

Bản án số: 650/2022/HC-PT

Ngày 17 – 8 – 2022

V/v: “*Khiếu kiện hành vi hành chính  
trong lĩnh vực xây dựng*”.

**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:* Ông Lê Thành Long

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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:** Bà Phạm thị Út - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, 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 thụ lý số: 41/2022/TLPT-HC ngày 8 tháng 2 năm 2022 về việc “*Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực xây dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2022/HC-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 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 1530/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956; Địa chỉ: 489A/21/15 Đường H, Phường 13, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện:* Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: 125/11 Đường N, Phường 17, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Người bị kiện:** Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 155 Đường N1, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện:* Ông Trần Quang S – chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

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

Tân Nguyên K - Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị quận P;

Địa chỉ: 155 Đường N1, Phường 11, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Đ (Người khởi kiện).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, tại phiên tòa sơ thẩm người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Đ có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị Hồng Loan trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Văn bản số 823/UBND ngày 05/8/2020 của Ủy ban nhân dân Quận P về cấp phép xây dựng;

- Buộc Ủy ban nhân dân quận P phải cấp giấy phép xây dựng đối với căn nhà số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Đ.

Lý do khởi kiện:

Bà Đ là chủ sử dụng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 8 – Sài Gòn – Phú Nhuận, nay là thửa 76, tờ bản đồ số 10/BĐDC, Phường 13, Quận P. Nguồn gốc phân đất nêu trên là do Bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn Hồ - là người thừa kế của bà Nguyễn Thị Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10654/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/8/1998).

Tại địa chỉ số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P, bà Nguyễn Thị Đ được cấp phép xây dựng với quy mô 4 tầng + lửng + buồng cầu thang theo giấy phép số 684/GPXD ngày 03/10/2016. Sau đó, cho rằng có phản ánh của người dân là phía Bà Đ xây trên đường cống thoát nước chung của những căn nhà cùng dãy nên Phòng Quản lý đô thị quận có yêu cầu Bà Đ dừng thi công để kiểm tra và điều chỉnh giấy phép.

Ngày 07/01/2017, Ủy ban nhân dân Phường 13 đã ban hành Quyết định đình chỉ thi công do vi phạm trật tự xây dựng tại địa chỉ công trình của Bà Đ.

Sau khi Bà Đ khiếu nại, ngày 13/02/2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Công văn số 668/UBND-PCNC để giải quyết. Thực hiện văn bản này, Ủy ban nhân dân quận P đã có văn bản số 21/BTCD ngày 28/02/2018 với nội dung giao đơn vị chức năng: “Tham mưu cho UBND quận thu hồi hủy bỏ các quyết định của UBND Quận P: Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 03/05/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Đ; Quyết định số 209/QĐUBND ngày 08/03/2017 về việc thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp cho Bà Đ và Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 21/03/2017 về việc hủy giấy phép xây dựng cho Bà Đ”. Đồng thời, giao Phường 13, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng thông tin công khai, đầy đủ kết quả giải quyết việc khiếu nại của Sở Xây dựng

và Ủy ban nhân dân Thành phố đến các hộ dân trong khu vực. Tuy nhiên, sau đó Ủy ban nhân dân Quận P vẫn không thu hồi các quyết định nêu trên.

Ngày 18/12/2018, Bà Đ đã nộp lại hồ sơ xin cấp phép mới theo biên nhận số 2018100001313/BNVP nhưng không nhận được phản hồi. Căn cứ Luật Xây dựng 2014, Bà Đ được quyền khởi công xây dựng.

Ngày 27/03/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận P đã ban hành Quyết định xử phạt hành chính số 295/QĐ-XPVPHC. Bà Đ tiếp tục khiếu nại và vào ngày 19/06/2020, trong buổi làm việc với các bên liên quan và Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận: Việc cấp giấy phép xây dựng cho Bà Đ tại địa chỉ số 489A/21/15 Đường H thì pháp luật không bắt buộc phải có khoảng lùi, tuy nhiên nếu không có khoảng lùi thì sẽ che hết 1/3 căn nhà của ông Lê Quốc Hùng, đề nghị Bà Đ không nên xây dựng 100% diện tích đất mà nên có khoảng lùi ở phần tầng trệt, còn khi lên trên thì Bà Đ được xây dựng ban công 01m.

Sau cuộc họp ngày 19/06/2020, Bà Đ đã đóng phạt theo quyết định xử phạt, còn phần tháo dỡ công trình thì Bà Đ không thực hiện, bởi lẽ phần buộc tháo dỡ này vẫn nằm trong ranh đất mà Bà Đ được công nhận và Luật Xây dựng không cấm xây.

Tuy nhiên, sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Thông báo kết luận 555/TB-VP ngày 17/07/2020 không đúng tinh thần cuộc họp ngày 19/06/2020 nói trên. Ngày 01/8/2020, Bà Đ tiếp tục nộp hồ sơ để xin cấp phép xây dựng mới căn nhà số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 05/8/2020, Ủy ban nhân dân Quận P ban hành Văn bản số 823/UBND yêu cầu phải thực hiện đầy đủ các nội dung tại Thông báo số 555/TB-VP ngày 17/7/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì mới xem xét cấp giấy phép xây dựng cho Bà Đ.

Cho rằng Thông báo số 555/TB-VP ngày 17/7/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phải là văn bản quy phạm pháp luật và Luật Xây dựng cũng không có quy định buộc Bà Đ phải thực hiện những nội dung nêu trong văn bản số 555/TB-VP, Bà Đ đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện.

*\* Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang Sang có ý kiến trình bày:*

Nhà số 489A/21/15 Đường H do bà Nguyễn Thị Đ là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận QSHNO-QSĐĐO số 10654/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/8/1998 thay đổi chủ sở hữu ngày 28/6/2016.

Qua yêu cầu của Bà Đ, Ủy ban nhân dân Quận P đã cấp Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016 với quy mô 4 tầng + lửng + buồng cầu thang trong khuôn viên diện tích đất đã được công nhận tại Giấy chứng nhận nêu trên, có giấy cam kết không tranh chấp về sở hữu tường của chủ nhà số 489A/21/13 và số 489A/21/17 Đường H, xác nhận tại Ủy ban nhân dân Phường 13 ngày 13/9/2016.

Tuy nhiên, khi khởi công xây dựng phần móng thì phát hiện trong nhà có

hệ thống thoát nước của nhà số 489A/21/17 Đường H thoát qua phần đất nhà số 489A/21/15 Đường H và cùng thoát ra hệ thống cống chung phía sau của dãy nhà từ số 489A/21/1 đến số 489A/21/17 Đường H.

Theo biên bản khảo sát ngày 03/01/2017, các chủ sở hữu nhà số 489A/21/1, 489A/21/3, 489A/21/7 trình bày: phía sau nhà có hệ thống thoát nước được sử dụng từ trước năm 1975, đối với các nhà số 489A/21/13, 489A/21/11, 489A/21/9 sau khi xây dựng nhà đã đưa hệ thống thoát nước phía sau nhà ra phía trước căn nhà thuộc hẻm 489A/21 (như vậy trước đây và hiện nay đã có hệ thống thoát nước phía sau dãy nhà từ số 489A/21/1 đến nhà số 489A/21/17 Đường H). Qua kiểm tra công trình khi chưa xây dựng ghi nhận có cống thoát nước bằng sành của nhà số 489A/21/17 đầu nối vào hầm phân của nhà số 489A/21/15 Đường H. Hiện nay, qua thỏa thuận của hai nhà số 489A/21/15 và 489A/21/17 Đường H thì nhà số 489A/21/17 Đường H đã đầu nối hệ thống thoát nước mới ra hẻm 489A/24 (việc đầu nối này không có giấy phép và Bà Đ đã tự ý tháo dỡ hệ thống cống thoát nước công cộng phía sau nhà).

Ngày 23/02/2017, Ủy ban nhân dân quận P đã yêu cầu Bà Đ nộp lại Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016 để được điều chỉnh Giấy phép xây dựng, Bản vẽ thiết kế cho phù hợp với thực tế, không ảnh hưởng đường công thoát nước chung. Tuy nhiên, Bà Đ không đồng ý.

Căn cứ Khoản 3, Điều 91, Luật Xây dựng 2014 thì căn nhà 489A/21/15 Đường H của Bà Đ không thỏa mãn điều kiện cấp phép (không bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật - xây dựng trên đường cống chung khu vực), nên áp dụng điểm a, Khoản 1, Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận P đã ban hành Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 để thu hồi Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016 và yêu cầu chủ sở hữu nhà số 489A/21/15 Đường H nộp lại giấy phép xây dựng trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có quyết định để lập thủ tục cấp lại giấy phép xây dựng theo hướng không làm ảnh hưởng cống chung. Tuy nhiên, Bà Đ vẫn không chấp hành, nên áp dụng Khoản 2, Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận P đã ban hành Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về hủy Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016.

Bà Đ có nộp đơn khiếu nại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận ban hành Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Đ (lần đầu) với nội dung: *“Bác toàn bộ nội dung đơn của bà Nguyễn Thị Đ khiếu nại việc Ủy ban nhân dân quận P thu hồi Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ được phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ, vị trí xây dựng tại số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, quận P”*.

Ngày 29/12/2017, Sở Xây dựng có Công văn số 20552/SXD-TT v/v báo cáo, đề xuất giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Đ. Theo Sở Xây dựng, việc Ủy ban nhân dân Quận P căn cứ nguồn gốc, quá trình, thực trạng tuyến cống thoát nước phía sau dãy nhà (từ nhà số 489A/21/1 đến 489A/21/17) vẫn còn sử dụng, là có cơ sở và ban hành Quyết định số 209/QĐ-UBND ngày 08/3/2017 để

thu hồi Giấy phép xây dựng, Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 về hủy Giấy phép xây dựng, Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 về giải quyết khiếu nại lần đầu là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm áp dụng xử lý.

Do giấy phép xây dựng trên đã bị thu hồi và hủy bỏ nên đề thi công xây dựng công trình tiếp tục, Bà Đ cần liên hệ Ủy ban nhân dân Quận P nộp lại hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng mới theo đúng quy định.

Bà Đ chưa được cấp giấy phép xây dựng mới nhưng vào ngày 25/3/2020, Bà Đ đã tổ chức thi công công trình số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P nên đây là hành vi xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép (quy định tại Khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng 2014), và đã bị Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận P lập Biên bản vi phạm hành chính số 21/BB-VPHC ngày 25/3/2020, sau đó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận P ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 295/QĐ-XPVPHC ngày 27/3/2020 để xử phạt theo thẩm quyền. Theo đó, buộc Bà Đ ngưng thi công xây dựng và tiến hành lập thủ tục đề nghị cấp phép xây dựng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính).

Ngày 17/7/2020, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Thông báo số 555/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - Võ Văn Hoan, theo đó tại Khoản 2 yêu cầu: *“Trước khi cấp phép xây dựng, UBND quận P phải tổ chức thực hiện nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 295/QĐ-XPVPHC ngày 27/3/2010 của Chủ tịch UBND quận P về xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi xây dựng không có giấy phép tại nhà số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, quận P”*.

Ngày 01/8/2020, Bà Đ có nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân Quận P đề nghị cấp phép xây dựng đối với căn nhà trên, theo Biên nhận số 2020100000522/BNVP.

Ngày 05/8/2020, Ủy ban nhân dân quận P có Công văn số 823/UBND về việc cấp phép xây dựng, trả lời cho Bà Đ với nội dung: *“đề nghị Bà Đ thực hiện đầy đủ nội dung Thông báo số 555/TB-VP ngày 17/7/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố và liên hệ Đơn vị tư vấn thiết kế để điều chỉnh bản vẽ thiết kế theo nội dung kết luận trên làm cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng theo đề nghị của Bà”*.

Ngày 06/8/2020, Ủy ban nhân dân Quận P có Công văn số 830/UBND-QLĐT về việc thực hiện Thông báo số 555/TB-VP ngày 17/7/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó: xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cấp phép xây dựng đối với phần ban công từ tầng 2 trở lên trong khoảng lùi 1.3m (phía sau nhà).

Ngày 26/9/2020, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 8264/VP-NCPC v/v thực hiện Thông báo số 555/TB-VP ngày 17/7/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ngày 12/10/2020, Ủy ban nhân dân quận P đã có Công văn số

1040/UBND-QLĐT v/v thực hiện Công văn số 8264/VP-NCPC ngày 26/9/2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, để báo cáo xin ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2022/HC-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc: Hủy Văn bản số 823/UBND ngày 05/8/2020 của Ủy ban nhân dân Quận P; Buộc Ủy ban nhân dân Quận P phải cấp giấy phép xây dựng đối với căn nhà số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Đ.

*Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.*

Ngày 25/01/2022, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo hướng: Buộc Ủy ban nhân dân Quận P phải cấp giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ, tại địa chỉ số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ xin phép xây dựng đã nộp ngày 01/08/2020 tại Ủy ban nhân dân Quận P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là bà Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông Nguyễn Quyết Q là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của Bà Đ vì hệ thống cống thoát nước cũ hiện nay không còn hoạt động, việc xây dựng công trình nhà ở của Bà Đ không ảnh hưởng đến sinh hoạt công cộng chung. Đồng thời diện tích đất mà Bà Đ được cấp được phép xây dựng với mật độ 100%.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Quận P, ông Nguyễn Tấn Nguyên Khôi cho rằng, do Bà Đ vi phạm trong lĩnh vực xây dựng công trình là nhà ở riêng lẻ khi chưa thực hiện Quyết định xử phạt đó là tháo dỡ công trình vi phạm. Trước khi Bà Đ xây dựng công trình nhà ở thì hệ thống cống cũ vẫn tồn tại, Bà Đ đã tự đầu nối hệ thống thoát nước khi không được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Bà Đ đã vi phạm Luật Xây dựng

nên UBND Quận P không cấp phép là có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo của Bà Đ.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án cho đến ngày xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung, quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới có giá trị chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị. Vì vậy, người khởi kiện xác định người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận P là đúng quy định pháp luật.

Người bị kiện là Ủy ban nhân dân Quận P có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang S có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thời hiệu giải quyết:

Bà Nguyễn Thị Đ nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở trên diện tích đất mà bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ số nhà 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân Quận P ban hành Văn bản số 823/UBND ngày 05/8/2020 từ chối cấp Giấy phép xây dựng cho bà Nguyễn Thị Đ. Đây là hành vi hành chính của UBND Quận P. Do đó ngày 21/12/2020, Bà Đ có đơn khởi kiện đối với hành vi không cấp Giấy phép xây dựng của Ủy ban nhân dân Quận P. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết và xác định là tranh chấp về việc “Khiếu kiện hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng” là đúng quy định tại Điều 30, Điều 32 và khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính năm 2015.

[3] Về nội dung:

Ngày 03/10/2016, Ủy ban nhân dân Quận P đã cấp Giấy phép xây dựng số 684/GPXD cho bà Nguyễn Thị Đ đối với nhà 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P. Tuy nhiên, khi khởi công xây dựng phần móng thì phát hiện dưới phần móng nhà có hệ thống thoát nước của nhà số 489A/21/17 Đường H thoát qua phần đất nhà số 489A/21/15 Đường H và cùng thoát ra hệ thống cống chung phía sau của dãy nhà từ số 489A/21/1 đến 489A/21/17 Đường H. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10654/98 do Ủy ban nhân dân Thành phố cấp cho Bà Đ ngày 27/8/1998 thì không thể hiện hệ thống cống thoát nước, hạ tầng kỹ thuật nói trên trong khuôn viên. Ngày 08/3/2017, Ủy ban nhân dân Quận P ban hành Quyết định số 209/QĐ UBND về việc thu hồi Giấy phép xây dựng số 684/GPXD cấp cho Bà Đ. Ngày 21/3/2017, Ủy ban nhân dân Quận P đã ban hành Quyết định số 260/QĐ-UBND về hủy Giấy phép xây dựng số 684/GPXD.

Ngày 27/3/2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận P ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 295/QĐ-XPVPHC đối với bà Nguyễn Thị Đ, theo đó, xác định Bà Đ có hành vi xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép tại địa chỉ 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P. Bà Đ không khiếu nại, không khởi kiện đối với Quyết định 295/QĐ-XPVPHC nói trên và đã chấp hành một phần quyết định là nộp tiền phạt.

UBND Quận P cho rằng hành vi xây dựng của Bà Đ đã vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở. Đồng thời cho rằng Bà Đ chưa tự nguyện tự tháo dỡ phần công trình vi phạm thì ngày 01/8/2020 Bà Đ đã nộp hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng là chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua các tài liệu, chứng cứ thể hiện bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân Quận P cấp Giấy phép xây dựng số 684/GPXD ngày 03/10/2016 đối với nhà 489A/21/15 Đường H, Phường 13, Quận P. Việc cấp Giấy phép là đúng quy định của Luật Xây dựng. Tuy nhiên công trình bị tạm ngưng xây dựng, sau đó có các Quyết định thu hồi, Quyết định xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng và Quyết định hủy bỏ giấy phép xây dựng với lý do khi khởi công xây dựng phần móng thì phát hiện trong nhà có hệ thống thoát nước của nhà số 489A/21/17 Đường H thoát qua phần đất nhà số 489A/21/15 Đường H và cùng thoát ra hệ thống cống chung phía sau của dãy nhà từ số 489A/21/1 đến 489A/21/17 Đường H.

Tuy nhiên xem xét các chứng cứ như:



+ Công văn số 15/TTHT-HTTN ngày 15/5/2019 của Trung tâm Hạ tầng kỹ thuật gửi Sở Xây dựng Thành phố sau khi kiểm tra và ghi nhận hiện trường thực tế, khảo sát hiện trạng hệ thống thoát nước hầm số 489A/21 đường Đường H, Phường 13, Quận P (Bút lục số 144, 145) thể hiện:

*“Riêng đối với trường hợp xây dựng nhà số 489A/21/15 đường Đường H, phường 13, Quận P, qua kiểm tra thực tế hiện trường, đoàn công tác thống nhất trường hợp xây dựng này không ảnh hưởng đến việc thoát nước cho các hộ 489A/19B, 489A/21/1, 489A/21/3, 489A/21/5, 489A/21/7, 489A/21/9, 489A/21/11, 489A/21/13 và hộ số 489A/21/7 đường Đường H, phường 13, Quận P”*

+ Công văn số 20552/SXD-TT ngày 29/12/2017 của Sở xây dựng gửi UBND Thành phố (Bút lục số 132, 133) có đoạn thể hiện nội dung:

*“Ngày 16 tháng 8 năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5112/UBND-ĐT về cấp Giấy phép xây dựng trong phạm vi hành lang an toàn hệ thống thoát nước trên địa bàn Thành phố, với chủ trương xử lý đối với hiện trường đường cống thoát nước nằm trong khuôn viên nhà, đất (có quyền sử dụng hợp pháp): “Đối với đường cống không còn chức năng tiêu thoát nước, Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm thông báo đến các chủ sở hữu công trình, để phối hợp thực hiện đấu nối thoát nước vào hệ thống chung của khu vực; thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo quy định, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất”*

+ Căn cứ Biên bản giải quyết đơn kiến nghị do Ủy ban nhân dân Phường 13, Quận P lập ngày 14 tháng 12 năm 2016:

*“...Sở Xây dựng nhận thấy hệ thống cống thoát nước phía sau dãy nhà số 489A/21/17, 489A/21/15, 489A/21/13, 489A/21/11 đường Đường H, phường 13, Quận P không còn chức năng tiêu thoát nước. Đồng thời theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận P trong biên bản cuộc họp ngày 11 tháng 10 năm 2017 tại Sở Xây dựng thì chủ trương của Ủy ban nhân dân Quận P sẽ hủy bỏ hệ thống cống thoát nước phía sau nhà bà Nguyễn Thị Đ, vận động các hộ dân chuyển cống thoát nước phía sau ra hệ thống thoát nước chung....*

*Trên cơ sở thống nhất với Ủy ban nhân dân quận P và bà Nguyễn Thị Đ, Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận nội dung đề xuất tại Công văn 18132/SXD-TT ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Sở Xây dựng và có ý kiến chỉ đạo như sau:*

*Giao Ủy ban nhân dân Quận P thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 438/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2017 về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Đ (lần đầu), Quyết định 209/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2017 về thu hồi Giấy phép xây dựng đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ và Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2017 về hủy Giấy phép xây dựng đã cấp cho bà Nguyễn Thị Đ..”*

Đồng thời Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sau khi xem xét Báo cáo của Sở Xây dựng đã có Công văn số 668/UBND ngày 13 tháng 2 năm 2018

giao Ủy ban nhân dân Quận P hủy bỏ Quyết định giải quyết khiếu nại lần đầu, hủy bỏ các Quyết định thu hồi và Quyết định hủy bỏ Giấy phép xây dựng đã ban hành.

Như vậy, căn cứ vào thực tế sử dụng của hệ thống công thoát nước cũ cũng như pháp lý nhà, đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ tại số 489A/21/15 đường Đường H, Phường 13, Quận P đảm bảo theo quy định; hiện trạng nhà, đất được công nhận toàn bộ phần diện tích đang sử dụng, không lấn chiếm diện tích công cộng, việc thi công xây dựng theo diện tích được công nhận không ảnh hưởng đến hệ thống công cũ và không ảnh hưởng đến việc thoát nước của các hộ trong khu vực; vị trí xây dựng không bắt buộc phải có khoảng lùi. Đồng thời các hộ từ số nhà 489A/21/1 đến 489A/21/7 và hộ số 489/24A/18 vẫn có lối đi phía sau còn sử dụng chung và vừa là lối thoát hiểm. Do đó kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên được điều chỉnh lại theo hướng UBND Quận P phải chịu án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.

[1] Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ. Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 85/2022/HC-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đ về việc: Hủy Văn bản số 823/UBND ngày 05/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận P; Buộc Ủy ban nhân dân quận P phải cấp giấy phép xây dựng đối với căn nhà số 489A/21/15 Đường H, Phường 13, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Đ.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Án phí: Ủy ban nhân dân Quận P phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP Hồ Chí Minh; (1)
- VKSND TP Hồ Chí Minh; (1)
- Cục THADS TP Hồ Chí Minh; (1)
- NKK; (1)
- NBK; (1)
- Lưu VT (6), HS (2) T.15 (BA 36).

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

**Lê Thành Long**