và xây dựng trên địa bàn Phường B, Phường C Quận D; trong đó có 19 trường hợp lấn, chiếm đất đã bồi thường giải tỏa và 13 trường hợp lấn, chiếm rạch C (thuộc phạm vi giải tỏa để thực hiện dự án Công viên H), trong đó có trường hợp của ông Bùi Lâm Q (vị trí căn số 1 và số 2). Tất cả các trường hợp nêu trên đều không có pháp lý về quyền sử dụng đất, lấn chiếm đất công, không được cơ quan có thẩm quyền cấp sổ nhà và cấp phép xây dựng.

Như vậy, 02 nhà đất (vị trí căn số 1 và số 2) do ông Bùi Lâm Q xây cất, sử dụng từ năm 2020 lấn, chiếm đất có nguồn gốc rạch Cầu Dừa và thuộc quy hoạch đất công viên Hồ Khánh H1 (không phù hợp quy hoạch). Ngày 27/12/2022, Ủy ban nhân dân Phường D2, Quận D lập Biên bản vi phạm hành chính số 48/BB-VPHC về hành vi vi phạm chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị, diện tích đất chiếm thuộc rạch 28,5m² và ngày 13/01/2023, Ủy ban nhân dân Quận D2 lập Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-TKTQ4-VPHC

về hành vi vi phạm chiếm đất phi nông nghiệp tại khu vực đô thị, diện tích đất chiếm thuộc rạch là 18,9m² đối với ông Bùi Lâm Q.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 ban hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính, cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả và giải quyết khiếu nại đối với ông Bùi Lâm Q (do có hành vi xây cất trái phép 02 căn nhà trên đất lấn, chiếm); buộc ông Q nộp phạt mỗi căn 30.000.000 đồng, khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và buộc trả lại đất đã chiếm đồng thời nộp lại số lợi bất hợp pháp 267.080 đồng (căn số 1) và 253.901 đồng (căn số 2) là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3, điểm a khoản 4 và khoản 5 Điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ; khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 38, Điều 54, Điều 86, khoản 2 Điều 87 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; khoản 1 Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Lâm Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Bùi Lâm Q phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Bùi Lâm Q, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Lâm Q, gồm:

- Hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 51/QĐ-D2 ngày 30/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 779/QĐ-UBND-NC ngày 12/5/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2084/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 (đối với căn nhà số A).

- Hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 48/QĐ-D2 ngày 27/01/2023; Quyết định giải quyết khiếu nại (lần đầu) số 771/QĐ-UBND-NC ngày 28/4/2023; Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 2085/QĐ-UBND-CCXP ngày 06/9/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận D2 (đối với căn nhà số B).

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Bùi Lâm Q phải chịu 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0041653 ngày 23/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;;
- Các đương sự;
- Lưu VT; (NTCL)(15).

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

Trần Thị Hòa Hiệp