

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH LÂM ĐỒNG **Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2025/HC-ST

Ngày: 31-10-2025

*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 LÂM ĐỒNG

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

+ *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Lê Phương

+ *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trương Vĩnh Kỳ và bà Lê Thị Hằng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và ngày 31 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2025/TLST-HC ngày 19/6/2025 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 208/2025/QĐXXST-HC ngày 29/9/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 414/2025/QĐST-HC ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là khu phố A, phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Lê Tấn P, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ C khu phố D, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là tổ C khu phố D, phường P, tỉnh Lâm Đồng). (Có mặt)

2. Người bị kiện: Ủy ban nhân dân thành phố P và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P: Ông Lê Thế P1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (Theo Công văn số 1509/UBND-KTHTĐT ngày 22/10/2025). (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (Theo Công văn số 1509/UBND-KTHTĐT ngày 22/10/2025):

1/ Ông Nguyễn Thanh T – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường P. (Vắng mặt)

2/ Bà Phạm Thị Minh H – Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L. (Có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường T;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P: Ông Lê Thế P1 – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P (Theo Công văn số 1509/UBND-KTHTĐT ngày 22/10/2025). (Vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp (Theo Công văn số 1509/UBND-KTHTĐT ngày 22/10/2025):

1/ Ông Nguyễn Thanh T – Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường P. (Vắng mặt)

2/ Bà Phạm Thị Minh H – Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L. (Có mặt)

3.2. Ông Võ Phi H1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Nay là thôn P, xã T, tỉnh Lâm Đồng). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/6/2025, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người khởi kiện bà Lê Thị Tuyết N trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết N quản lý, sử dụng thửa đất do mua lại của ông Nguyễn Hữu T1 vào năm 1995 để sử dụng vào mục đích xây dựng lò hấp cá cơm. Thửa đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu H2 khai hoang sử dụng. Năm 1993, ông H2 viết Giấy cho lại đất cũ, cho em là Trương Sỹ V sử dụng, diện tích đất (13m x 17m) = 221 m², vị trí thửa đất tại tổ F, dân phố B, T. Tứ cận thửa đất: Phía đông giáp lô đất của ông Nguyễn Văn C, phía tây giáp nhà bà Lê Thị Tuyết N, phía nam giáp biển, phía bắc giáp nhà ông T2. Giấy cho đất được Ủy ban nhân dân

phường T ký xác nhận vào ngày 16/6/1993. Đồng thời qua lời trình bày của các hộ dân đã xác định nguồn gốc thửa đất mà bà N đang sử dụng là do mua lại, không phải đất lấn chiếm.

Trong quá trình sử dụng diện tích đất nêu trên, bà N kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) phường T ban hành Công văn số 371/UBND-DC ngày 23/4/2020, về việc không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất tại khu phố A, phường T đối với hộ bà Lê Thị Tuyết N. Đồng thời yêu cầu bà Lê Thị Tuyết N phải tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất. Bà N đã chấp hành nhưng đây lại là cơ sở để sau này UBND phường T làm căn cứ cho rằng trên đất không có nhà nên đề nghị cấp cho bà N đất cây trồng dù trên đất vẫn còn kiềng đá xây dựng. Vị trí đất trên được nhà nước quy định phù hợp quy hoạch đất ở đô thị.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 105/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của Chủ tịch UBND phường T về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Tuyết N, thường trú khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Lần đầu) đã giữ nguyên nội dung Công văn số 371/UBND-DC ngày 23/4/2020, về việc trả lời đơn không đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất tại khu phố A, phường T cho hộ bà Lê Thị Tuyết N.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 6155/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của Chủ tịch UBND thành phố P về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Tuyết N (Lần hai) đã công nhận nội dung khiếu nại là đúng và hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại số 105/QĐ-UBND ngày 02/7/2020 của Chủ tịch UBND phường T về việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Tuyết N, thường trú khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Lần đầu).

Sau khi có kết quả giải quyết khiếu nại lần 2 của Chủ tịch UBND thành phố P, bà Lê Thị Tuyết N làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 ngày 31/12/2024 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, diện tích 179,4 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xác minh tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 6155/QĐ-UBND ngày 26/10/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P thì nguồn gốc đất của bà Lê Thị Tuyết N được khai hoang, dựng nhà trước ngày 15/10/1993 nhưng xác định loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) là không đúng thực trạng sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Tuyết N. Bởi lẽ: Thửa đất này có nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu H2 khai hoang trước năm 1993 và cho lại em Trương Sỹ V sử dụng, giấy cho đất cũ (Kèm theo vị trí thửa đất) đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày

16/6/1993, nguồn gốc đất có nhà, phù hợp với quy hoạch đất ở đô thị hình thành trước ngày 15/10/1993.

Vì vậy, bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P để Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với loại đất là đất ở đô thị theo hiện trạng thực tế sử dụng đất.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 00151172 ngày 30/5/2025 cấp cho thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20, diện tích 76 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (H4), Ủy ban nhân dân thành phố P đã căn cứ Tờ trình số 1037/TTr-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân phường T về việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thị Tuyết N đối với thửa đất tại khu phố A xác định loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) và diện tích 76 m² là không đúng thực trạng sử dụng đất, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N. Bởi lẽ: Thửa đất này có nguồn gốc bà N là người khai hoang trước ngày 15/10/1993. Đến năm 1994, bà N bán lại cho vợ chồng ông Vũ Hoài C1 xây nhà để ở. Do điều kiện khó khăn, năm 2002 vợ chồng ông C1 bán lại bà Lê Thị Tuyết N. Đến năm 2003, bà N sử dụng làm kho chứa vật liệu hấp cá (Có hình ảnh minh họa) và sử dụng ổn định đến nay không tranh chấp với ai, có ranh kiềng nhà rõ ràng (Kèm theo vị trí thửa đất) đã được UBND phường T xác nhận vào năm 2002, nguồn gốc đất có nhà, hình thành trước ngày 15/10/1993. Đồng thời tại phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện diện tích đất là 176,0 m². Thực tế đã được các hộ dân sống lâu năm tại khu vực đất bà mua xác nhận, hiện nay nền móng và tường xây vẫn còn, phần mái tôn do thời gian đã bị rỉ sét nên không còn.

Vì vậy, bà N yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 ngày 30/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố P để Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với loại đất là đất ở đô thị theo hiện trạng thực tế sử dụng đất và diện tích sử dụng là 176,0 m². Từ những căn cứ nêu trên, bà Lê Thị Tuyết N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết những vấn đề sau đây:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Lê Thị Tuyết N, diện tích 179,4 m² tại khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 ngày 30/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố P, cấp cho bà Lê Thị Tuyết N, diện tích 76m² tại khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Buộc Ủy ban nhân dân thành phố P thực hiện nhiệm vụ công vụ theo quy định pháp luật trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết N.

Ngày 04/8/2025 bà Lê Thị Tuyết N nộp đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 của Chủ tịch UBND thành phố P xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng kiềng đá lấn chiếm đất nhà nước.

Lý do: Thửa đất số 19 có nguồn gốc sử dụng trước năm 1993, diện tích lớn hơn hiện tại, ranh kiềng đá chẽ được xây dựng lại vào năm 2002, sử dụng ổn định không tranh chấp với ai. Việc ra quyết định xử phạt cho rằng bà N chiếm đất nhà nước là không đúng thực tế, thiếu căn cứ pháp lý. Vì bản đồ 920 được bàn giao cho UBND phường tiếp quản vào năm 1997, đất bà Lê Thị Tuyết N sử dụng ổn định trước năm 1997 và chưa nhận được quyết định thu hồi của nhà nước.

2. Người bị kiện, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện: Không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày tại phiên tòa: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện. Bởi vì: Đối với thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 ngày 31/12/2024, thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, diện tích 179,4 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) thì hiện trạng thửa đất có kiềng nhưng không có nhà ở nên không xác định là đất ở. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 ngày 30/5/2025 cấp cho thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20, diện tích 76 m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), thì bà N sử dụng diện tích đất có vị trí không đúng so với bản đồ 60/CP và bản đồ 920 nên UBND thành phố P và trên đất không có nhà ở nên phải cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 76 m². Do bà N sử dụng không đúng vị trí thửa đất, lấn sang thửa đất nhà nước đang quản lý nên việc Chủ tịch UBND thành phố P xử phạt vi phạm hành chính là hoàn toàn đúng quy định. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa:

1. Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tuyết N vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND phường P phát biểu ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trình tự, thủ tục giải quyết vụ án được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Việc UBND thành phố P xác định loại đất, diện tích đất mà bà N đang sử dụng cũng như việc xác định bà N lấn chiếm đất do nhà nước quản lý là chưa chính xác, thiếu căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về đối tượng bị khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Lê Thị Tuyết N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Viết tắt GCNQSDĐ) của UBND thành phố P; đồng thời yêu cầu bổ sung hủy bỏ Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 của Chủ tịch UBND thành phố P xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng kiềng đá lấn chiếm đất nhà nước. Các GCNQSDĐ và quyết định xử phạt vi phạm hành chính nêu trên có nội dung điều chỉnh các quan hệ trong hoạt động quản lý nhà nước về đất đai là đối tượng khởi kiện vụ án hành chính, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (Nay là tỉnh Lâm Đồng) theo quy định tại Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 của Chủ tịch UBND thành phố P xử phạt vi phạm hành chính. Xét thấy quyết định hành chính này liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ, thời điểm bà N bổ sung yêu cầu khởi kiện, Tòa án chưa tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại nên cần thiết phải thụ lý để giải quyết trong cùng vụ án.

[2] Thời hiệu khởi kiện vụ án hành chính: Ngày 31/12/2024 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 cho bà Lê Thị Tuyết N. Ngày 30/5/2025 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Lê Thị Tuyết N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 và ngày 26/6/2025 của Chủ tịch UBND thành phố P ban hành Quyết định số 4804/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] Người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[3.2] Về kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng hành chính: Từ ngày 01/7/2025 chính quyền địa phương chỉ còn hai cấp tỉnh và xã, theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xử phạt vi phạm hành chính về đất thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp xã. Thửa đất của bà N tọa lạc tại phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng) nên Chủ tịch UBND phường P tham gia tố tụng với tư cách là người bị kiện.

[4] Về thẩm quyền ban hành các quyết định hành chính có tranh chấp:

[4.1] Ngày 31/12/2024 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 cho bà Lê Thị Tuyết N. Ngày 30/5/2025 Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Lê Thị Tuyết N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172. Việc cấp hai GCNQSDĐ của UBND thành phố P là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo điểm b khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai 2024.

[4.2] Về thẩm quyền ban hành Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 30 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 ngày 31/12/2024 cho bà Lê Thị Tuyết N đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, diện tích 179,4 m² loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK) thì hiện trạng thửa đất có kiềng nhưng không có nhà ở nên không xác định là đất ở. Về trình tự, thủ tục và nguồn gốc thửa đất đã được xác minh đầy đủ, đúng quy định. Đủ cơ sở xác định: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, diện tích 179,4 m² có nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu H2 khai hoang năm 1993. Sau đó ông H2 cho ông Trương Sỹ V sử dụng làm nhà ở được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày 16/6/1993 theo Giấy cho lại đất cũ. Ông V bán lại cho ông Nguyễn Hữu T1. Đến năm 1995, bà Lê Thị Tuyết N mua lại của ông Nguyễn Hữu T1 để sử dụng vào mục đích xây dựng lò hấp cá com. Sau đó bà N đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất số 68. Vấn đề có tranh chấp là việc xác định loại đất bà N đang sử dụng là loại đất ở hay đất trồng cây hàng năm khác. Căn cứ để UBND thành phố P và UBND phường T xác định loại đất của bà N trên cơ sở xác định hiện trạng bà N sử dụng đất là thửa đất không có nhà ở.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 và Điều 7 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ: *Đất ở là đất làm nhà ở và các mục đích khác phục vụ cho đời sống trong cùng một thửa đất*. Như vậy ngoài việc xác định hiện trạng thửa đất có nhà ở thì đất ở còn được xác định khi đất được sử dụng vào các mục đích khác phục vụ cho đời sống. Tại Giấy cho lại đất cũ (Bút lục số 300) được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận vào ngày 16/6/1993, Tờ trình số 1490/TTr-UBND ngày 05/12/2024 của UBND phường T (Bút lục số 302) và các tài liệu xác minh khác trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ số DQ 379886 ngày 31/12/2024 của bà N thì thửa đất số 68 từ lúc khai hoang đến lúc chuyển nhượng cho bà N đều dùng vào mục đích cất nhà ở sau đó nhà sập chỉ còn ranh kiềng. Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần kiềng này vẫn còn trên thửa đất. Điều này phù hợp với phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/6/2024 và các bản vẽ thửa đất số 68 của Chi nhánh Văn phòng Đ (Bút lục số 291, 282, 281, 280) phù hợp với hình ảnh trước đây bà N sử dụng một phần đất để ở và một phần làm chỗ hấp, phơi cá. Như vậy, bà N không có hoạt động sản xuất nông nghiệp chỉ sử dụng thửa đất để ở và phục vụ cho đời sống của mình là hấp cá, phơi cá, không sản xuất nông nghiệp, việc sử dụng đất của bà N phù hợp với bản đồ quy hoạch đất ở nên UBND thành phố P xác định toàn bộ diện tích 179,4 m² của thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20 là loại đất trồng cây hàng năm khác là chưa chính xác.

Do đó HĐXX cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 do UBND thành phố P cấp ngày 31/12/2024 để xem xét lại phần diện tích đất ở trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 20, diện tích 179,4 m².

[5.2] Về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 ngày 30/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Lê Thị Tuyết N đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20, diện tích 76m², loại đất trồng cây hàng năm khác (HNK), tại khu phố A, phường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Về nguồn gốc thửa đất, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ của thửa đất số 19, thửa đất này có nguồn gốc bà N khai hoang trước ngày 15/10/1993, được UBND phường T xác nhận vào năm 2002. Đến năm 1994, bà bán lại cho vợ chồng ông Vũ Hoài C1 xây nhà để ở. Đến năm 2002, vợ chồng ông C1 bán lại cho bà N. Bà N sử dụng làm kho chứa vật liệu hấp cá (Có hình ảnh minh họa) và sử dụng ổn định, trên đất có ranh kiềng nhà rõ ràng, xung quanh thửa đất được xây kiềng bảo vệ thửa đất.

- Về giấy tờ về đất: Tại sổ mục kê, diện tích thửa đất số 19 là 122,3m² loại đất ở ODT, theo bản đồ 60/CP và bản đồ đo vẽ theo Quyết định số 920 của UBND tỉnh B thì thửa đất số 19 có diện tích 122,3m², loại đất ở.

- Về hiện trạng thửa đất số 19: Tại phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày

26/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện diện tích đất là 176,0 m². Thửa đất vị trí lệch so với bản vẽ 60/CP và bản vẽ 920 chỉ còn 76m². Tứ cận thửa đất ổn định, không tranh chấp với các hộ dân xung quanh.

Vấn đề có tranh chấp đối với thửa đất số 19 là xác định loại đất, phần diện tích đất (Khoảng gần 100 m²) nằm ngoài bản vẽ thửa đất là đất nhà nước quản lý hay đất người dân sử dụng hợp pháp. Xét thấy, về loại đất, tại sổ mục kê, bản đồ 60/CP và bản đồ đo vẽ theo Quyết định số 920 đều xác định loại đất là đất ở. Đối chiếu hiện trạng thửa đất có kiềng nhà cũ, nền nhà và xung quanh thửa đất được xây kiềng bảo vệ đất, không có hoạt động sản xuất nông nghiệp, không có trồng cây. Như vậy việc xác định loại đất bà N sử dụng là loại đất trồng cây hàng năm khác là thiếu căn cứ.

[5.3] Về việc xác định phần diện tích bà N sử dụng không đúng vị trí bản vẽ của thửa đất số 19. Theo UBND phường T xác định, diện tích đất 99,7m² bà N đang lấn chiếm thuộc thửa đất số 38 có diện tích 55m² và 44,7m² thuộc thửa đất số 50 do phường quản lý. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người bị kiện đều xác định không có văn bản nào thể hiện việc quản lý thửa đất số 38, thửa đất số 50 ngoài bản đồ trích đo tổng thể 60/CP (Đo vẽ năm 1997) và bản đồ 920 (Bắt đầu thực hiện từ năm 2009) tại khu vực thửa đất số 19 của bà N. Người bị kiện xác định quản lý thửa đất bằng bản đồ 60/CP và bản vẽ 920. Tuy nhiên, tại phiên tòa người bị kiện xác định không có và không thể cung cấp bản đồ giải thửa cụ thể của từng thửa đất số 38 và thửa đất số 50. Trong khi đó tại bản đồ trích đo tổng thể khu vực số 60/CP chỉ thể hiện có thửa đất số 38, cạnh thửa đất số 38 là bãi cát. Tờ bản đồ trích đo tổng thể vị trí thửa đất 920 thì mới thể hiện có thửa đất số 50, tức là từ năm 2009 mới có thửa đất số 50. Ngoài ra, người bị kiện không cung cấp được kế hoạch sử dụng đất, bản đồ quy hoạch thửa đất số 38 và số 50. Như vậy việc người bị kiện cho rằng quản lý thửa đất là thiếu căn cứ. Trong khi thửa đất bà N sử dụng được xét pháp lý là ổn định, trên đất có xây dựng nhà kho, tứ cận không tranh chấp từ trước năm 1993.

[5.4] Tại khu vực vị trí thửa đất số 19 được thể hiện trong hồ sơ cấp GCNQSD đất của bà N có phát sinh hiện tượng nước biển xâm thực, khu vực thửa đất số 19 bị ngập nước từ năm 1996 đến năm 2003. Tại biên bản làm việc ngày 19/6/2025 của UBND phường T với Trung tâm K đã xác định từ năm 1996 trạm giống thủy sản của Trung tâm bị sập hoàn toàn từ năm 1995-1996. Từ đó đến nay Trung tâm không quản lý đất. Mặc dù vậy Trung tâm không cung cấp bất cứ giấy tờ nào về thửa đất số 38. Từ năm 2003 trở lại đây khu vực này không còn hiện tượng này nữa do đất bồi lên. Như vậy hiện tượng tự nhiên này có thể đã làm sai lệch vị trí thửa đất hoặc sai lệch trong đo vẽ, hiện trạng sử dụng đất hiện nay của các hộ dân không còn như khi đo vẽ bản đồ địa chính. Do đó việc UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho bà N không đúng hiện trạng sử dụng đất, không đúng loại đất bà N đang sử dụng đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N. HĐXX cần phải

hủy GCNQSDĐ cho bà N để cấp lại cho chính xác.

[5.5] Về việc Chủ tịch UBND thành phố P ban hành Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N về hành vi lấn chiếm đất nhà nước quản lý. Về thẩm quyền xử phạt, Chủ tịch UBND thành phố P xử phạt vi phạm hành chính đúng thẩm quyền tại khoản 2 Điều 30 Nghị định 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ. Về nội dung xử phạt Quyết định số 4804/QĐ-XPHC xác định bà N lấn chiếm đất do UBND phường T quản lý, cụ thể là thửa đất số 38 và thửa đất số 50. Như nhận định ở trên, UBND phường T không xác định được việc quản lý hai thửa đất số 38 và thửa đất số 50, nguồn gốc hai thửa đất này xuất hiện từ lúc nào, giấy tờ về đất không được UBND phường T cũng như UBND thành phố P cung cấp giải thích. Trong khi đó, việc hợp xét tính pháp lý của thửa đất số 19 thì chính UBND phường T xác định bà N sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Hiện trạng thửa đất đã có kiềng, nền nhà cũ và kiềng xây xung quanh bảo vệ đất từ năm 2002. Bà N xác định vào tháng 4/2025 phần kiềng xây xung quanh thửa đất bị sập nên bà đã xây dựng lại trên nền kiềng cũ, khi xây bà không xin phép. Như vậy hành vi của bà N là hành vi xây dựng không xin phép không phải là hành vi chiếm đất. Do đó việc Chủ tịch UBND thành phố P ban hành Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N về hành vi lấn chiếm đất nhà nước quản lý là thiếu căn cứ.

[6] Từ những phân tích trên, HĐXX có cơ sở để khẳng định việc UBND thành phố P cấp GCNQSDĐ cho bà N thiếu chính xác về loại đất, về diện tích đất nên cần phải hủy bỏ để cấp lại cho chính xác. Việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà N về lấn chiếm đất là không có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của bà N về việc hủy các quyết định hành chính này là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí và chi phí tố tụng: Người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm. Về chi phí thẩm định tại chỗ người khởi kiện tự nguyện chịu và không yêu cầu hoàn trả nên HĐXX không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ:

- Điều 3, Điều 30, khoản 4 Điều 32, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Điều 4 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Điểm b khoản 1 Điều 136, Điều 141 Luật Đất đai 2024;

- Khoản 1 Điều 5 và Điều 7 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;

- Khoản 2 Điều 30 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ;

- Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;

- Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị Tuyết N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 379886 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 31/12/2024 cho bà Lê Thị Tuyết N.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00151172 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 30/5/2025 cho bà Lê Thị Tuyết N.

- Hủy Quyết định số 4804/QĐ-XPHC ngày 26/6/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Lê Thị Tuyết N.

- Buộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng thực hiện nhiệm vụ công vụ trong việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Tuyết N theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường P, tỉnh Lâm Đồng phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm. H3 lại cho bà Lê Thị Tuyết N 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0000812 ngày 16/6/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (Nay là cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/10/2025), 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 niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC;
- Tổ HCTP, THC –TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Phương