

Bản án số: 02/2026/HC-ST

Ngày: 24-3-2026

V/v khiếu kiện: “Quyết định hành  
chính trong lĩnh vực quản lý đất đai;  
yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Hữu Duyên;

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Thanh Khánh.

2. Ông Lê Văn Bảy.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Võ Thị Cẩm Mỹ – Thư ký viên Tòa án nhân dân  
khu vực 12 – Đắk Lắk;

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk tham gia  
phiên tòa:** bà Phạm Ngọc Thị Hàn Ni – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk  
Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2026/TLST-HC ngày 05 tháng  
01 năm 2026 về việc khiếu kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý  
đất đai; yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa  
vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-HC ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các  
đương sự:

**1. Người khởi kiện:** vợ chồng ông Lê Đức D, sinh năm 1957 và bà Đỗ  
Thị L, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Bà Đỗ Thị L  
ủy quyền cho ông Lê Đức D tham gia tố tụng. Có mặt.

**2. Người bị kiện:**

- Chủ tịch UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk.

- UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND phường H và Chủ tịch UBND  
phường H:* ông Nguyễn Công D1 – Chức vụ: Phó Chủ tịch phường H. Có đơn  
xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND phường H và Chủ tịch  
UBND phường H:* ông Lê Xuân L1, sinh năm 1984 – Chức vụ: Phó Trưởng  
phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; địa chỉ: Khu phố B, phường T, tỉnh Đắk Lắk.

Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** vợ chồng ông Văn Tấn T, sinh năm 1960 và bà Võ Thị V, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk. Bà Võ Thị V ủy quyền cho ông Văn Tấn T tham gia tố tụng. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/12/2025, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà, người khởi kiện trình bày:*

Thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.896,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính lập ngày 04/12/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh P (cũ) có nguồn gốc do vợ chồng ông (Lê Đức D, Đỗ Thị L) khai hoang vào năm 1994 theo chính sách “khuyến khích lấn biển, đưa diện tích đất trống, bãi bồi ven biển vào sử dụng” theo chủ trương chung của chính quyền địa phương nhằm giữ đất bãi ven biển được Luật đất đai quy định, phục vụ phát triển ngành nghề đánh cá ven biển. Vợ chồng ông đăng ký kê khai với chính quyền và được Ban N xác nhận vào ngày 25/3/1994 với diện tích 2.200m<sup>2</sup> (ngang 55 mét, sâu 40 mét); vợ chồng ông quản lý, canh tác sử dụng, trồng cây lâu năm (dừa, dương, dưa, xoài, mít), dựng trại trên thửa đất này để làm nghề biển, trồng hàng rào dừa, bàn chải để làm ranh giới với các thửa đất khác.

Sau đó, vợ chồng ông thực hiện việc đăng ký kê khai khi Nhà nước tiến hành thống kê, kiểm kê đất đai và được ghi vào hồ sơ địa chính năm 2010 thể hiện tại thửa 80, tờ bản đồ 16, diện tích 1883,1m<sup>2</sup>, theo Bản vẽ của Công ty TNHH K diện tích là 1.622,5m<sup>2</sup>. Đây là cơ sở pháp lý chứng minh thời điểm sử dụng đất vợ chồng ông được Nhà nước thừa nhận ghi nhận vào hồ sơ địa chính.

Vợ chồng ông có đóng thuế khi nhà nước yêu cầu nhưng hiện nay bị thất lạc biên lai không thể cung cấp cho tòa. Năm 2018, vợ chồng ông làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này nhưng UBND thị trấn H (nay là phường H) trả lời chờ xét lại nguồn gốc đất. Sau đó, Ủy ban lập đoàn kiểm tra xuống kiểm tra lập biên bản hiện trạng khu đất của vợ chồng ông bà và nói chờ xác minh lại Ban nhân thôn P có ký xác nhận cho vợ chồng ông khai hoang sử dụng đất vào năm 1994 hay không để xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Việc khai hoang và xin sử dụng đất hoang ven biển để sử dụng, canh tác không chỉ riêng vợ chồng ông bà mà tất cả bà con ở nơi đây cũng đều xin phép khai thác, sử dụng đất ven biển và đều được chính quyền thông qua Ban nhân dân thôn xác nhận, tất cả sau này đều được đăng ký kê khai và đứng tên hồ sơ địa chính. Nhưng không hiểu lý do gì, các chủ sử dụng đất giáp ranh và một số bà con khác được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được xây dựng cất nhà ở (như gia đình bà Trần Thị Kim T1, gia đình ông Lê Văn T2...), trong khi vợ chồng ông bà lại không được công nhận và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng, vợ chồng ông thường xuyên dọn hàng rào dừa gai, cải tạo đất, canh tác trồng cây lâu năm. Năm 2018, vợ chồng ông D, bà L trồng trụ bê tông rào lại thửa đất 125 nêu trên để xác định rõ ràng tứ cận, ranh giới với các chủ sử dụng đất khác để không tranh chấp sau này và không bị chủ sử dụng đất khác lấn chiếm, nhằm mục đích bảo vệ tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông. Nhưng đoàn kiểm tra và Ủy ban nhân dân thị trấn H đã tự ban hành quyết định xử phạt hành chính về hành vi tự ý trồng trụ bê tông, hàng rào dây thép gai để chiếm đất và ra quyết định buộc cưỡng chế buộc tháo dỡ các trụ bê tông mà vợ chồng ông làm hàng rào là không đúng vì thửa đất 125 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông được pháp luật bảo vệ.

Đến khi vợ chồng ông nhận Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết UBND thị trấn H ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018. Từ đó cho đến nay chính quyền chưa một lần thi hành các quyết định này vì lý do căn cứ áp dụng cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm đất không đúng sự thật, hơn nữa thời hiệu thi hành quyết định hành chính đã quá thời hạn luật định nên không còn hiệu lực thi hành. Do đó, việc UBND phường H và Chủ tịch UBND phường H ban hành Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 để cho rằng chúng tôi đã bị xử phạt hành chính nên không đủ điều kiện cấp giấy là không đúng, không xem xét về thời điểm sử dụng đất, quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông là ổn định, lâu dài trước ngày 01/7/2014. Căn cứ Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông, cụ thể:

1- Huỷ Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H và xem xét huỷ các quyết định hành chính có liên quan gồm: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018;

2- Buộc UBND phường H tiếp nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 nêu trên cho vợ chồng ông.

*Theo các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người bị kiện trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính qua các thời kỳ, thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, theo Bản vẽ của Công ty TNHH K có diện tích là 1.622,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk mà vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L khởi kiện có nguồn gốc, quá trình sử dụng như sau:

- Theo tờ bản đồ đo đạc năm 1995: thửa đất số 125 nêu trên thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính 19-B, diện tích 95.000m<sup>2</sup>, loại đất Hoang (Hg/b) thể hiện tại Sổ Mục kê thuộc trang 21, quyển số 02, lập ngày 10/12/1999, tên sử dụng đất: Đất chưa sử dụng, do UBND thị trấn (nay là phường) quản lý.

- Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010 (Bản đồ Nam Kinh tế): thửa đất số 125 nêu trên tương ứng với thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính 16, diện tích 1.833,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm (LNK) thể hiện tại Sổ Mục kê thuộc trang số 149, quyển số 01, được phê duyệt ngày 30/12/2015, tên kê khai đăng ký: Lê Đức D.

Thửa đất số 125, tờ bản đồ 16 vợ chồng ông Lê Đức D đang khởi kiện có nguồn gốc là loại đất hoang bằng chưa sử dụng do UBND thị trấn H quản lý thể hiện tại hồ sơ địa chính tại Sổ Mục kê năm 1995. Ban N không phải là tổ chức có thẩm quyền giao đất theo quy định pháp luật đất đai.

Năm 2018, UBND thị trấn H (cũ) kiểm tra thì phát hiện ông Lê Đức D trồng trụ bê tông, rào chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất với diện tích 1.962m<sup>2</sup> tại thửa đất số 80, tờ bản đồ 16 kê khai sử dụng ông Lê Đức D có nguồn gốc thuộc thửa số 2, tờ bản đồ 19B, diện tích 95.200m<sup>2</sup> loại đất hoang (bằng chưa sử dụng) do UBND thị trấn H quản lý. Căn cứ theo nguồn gốc đất, UBND phường H ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018; ông D không tự nguyện thi hành nên Ủy ban ra Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018; ông Lê Đức D chưa chấp hành 02 Quyết định này. Căn cứ Điều 74, 88 Luật xử lý vi phạm hành chính đến nay Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26 và Quyết định cưỡng chế số 250 đã quá thời hiệu thi hành.

Ngày 27/6/2025 UBND thị xã Đ (cũ) ban hành Thông báo số 410/TB-UBND điều chỉnh một phần Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ (cũ) về việc thanh tra quản lý sử dụng đất và lấn chiếm đất đai của các hộ dân thị trấn H, trong đó có nội dung: “ Nay, UBND thị xã thông báo điều chỉnh phần biện pháp xử lý của Kết luận như sau: **Không thực hiện điều chỉnh hồ sơ địa chính** đối với thửa đất số 79 tờ, bản đồ 16 do ông Văn Tấn T kê khai và thửa đất số 80 tờ bản đồ 16 do ông Lê Đức D kê khai. Lý do: Việc kê khai đăng ký sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật đất đai 2013: Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu”.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Văn Tấn T, bà Võ Thị V do ông T đại diện trình bày:*

Nguyên trước đây ông (Túc) và ông Lê Đức D có xin 01 lô đất sát biên của chính quyền địa phương thông qua Ban N vào năm 1992 và sử dụng từ đó cho đến nay, đã được ông đăng ký kê khai thể hiện tại tờ bản đồ địa chính năm 2010. Quá trình sử dụng, ông và ông D phá hàng rào dứa giáp ranh giữa hai bên và trồng trụ bê tông dây thép gai để xác định ranh giới và mốc giới vào năm 2010 để hai bên không phải nói qua lại về ranh giới, mốc giới giữa hai bên.

Năm 2021, vợ chồng ông và vợ chồng ông D cùng bỏ tiền ra xây dựng móng tường chung bằng gạch B và sử dụng từ đó đến nay như hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định. Theo bản vẽ của Công ty TNHH K, so

với tờ bản đồ năm 2010 thì phần đất của vợ chồng ông có lấn qua thửa đất của ông Lê Đức D một ít là do quá trình phát dọn hàng rào dứa, đã được các bên thỏa thuận mốc giới, ranh giới trồng trụ bê tông vào năm 2010, móng tường gạch Block; ông D và ông không tranh chấp nên đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định.

Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk đã tiến hành đối thoại nhưng không thành.

### **Tại phiên tòa:**

\* Người khởi kiện giữ nguyên lời trình bày, tự nguyện xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Bản vẽ của Công ty TNHH K”, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông là: Huỷ Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H và xem xét huỷ các quyết định hành chính có liên quan gồm: Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018; và buộc UBND phường H tiếp nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 nêu trên cho vợ chồng ông; không tranh chấp ranh giới, mốc giới và phần diện tích vợ chồng ông T đang sử dụng.

\* Người bị kiện giữ nguyên lời trình bày, thửa đất vợ chồng ông Lê Đức D khởi kiện bị xử phạt hành chính sau ngày 01/7/2014 nên thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính, đảm bảo cho đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện: 1- Huỷ Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H; 2- Buộc UBND phường H tiếp nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 nêu trên cho vợ chồng ông Lê Đức D. Đình chỉ yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk” của người khởi kiện. Người khởi kiện tự nguyện chịu chi phí tố tụng nên không xét; người bị kiện phải chịu án phí hành chính sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự; Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ủy ban nhân dân phường H là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai và Chủ tịch Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường H là người có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định tại Điều 136 Luật Đất đai năm 2024; điểm h khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026. Việc UBND phường H tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L nhưng sau đó Chủ tịch UBND phường H ban hành Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 trả hồ sơ, không đồng ý cấp GCNQSDĐ của vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L vì cho rằng quyền sử dụng đất do UBND phường H quản lý, sử dụng là quyết định hành chính làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khởi kiện theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng hành chính. Căn cứ Điều 30, Điều 31 Luật Tố tụng hành chính và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đắk Lắk.

[1.2] Thời hiệu khởi kiện: ngày 23/12/2025, Chủ tịch UBND phường H trả hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ của vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L vì không thuộc trường hợp đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính, vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L khởi kiện đối với Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của Chủ tịch UBND phường H là còn thời hiệu khởi kiện.

[1.3] Tại phiên tòa, người khởi kiện tự nguyện rút lại yêu cầu khởi kiện “Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Bản vẽ của Công ty TNHH K”, nên Hội đồng xét xử không xét và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[2] Về nội dung khởi kiện: 1- Yêu cầu hủy Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H và xem xét hủy Quyết định xử phạt vi phạm hành chính 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của UBND thị trấn H (cũ); 2-Yêu cầu buộc UBND phường H tiếp nhận lại hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 nêu trên cho vợ chồng ông D, bà L thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật, thấy rằng:

[2.1] Xét nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và thời điểm sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk:

[2.1.1] Thửa đất số 125 nêu trên có nguồn thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính 19-B, diện tích 95.000m<sup>2</sup>, loại đất Hoang (Hg/b) thể hiện tại Sổ Mục kê thuộc trang 21, quyển số 02, lập ngày 10/12/1999, tên sử dụng đất: Đất chưa sử dụng, do UBND thị trấn (nay là phường) quản lý.

[2.1.2] Đơn xin xác nhận ghi ngày 12/3/1994 của ông Lê Đức D có nội dung *“Tôi có khai quan (hoang) một mảnh đất tích ngang 55 mét, sâu 40 mét. Kính mong Ban N xác nhận để làm chứng từ về sau”*, được ông Lê Đức T3 – Trưởng Ban N (nay là khu phố P) ký xác nhận vào ngày 25/3/1994: *“Năm 1994, ông Lê Đức D có khai hoang (hoang) lô đất - diện tích và địa điểm theo đơn ông trình bày là đúng”*. Tuy giấy xác nhận này không phải là một trong các loại giấy tờ được luật đất đai thừa nhận; Ban N không phải là cơ quan có thẩm quyền giao đất, nhưng là cơ sở để chứng minh thời điểm sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Đức D.

[2.1.3] Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010 (Bản đồ Nam Kinh tế): thửa đất số 125 nêu trên tương ứng với thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính 16, diện tích 1.833,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm (LNK) thể hiện tại Sổ Mục kê thuộc trang số 149, quyển số 01, được phê duyệt ngày 30/12/2015, tên kê khai đăng ký: Lê Đức D.

[2.1.4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/01/2026 thể hiện: *“trên thửa đất 125, vợ chồng ông Lê Đức D có trồng các cây ăn trái (xoài, mít), trồng trụ bê tông dây thép gai”*.

[2.1.5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND phường H thừa nhận *“thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính 19-B, diện tích 95.000m<sup>2</sup>, loại đất Hoang chưa sử dụng, UBND quản lý về mặt hành chính, không trực tiếp và chưa sử dụng thửa đất số 2. Và theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010 (Bản đồ Nam Kinh tế), thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính 19-B (năm 1995), diện tích 95.000m<sup>2</sup>, loại đất Hoang (Hg/b), đã được chỉnh lý và giải thửa thành nhiều thửa gồm: các thửa đất số 4, 5, 6, 24, 25, 26, 27, 29, 58, cùng thuộc tờ bản đồ số 8; các thửa 18, 19, 20, 55, 56, 57, cùng thuộc tờ bản đồ số 15; các thửa 8, 9, 79, 80, 81, 82, cùng thuộc tờ bản đồ số 16. Ông Lê Đức D, ông Văn Tấn T đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 79, 80. Các thửa số 6, 25, tờ bản đồ số 8; thửa 18, tờ bản đồ 15; các thửa 8, 9, 23, 82, cùng thuộc tờ bản đồ số 16, đã được cấp GCNQSDĐ”*. Như vậy, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện tại tờ bản đồ đo đạc năm 1995 và tờ bản đồ đo đạc năm 2010 có sự thay đổi về hiện trạng sử dụng đất, thay đổi về chủ sử dụng đất; thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính 19-B (năm 1995), diện tích 95.000m<sup>2</sup>, loại đất Hoang (Hg/b) đã được chỉnh lý thành nhiều thửa và người dân đã lấn chiếm, sử dụng một phần, UBND không còn quản lý toàn bộ diện tích 95.000m<sup>2</sup>; trong đó, có một số chủ sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như lời trình bày của người khởi kiện là có căn cứ. Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định vợ chồng ông D, bà L đã sử dụng thửa đất 125, đã thực hiện nghĩa vụ đăng ký kê khai và được đứng tên trong hồ sơ địa chính thể hiện tại tờ bản đồ địa chính năm 2010 như Thông báo số 410/TB-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thị xã Đ (cũ) đã kết luận *“không*

điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ 16 do ông Lê Đức D kê khai” mà Kiểm sát viên phát biểu là có căn cứ.

[2.1.6] Điều 12 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”. Điều 8 Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng Điều 5 Luật Đất đai năm 1993, Điều 12 Luật Đất đai năm 2003, Điều 9 Luật Đất đai năm 2013) quy định: “Nhà nước có chính sách khuyến khích lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất bãi bồi ven sông, ven biển, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng”. Điều 222 Luật Đất đai năm 2024 (tương ứng Điều 165 Luật Đất đai 2013, Điều 104 Luật Đất đai năm 2003) quy định: “1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có kế hoạch đầu tư, khai hoang, phục hóa, cải tạo đất để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; 2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhận và đầu tư để đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng; 3. Đối với diện tích đất được quy hoạch sử dụng vào mục đích nông nghiệp thì ưu tiên giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại địa phương chưa được giao đất hoặc thiếu đất sản xuất”. Ngoài ra, khoản 3, 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Trường hợp sử dụng đất do lấn đất, chiếm đất, sử dụng ổn định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”. Và điểm e khoản 2 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai quy định: “Trường hợp đất được giao để quản lý quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai mà thuộc quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai thì được xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 139 của Luật Đất đai”. Nghĩa là, trường hợp đất có nguồn gốc là loại đất chưa sử dụng, chưa giao (đất hoang) do UBND các cấp quản lý mà cá nhân, tổ chức (người sử dụng đất) có được do lấn đất, chiếm đất, sử dụng ổn định, nay phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì vẫn được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Và khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 quy định về cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được **giao không đúng thẩm quyền**: “Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10

*năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay ... phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 138 của Luật này...”.*

[2.1.7] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện xác nhận: *“Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010 (Bản đồ Nam Kinh tế): thửa đất số 125 nêu trên tương ứng với thửa đất số 80, tờ bản đồ địa chính số 16, diện tích 1.833,1m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm; theo Quyết định số 1349/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 của UBND tỉnh P (cũ) thì thửa đất hiện nay phù hợp quy hoạch thuộc loại đất ở đô thị (ODT)”.*

[2.1.8] Từ những phân tích nêu tại các tiêu mục [2.1.1] đến [2.1.7], Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: tuy thửa đất 125 của ông D, bà L có nguồn gốc là đất hoang, loại đất bằng chưa sử dụng do UBND cấp xã quản lý theo tờ bản đồ năm 1995, nhưng ông D, bà L đã làm đơn xin phép thông qua đại diện B1 nhân dân thôn P xác nhận vào năm 1994 để canh tác, sử dụng là phù hợp theo chính sách pháp luật đất đai được quy định trong Luật. Do đó, lời đề nghị của Kiểm sát viên cho rằng *“thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Bản vẽ của Công ty TNHH K1 vẽ ngày 28/01/2026 được ông D, bà L sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004, sử dụng vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, đã thực hiện nghĩa vụ kê khai đăng ký đưng tên hồ sơ địa chính, và đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024”* là có căn cứ.

[2.2] Xét Quyết định xử phạt hành chính số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018, Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của UBND thị trấn H (cũ) và Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ (cũ), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Quyết định số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 về xử phạt hành chính hành vi dọn hàng rào dựa cây sống, trồng trụ bê tông, chiếm đất do UBND phường H (nay là phường H) quản lý quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 *“xử phạt vi phạm đối với hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất”*. Tuy nhiên, như đã nhận định tại tiêu mục [2.1.8], thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk đã được ông D, bà L sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2004, sử dụng vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, được đưng tên hồ sơ địa chính theo tờ bản đồ địa chính năm 2010, là người sử dụng đất hợp pháp được pháp luật đất đai thừa nhận. Do đó, hành vi dọn hàng rào dựa cây sống, trồng trụ bê tông là hành vi nhằm bảo vệ tài sản của người sử dụng đất hợp pháp, đồng thời là hành vi của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ nhằm sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất, bảo vệ đất, bảo vệ tài sản đã cải tạo, đầu tư trên đất được pháp luật đất đai và dân sự quy định cho phép thực hiện.

[2.2.2] Vì vậy, Quyết định số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 xử phạt hành chính hành vi chiếm đất đối với ông Lê Đức D theo khoản 1 Điều 10 Nghị định 104/2014 “xử phạt đối với hành vi lấn, chiếm đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất” là không đúng pháp luật, đồng thời quyết định xử phạt đã hết thời hiệu thi hành theo Điều 74 Luật Xử lý vi phạm hành chính. Do đó, ý kiến của Chủ tịch UBND phường H cho rằng “Ông D, bà L sử dụng thửa đất 125 thuộc trường hợp cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai sau ngày 01/7/2014 nên không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ theo khoản 5 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024” là không có cơ sở được chấp nhận.

[2.2.3] Quyết định số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 xử phạt hành chính hành vi chiếm đất đối với ông Lê Đức D là không đúng pháp luật nên Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 thị trấn H về cưỡng chế buộc khắc phục hậu quả tháo gỡ các trụ bê tông cũng không còn hiệu lực pháp luật, đồng thời Quyết định số 250/QĐ-UBND đã hết hiệu lực thi hành theo Điều 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

[2.2.4] Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ (cũ) không phải là quyết định hành chính, mà là một văn bản hành chính để đánh giá, kiến nghị, là cơ sở để chỉ đạo, điều hành công việc cụ thể, áp dụng cho một số đối tượng cụ thể, hoặc là cơ sở để ban hành các quyết định xử lý vi phạm cụ thể mang tính nội bộ; không phải là quy tắc xử sự chung, không có hiệu lực thi hành bắt buộc chung. Ngoài ra, Thông báo số 410/TB-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thị xã Đ (cũ) về việc điều chỉnh một phần Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ (cũ) cũng đã kết luận là “không điều chỉnh hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ 16 do ông Lê Đức D kê khai”. Như vậy, Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ (cũ) được ban hành căn cứ vào một phần Quyết định số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 không đúng pháp luật, tuy xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông D liên quan đến thửa đất 125 nhưng là văn bản hành chính nội bộ, không phải là quyết định hành chính, không mang tính ràng buộc và không làm phát sinh, không làm thay đổi hay chấm dứt quyền, nghĩa vụ pháp lý ngay lập tức đối với vợ chồng ông Lê Đức D. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ tịch UBND phường H cho rằng: “căn cứ Kết luận số 08/KL-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Đ nên vợ chồng ông D không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 5 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024” là không có cơ sở, không đúng pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, lời trình bày và căn cứ của người bị kiện về việc không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Đức D là không đúng pháp luật, do đó, Hội đồng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Đức D cần hủy toàn bộ Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H; vì Công văn số 2490 bị hủy nên cần thiết phải hủy Quyết định xử phạt hành chính số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và hủy Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của

UBND thị trấn H (cũ) để đảm bảo việc thi hành án, buộc UBND phường H tiếp nhận lại hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125 theo quy định tại khoản 6 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: người khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí với số tiền 9.380.000 đồng, đã nộp đủ nên không xem xét.

[5] Về án phí: Ủy ban nhân dân phường H phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

H lại cho ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L 300.000đ tiền tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 8, Điều 12, Điều 26, Điều 31, Điều 136, các khoản 3, 6 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024; Điều 21 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai; điểm h khoản 1 Điều 5, Điều 6 Điều Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ vào các Điều 74, Điều 88 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 3, các Điều 30, 31, Điều 116, điểm b khoản 2 Điều 193 và Điều 348, 358 Luật Tố tụng hành chính; Áp dụng Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, khoản 1 Điều 32 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L, về việc khiếu kiện “Quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai; yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, vì có căn cứ.

1. Đình chỉ yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk” vì vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L tự nguyện rút lại yêu cầu.

2. Hủy toàn bộ Công văn số 2490/UBND-KTHTĐT ngày 23/12/2025 của UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk về việc “phúc đáp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất ông Lê Đức D và bà Đỗ Thị L”; hủy toàn bộ Quyết định xử

phạt hành chính số 26/QĐ-XPVPHC ngày 16/7/2018 và hủy toàn bộ Quyết định cưỡng chế số 250/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của UBND thị trấn H (cũ).

3. Buộc UBND phường H, tỉnh Đắk Lắk phải tiếp nhận lại hồ sơ, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng ổn định, không tranh chấp tại thửa đất số 125, tờ bản đồ 16, diện tích 1.622,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố P, phường H, tỉnh Đắk Lắk theo Bản vẽ của Công ty TNHH K, có tứ cận: phía Đông giáp đất trống (do UBND phường H quản lý); phía Tây giáp đường đi (đường đất); phía Nam giáp đường đi (đường đất); phía Bắc giáp đất ông Văn Tấn T cho vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L, vì đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 138, khoản 2 Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 (kèm theo bản vẽ).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L tự nguyện chịu, đã nộp đủ nên không xem xét.

5. Về án phí:

5.1. Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Đắk Lắk phải chịu 300.000đ án phí hành chính sơ thẩm.

5.2. H lại cho vợ chồng ông Lê Đức D, bà Đỗ Thị L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí hành chính sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0006525 ngày 31/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk ;
- VKSND khu vực 12-Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 12-Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Hữu Duyên**