

Bản án số: 285/2021/HC-PT

Ngày: 18 - 5 - 2021

V/v khiếu kiện quyết định hành
chính về quản lý Nhà nước 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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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 Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021 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: 772/2020/TLPT-HC ngày 21 tháng 12 năm 2020 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1309/2020/HC-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 129/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2021; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 766/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Người khởi kiện: Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 235/8 đường P1, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện: Bà Phạm Hồng Tuyết T1, sinh năm 1989 (có mặt) (Hợp đồng ủy quyền ngày 31/7/2018)

Địa chỉ: 235/8 đường P1, Phường 5, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ông Ngô Hữu N- Luật sư Văn phòng luật sư T2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 27 A đường M, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đỗ Đăng T3- Luật sư Văn phòng luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Địa chỉ: 17C đường N1, Phường 12, quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Người bị kiện:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B

- Ủy ban nhân dân quận B

Địa chỉ: 06 đường P3, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người bị kiện: Ông Hồ P4- Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B:

- Ông Phạm Đức X- Chuyên viên Phòng Tài nguyên Môi trường quận B. (có mặt).

- Ông Trần Nhật C- Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị quận B (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 6 đường P3, Phường 14, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: 237/29/13/27 đường N2, Phường 11, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Kháng nghị* Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản đối thoại, người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu P có người đại diện hợp pháp bà Phạm Hồng Tuyết T1, trình bày:

Ngày 01 tháng 4 năm 2014, Bà Nguyễn Thị Thu P ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 08728 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02632 cho bà Nguyễn Thị Thu P được quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất địa chỉ 273/29/13/25 đường N2, Phường 11,

quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 95,9m².

Ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P được phép xây dựng công trình nhà ở. Vị trí xây dựng: Thửa số 4, tờ 52/BĐĐC, Phường 11, quận B. Diện tích: 95,90m². Địa chỉ xây dựng: 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B.

Ngày 05/02/2018, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P. Giấy phép này thay thế và hủy bỏ Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận B.

Bà Nguyễn Thị Thu P khiếu nại không đồng ý với việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05 tháng 02 năm 2018.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định 5564/QĐ-UBND: Không công nhận nội dung bà Nguyễn Thị Thu P khiếu nại việc Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD cấp ngày 06/10/2016 đối với nhà 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B, giữ nguyên nội dung Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05 tháng 02 năm 2018.

Nay bà Nguyễn Thị Thu P khởi kiện yêu cầu hủy Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản tự khai ngày 13 tháng 5 năm 2020 có ý kiến như sau:

1. Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016:

Ngày 20/9/2016, bà Nguyễn Thị Thu P nộp đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tại 273/29/13/25 (Biên nhận số 2587 ngày 20/9/2016 của Ủy ban nhân dân quận B).

Ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P tại địa chỉ nêu trên với quy mô, kết cấu: Nhà ở 4 tầng + lửng + mái che cầu thang; Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT; Cổng tại hướng Tây Bắc, tường rào tại hướng Tây và hướng Đông Nam là tường nhà 273/29/13/27 đường N2.

2. Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018:

Ngày 09/01/2018, Phòng Quản lý đô thị chủ trì làm việc cùng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Phường 11, Thanh tra địa bàn quận B và bà Nguyễn Thị Thu P, ghi nhận ý kiến của bà P: *Tôi được Phòng Quản lý đô thị thông tin Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016 chưa phù hợp hiện trạng, do đó tôi đồng ý hợp tác Phòng Quản lý đô thị điều chỉnh Giấy phép xây dựng không thể hiện công sân tường rào trên mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng.*

Tuy nhiên, trên họa đồ vị trí thể hiện đúng ranh đất do tôi là chủ sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02632 ngày 21/5/2014. Sau khi cơ quan có thẩm quyền xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02632 ngày 21/5/2014 là phù hợp quy định pháp luật, tôi đề nghị Ủy ban nhân dân quận B xem xét cấp phép lại cổng tường rào bao gồm ranh phân chia giữa nhà tôi và nhà số 273/11/19 đường N2 của ông Nguyễn Hoàng G để tôi ổn định cuộc sống.

Ngày 05/02/2018, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 117/GPXD cho bà Nguyễn Thị Thu P tại địa chỉ nêu trên với các nội dung chính: Nhà ở: Quy mô 4 tầng + lửng + mái che cầu thang; Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT (Không thay đổi so với Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận B). Cổng và tường rào: Không cấp phép xây dựng (Nhằm đảm bảo hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp giấy phép xây dựng và có thể hiện ranh đất theo giấy chứng nhận đã cấp tại họa đồ vị trí tỉ lệ 1/200).

Thời điểm cấp Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018: Nhà ở đã hoàn thiện, Cổng và tường rào đã xây dựng.

Ủy ban nhân dân quận B đã có Văn bản số 472/UBND-QLĐT ngày 06/02/2018 về việc cấp giấy phép xây dựng tại nhà số 273/29/13/25 (số cũ 237/11/18 đường N2, Phường 11, quận B thông tin đến bà P rõ nội dung: Nhằm đảm bảo hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp giấy phép xây dựng, Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 đính kèm bản vẽ xin phép xây dựng ký hiệu K.T 1/1 do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế xây dựng S lập ngày 10 tháng 01 năm 2018 thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016.

Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B có Văn bản tự khai ngày 24 tháng 10 năm 2018 có ý kiến như sau:

Nhà số 273/29/13/25 (số cũ 237/11/18 đường N2, Phường 11, quận B được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1281/2004 ngày 08/6/2004 cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị C2 với diện tích công nhận là 95,90 m².

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng sử dụng đất ở (một phần) số 8728 ngày 01/4/2014 đối với căn nhà trên, Ủy ban nhân dân quận B đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02632 ngày 21/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Thu P, trong đó bảo lưu diện tích đất được công nhận 95,90 m².

Hiện trạng trước khi được cấp giấy phép xây dựng: Nhà có diện tích xây dựng 69,40 m² và sân trước nhà có diện tích công nhận khoảng 14,38 m², Phần sân này không có tường bao che tại hướng Tây Bắc (tiếp giáp hẻm), hướng Tây Nam (tiếp giáp với nhà số 237/11/19 đường N2), không có cổng và có cửa đi của nhà 237/11/19 đường N2 đi qua phần sân này, cửa đi nhà số 237/11/19 có từ năm 1993 (Căn cứ theo họa đồ hiện trạng được Xưởng thiết kế ngành xây dựng quận B lập ngày 03/4/1993).

Qua kết quả xác minh, Ủy ban nhân dân quận B nhận thấy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1281/2004 ngày 08/6/2004 đối với nhà số 273/29/13/25 đường N2 không phù hợp hiện trạng và nguồn gốc quá trình sử dụng đất) cụ thể công nhận quyền sử dụng đất cho hộ số 273/29/13/25 đường N2 trên phần đất có cửa đi của nhà số 237/11/19 đường N2). Tuy nhiên, theo quy định không thể thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với nhà số 273/29/13/25 đường N2 theo Điểm d, Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2003 do đã được chuyển nhượng.

Do quá trình thực địa, cán bộ thụ lý chưa xác minh đầy đủ hiện trạng thực tế đang sử dụng nên đã tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng cho chủ nhà số 273/29/13/25 đường N2 phường 11; Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016 bao gồm: Nhà có diện tích xây dựng 67,59 m², cổng rào dài 3,6 m tại hướng Tây Bắc (Phần cổng rào này đã bít cửa đi của nhà số 237/11/19 đường N2, Phường 11).

Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chưa đúng và không thể thu hồi nhưng việc cấp Giấy phép xây dựng có phần cổng rào ảnh hưởng đến việc đi lại, cửa đi của hộ số 237/11/19 đường N2 là chưa phù hợp quy định pháp luật. Do đó, căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014, Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016 là đúng pháp luật (Cụ thể: Nhà ở không thay đổi so với Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016: Cổng và tường rào không cấp phép xây dựng nhằm đảm bảo hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp Giấy phép xây dựng và có thể hiện ranh đất theo giấy chứng nhận đã cấp tại họa đồ vị trí tỉ lệ 1/200).

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B ban hành Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 về giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu P là đúng theo quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Tại Bản tự khai, Biên bản đối thoại ông Nguyễn Hoàng G có ý kiến như sau: Căn nhà số 235/11/19 (nay là nhà số 273/29/13/27) đường N2 do vợ chồng ông G mua từ năm 2001; có giáp ranh với nhà 237/11/18 (nay nhà số 273/29/13/25) đường N2; trong đó có lối đi chung trước căn nhà này. Lối đi chung này có từ trước khi ông G mua nhà và được cộng đồng dân cư tại Tổ dân phố số 46 Khu phố 4, Phường 11, quận B công nhận là lối đi chung đã tồn tại từ trước 30/4/1975. Lối đi chung này thể hiện trên Họa đồ hiện trạng được Xưởng

thiết kế ngành xây dựng quận B lập ngày 03/4/1993, trước thời điểm ông Nguyễn Văn V– bà Nguyễn Thị C2 làm thủ tục hợp pháp hóa chủ quyền số 237/11/18 (273/29/13/25) vào năm 2004.

Ngày 20/11/2017, ông G phát hiện chủ căn nhà 237/11/18 là bà Nguyễn Thị Thu P thực hiện việc chiếm lối đi chung này làm phần sân riêng, xây tường rào và làm công ngăn lối đi này thành phần sân của riêng mình, xâm phạm quyền lợi của ông G. Trước việc làm vi phạm của chủ nhà 237/11/18 (273/29/13/25) đường N2, Phường 11, quận B. Ông G đã liên hệ với Thanh tra xây dựng và Quản lý đô thị Phường 11 thì được biết phần sân này đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp chủ quyền riêng cho chủ nhà 237/11/18 (273/29/13/25). Đồng thời, Thanh tra xây dựng và Quản lý đô thị Phường 11 đã lập biên bản đề nghị tạm dừng thi công trên phần đất đang có khiếu nại, tranh chấp.

Theo hướng dẫn của Thanh tra xây dựng và Quản lý đô thị Phường 11, ông G đã gửi đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân quận B để khiếu nại về việc cấp chủ quyền phần sân sai trái này.

Sau khi Ủy ban nhân dân quận B thụ lý giải quyết việc khiếu nại của ông G. Ông G được biết phần lối đi chung này đã được Ủy ban nhân dân quận B cấp cho ông Nguyễn Văn V– bà Nguyễn Thị C2 vào năm 2004, không đúng quy định của nhà nước, không đúng hiện trạng thực tế và không đúng nguồn gốc sử dụng của mảnh đất. Tuy nhiên, do đã lỡ cấp chủ quyền, căn nhà đã chuyển quyền sở hữu, Ủy ban nhân dân quận B không có thẩm quyền thu hồi phần sân 14,38m² đã cấp sai trái, nên sửa sai Ủy ban nhân dân quận B đã sửa sai bằng việc không cấp phép xây dựng trên lối đi chung này.

Do vậy, đề nghị của bà Nguyễn Thị Thu P yêu cầu hủy Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B đã ban hành Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 là không cơ sở. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1309/2020/HC-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Hủy Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05 ngày 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/9/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm, đề nghị sửa án, bác

yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện trình bày:

Không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vì không có cơ sở. Bà Nguyễn Thị Thu P là chủ sở hữu hợp pháp diện tích đất: 95,90m² tại địa chỉ 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B; được Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02632 ngày 21/5/2014. Giấy chủ quyền này chưa bị thu hồi hay hủy bỏ. Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 06/10/2016 nằm hoàn toàn trong khuôn viên đất đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 02632 ngày 21/5/2014 và không vi phạm các quy định về Luật Xây dựng. Công trình bà P đã xây dựng hoàn thành. Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016 khi công trình hoàn thành là không đúng. Ủy ban nhân dân quận B cho rằng việc cấp phép xây dựng 1419/GPXD ngày 05/10/2016 bít lối đi, ảnh hưởng đến việc đi lại của hộ ông G là không đúng. Vì đây chỉ là cửa trở thêm của nhà ông G. Phần mặt tiền nhà ông G sử dụng lối đi chung bình thường như các hộ dân trong khu vực. Do vậy khi bà P khởi kiện có phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án đồng tình với án sơ thẩm và không có ai kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện trình bày:
Không có tranh luận gì.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng, các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính.

- *Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Sau khi trình bày nội dung vụ án, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm nêu quan điểm: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở, đề nghị Tòa chấp nhận kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:*

Bà Nguyễn Thị Thu P yêu cầu hủy Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật tổ tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

[2.1] Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 08728 ngày 01/4/2014 lập tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02632 ngày 21/5/2014 được Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P: Diện tích 95,90 m² tại địa chỉ 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B (thửa đất số 4, tờ bản đồ số 52); mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P có giá trị để nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu P, hiện không bị đình chỉ, thu hồi.

[2.2] Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016 của Ủy ban nhân dân quận B.

Ngày 20/9/2016, bà Nguyễn Thị Thu P nộp đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tại nhà số 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B (Biên nhận số 2587 ngày 20/9/2016 của Ủy ban nhân dân quận B). Ngày 06/10/2016, Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P tại địa chỉ nêu trên với quy mô, kết cấu: Nhà ở 4 tầng + lửng + mái che cầu thang; Kết cấu: Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT; Cổng tại hướng Tây Bắc, tường rào tại hướng Tây và hướng Đông Nam là tường nhà 273/29/13/27 đường N2.

Theo qui định tại Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: “*Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng*”; Điều 91 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: “*Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị*”; Điều 93 Luật Xây dựng năm 2014 quy định: “*Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ*”

Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016 không vi phạm thiết kế xây dựng, không vi phạm điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình

trong đô thị và không vi phạm điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ.

[2.3] Ủy ban nhân dân quận B cho rằng Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1281/2004 ngày 08/6/2004 đã cấp cho ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị C2 sai diện tích nhưng không thể thu hồi và nhằm đảm bảo hiện trạng thực tế tại thời điểm cấp giấy phép xây dựng nên việc Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016: Là không đúng quy định pháp luật.

Hơn nữa, khi Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 thì công trình bà P xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD ngày 05/10/2016 đã hoàn thành. Quy trình, thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy định pháp luật.

Văn bản số 422/UBND-TNMT ngày 02/02/2018 của Ủy ban nhân dân quận B đã trả lời cho ông G cũng đã nêu rõ Giấy chứng nhận cấp không phù hợp hiện trạng và nguồn gốc quá trình sử dụng đất nhà đất đã chuyển nhượng cho bà P nên không thể thu hồi giấy chứng nhận đã cấp. Ông G có tranh chấp quyền sử dụng đất tại nhà số 273/29/13/27 đường N2 liên hệ Tòa án giải quyết theo thẩm quyền (Bút lục 171-172).

Tại phiên tòa, bà P cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận B cũng xác định chưa có được mời vụ kiện nào ông G đứng khởi kiện tại Tòa án.

[2.4] Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24/7/2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014 “*Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật*”: Giải quyết khiếu nại không công nhận nội dung bà Nguyễn Thị Thu P khiếu nại Ủy ban nhân dân quận B cấp Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05/02/2018 đối với nhà số 273/29/13/25 đường N2, Phường 11, quận B, giữ nguyên nội dung Giấy phép xây dựng số 117/GPXD đã cấp: Là không đúng quy định pháp luật.

[2.5] Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự trong vụ án đồng tình với quyết định của án sơ thẩm và không có ai kháng cáo.

[2.6] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bà P khiếu kiện Giấy phép xây dựng số 117/GPXD nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá tính hợp pháp của Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD là không đúng và cho rằng Ủy ban nhân dân quận B xác định Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở đã cấp cho bà P chưa đúng quy định pháp luật không thể thu hồi. Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD đã chặn lối đi chung vào nhà ông G là chưa đúng. Căn cứ vào khoản 1, khoản 4 Điều 79 Luật xây dựng năm 2014, điểm a khoản 1

Điều 101 Luật xây dựng năm 2014 thì Ủy ban nhân dân quận B ban hành Giấy phép xây dựng mới số 117/GPXD thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD là có cơ sở.

Như đã phân tích nêu trên, Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD là quyết định hành chính có liên quan và Giấy phép xây dựng mới số 117/GPXD thay thế Giấy phép xây dựng số 1419/GPXD nên Tòa án cấp sơ thẩm xem xét là đúng pháp luật.

Ủy ban nhân dân quận B không thể thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu P và đã hướng dẫn ông G có tranh chấp quyền sử dụng đất có quyền khởi kiện tại Tòa án là đúng quy định.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 32, 116; Điều 193, khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 79, Điều 91, Điều 93 Luật Xây Dựng năm 2014;

Căn cứ Điều 18 Luật Khiếu nại năm 2011;

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

Bác kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1309/2020/HC-ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu P.

Hủy Giấy phép xây dựng số 117/GPXD ngày 05 ngày 02 năm 2018 của Ủy ban nhân dân quận B và Quyết định số 5564/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Thu P.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu số tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0049575 ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương