

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

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

Bản án số: 646/2022/HC-PT

Ngày 17 tháng 8 năm 2022

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: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Nhựt Bình

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - 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 Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 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 153/2021/TLPT-HC ngày 02 tháng 3 năm 2021 “*Khiếu kiện quyết định hành chính về quản lý Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 2090/2020/HC-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 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 957/2022/QĐPT-HC ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Người khởi kiện:

1/ Ông Lê Văn L, sinh năm 1960 (có mặt)

TH trú: 369/19 L, Phường 9, Quận 10, Thành phố H.

Tạm trú: 170/21 H, Phường 13, Quận 10, Thành phố H.

2/ Bà Bùi Thị K, sinh năm 1976 (vắng mặt)

TH trú: 125/21 H, Phường 12, Quận 10, Thành phố H.

Tạm trú: 170/21 H, Phường 13, Quận 10, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Lê Văn L, sinh năm 1960 (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2022) (có mặt)

TH trú: 369/19 L, Phường 9, Quận 10, Thành phố H.

Tạm trú: 170/21 H, Phường 13, Quận 10, Thành phố H.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H.

Địa chỉ: 474 đường 3 Tháng 2, Phường 14, Quận 10, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu H - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Tâm – Phó Chủ tịch (Giấy ủy quyền số 5376/UBND-NC ngày 09/11/2021) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1/ Ông Đinh Hoàng V – Phó trưởng Phòng Tư pháp Quận 10 (có mặt)

2/ Ông Đặng Hoàng Phương – Trưởng Phòng Quản lý đô thị Quận 10 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Người kháng cáo: người khởi kiện – ông Lê Văn L, bà Bùi Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/4/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2020 và Bản tự khai ngày 19/8/2020 và lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K trình bày:

Tôi và bà K (vợ tôi) là chủ sở hữu căn nhà số 125/21 đường H, Phường 12, Quận 10, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5612/ĐCND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2003 và cập nhật ngày 02/8/2006.

Vì căn nhà đã xuống cấp, nên năm 2014, vợ chồng tôi xin phép xây dựng nhà và đã được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy phép xây dựng tạm số 301/GPXDTH-UBND ngày 05/5/2014. Với kết cấu xây dựng 03 tầng: 01 trệt, 01 lửng, tầng 1, 2, phòng sân thượng. Vì điều kiện khó khăn về kinh tế nên vợ chồng tôi chưa có tiền xây.

Năm 2019, vợ chồng tôi xin phép lại và ngày 18/10/2019 Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND với kết cấu 2 tầng. Khi vợ chồng tôi thuê thợ xây dựng nhà xong thì Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng số 44/QĐ-XPVPHC ngày 08/01/2020.

Vợ chồng tôi làm đơn cứu xét, nhưng Ủy ban nhân dân Quận 10 không xem xét. Ngày 31/3/2020, Ủy ban nhân dân PH 12, Quận 10 đến nhà tôi bàn giao

cho vợ chồng tôi Quyết định 1569/QĐ-UBND ngày 25/03/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K đối với căn nhà số 125/21 đường H, PH 12, Quận 10.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định 1569/QĐ-UBND ngày 25/03/2020 đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi. Vì căn nhà của tôi đã xây hoàn chỉnh và đúng với Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp, thì Ủy ban nhân dân Quận 10 lại ban hành các quyết định nói trên, thu hồi và hủy bỏ Giấy phép xây dựng đã cấp cho vợ chồng tôi là trái với quy định của pháp luật.

Nay, tôi và bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Quyết định 1569/QĐ-UBND ngày 25/03/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K đối với căn nhà số 125/21 đường H, PH 12. Quận 10.

Ngoài ra, sau khi tôi và bà K tiến hành khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì Ủy ban nhân dân Quận 10 tiếp tục ban hành Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi bổ sung quyết định 1569/QĐ-UBND sửa đổi lý do thu hồi Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 từ có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở dẫn đến việc cấp giấy phép xây dựng không đúng quy định thành giấy phép xây dựng có thời hạn cấp trên phần diện tích đất được công nhận chủ quyền nhưng còn hệ thống thoát nước công cộng. Do đó, tôi và bà K yêu cầu Tòa án hủy thêm Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi bổ sung Quyết định 1569/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Quận 10.

Thực tế, dưới nhà tôi đang sử dụng có công thoát nước đơn lẻ của 03 hộ dân gồm hộ tôi và bà K, hộ bà Đỗ Thị N, hộ ông Trần Trọng C, việc cho rằng đây là công thoát nước công cộng là không chính xác.

Người bị kiện Ủy ban nhân dân Quận 10 vắng mặt, đã gửi cho Tòa án Văn bản trình bày số 2837/UBND-QLĐT ngày 15/6/2020 theo đó:

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 nhận được Thông báo số 124/TB-TBTLVA ngày 24 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý vụ án của Ông Lê Văn L và Bà Bùi Thị K khởi kiện Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng

lê số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2019 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho Ông Lê Văn L và Bà Bùi Thị K đối với căn nhà số 125/21 đường H, PH 12 Quận 10.

Liên quan đến nội dung trên, Ủy ban nhân dân Quận 10 có ý kiến như sau:

1. Pháp lý nhà, đất: Công trình nhà số: 125/21 (số cũ: 47/2A) đường H được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 5612/ĐCND ngày 15 tháng 7 năm 2003 cho Ông (Bà) Võ Thành Đ – Lê Thị T với diện tích đất được công nhận chủ quyền: 32,8m², tổng diện tích sử dụng: 18m² với quy mô: 01 tầng (tường gạch, mái tôn). Đăng bộ mua bán cho Lê Thị Thanh T ngày 24 tháng 02 năm 2004 và đăng bộ cho Ông (Bà) Lê Văn L – Bùi Thị K ngày 02 tháng 8 năm 2006.

2. Pháp lý quy hoạch và cấp phép xây dựng:

Căn cứ Quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư PH 12, Quận 10 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông); vị trí nhà, đất nêu trên thuộc phạm vi quy hoạch đất giao thông;

Căn cứ Quyết định số 1767/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2014 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch hẻm ≤ 12.0 m và Quyết định số 13488/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2016 về việc điều chỉnh, bổ sung quy hoạch hẻm ≤ 12.0 m trên địa bàn PH 12 do Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành, cụ thể như sau: Vị trí khu đất, khu đất nằm hoàn toàn trong quy hoạch giao lộ giữa đường hẻm 125 đường H phía trước nhà lộ giới 12,0m và đường dự phóng cấp Bộ Tư lệnh Thành phố lộ giới rộng 20,0m;

Căn cứ Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; quy mô công trình xây dựng có thời hạn tối đa: 03 tầng.

Từ những cơ sở pháp lý về chủ quyền (diện tích đất được công nhận chủ quyền: 32,8m²), cơ sở pháp lý về cấp phép xây dựng có thời hạn và đối chiếu hiện trạng hiện hữu tại khu vực (để đảm bảo hài hòa kiến trúc cảnh quan), Phòng đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2019 với quy mô: 02 tầng (bao gồm: trệt, lầu), sàn BTCT, mái BTCT, diện tích xây dựng tầng trệt (tầng 01): 32,69m²; tổng diện tích sàn xây dựng: 65,38m². Chiều cao từ cốt ± 0.00 đến sàn tầng 02: 3,80 m; chiều cao toàn công trình: 7,20 m.

3. Nội dung giải quyết kiến nghị:

Ủy ban nhân dân Quận 10 nhận được đơn kiến nghị của bà Phạm Thị Xuân Đ, cư ngụ tại địa chỉ số 125/22 đường H, PH 12 Quận 10 phản ánh việc xây dựng của nhà số 125/21 đường H lấn chiếm hố ga và đường công do Thành phố quản lý.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 tiến hành kiểm tra và ghi nhận hiện trạng tại căn nhà số 125/21 đường H, PH 12 Quận 10 như sau:

- Theo Giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 10, chủ đầu tư đã thi công xong trệt, 1 lầu, mái tôn (xong phần thô, chưa hoàn thiện).

- Trên phần đất của nhà số 125/21 đường H có hố ga thoát nước (kích thước 1,2m x 1,0m) và cống thoát nước D600 đang còn sử dụng cho các nhà số 125/19, 125/21, 125/22 và 125/24 đường H, PH 12 Quận 10.

Căn cứ Khoản 1, Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014 quy định về thu hồi, hủy giấy phép xây dựng như sau: “1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau: a) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật; b) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Do đó, Ủy ban nhân dân Quận 10 đã ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 về việc thu hồi, hủy bỏ Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 đã cấp cho Ông Lê Văn L và Bà Bùi Thị K đối với nhà số 125/21 đường H, PH 12 Quận 10.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân Quận 10 có Văn bản số 1013/UBND-ĐT ngày 20/3/2020 chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 10 phối hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 10 rà soát pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp đối với nhà số 125/21 đường H, PH 12, Quận 10 và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân Quận 10 để xem xét, giải quyết theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện bà Ngọc trình bày: Việc ban hành quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của ông L và bà K dựa trên thực tế kiểm tra có cống thoát nước (có bản chụp đính kèm cho Tòa án) ngoài ra các hộ dân gần đó cũng phản ánh về hiện trạng này.

Tại Bản án số 2090/2020/HC-ST ngày 17 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 30, 32, 60, 116, 157, 158, 168, 187, 193 và 206 Luật Tổ tụng hành chính;

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật Xây dựng năm 2014;

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.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K về việc hủy Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/03/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/12/2020, người khởi kiện ông Lê Văn L, bà Bùi Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người khởi kiện ông Lê Văn L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện bà Bùi Thị K, vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án hành chính sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông L, bà K về việc yêu cầu hủy Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H, với các lý do: Ngôi nhà số 125/21 H, PH 12, Quận 10 ông được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp phép xây dựng có thời hạn số 868/QPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 nằm trên cống thoát nước đơn lẻ của 03 hộ dân gồm hộ gia đình ông, hộ bà Đỗ Thị N, hộ ông Trần Trọng C. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân Quận 10 lại ban hành 02 Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020, Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 thu hồi giấy phép xây dựng số 868/QPXDCTH-UBND với lý do cấp phép xây dựng trên phần đất còn hệ thống thoát nước công cộng là trái với quy định của pháp luật; Bản án sơ thẩm không xem xét nguồn gốc nhà đất, quá trình sử dụng đất và sở hữu nhà. Kết luận của Bản án sơ thẩm không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Huỳnh Văn Tâm có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện ông Đinh Hoàng V và ông Đặng Hoàng Phương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính về phiên tòa phúc thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về nội dung, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định các quyết định bị khởi kiện được ban hành đúng quy định pháp luật. Ông L, bà K kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu của mình. Do đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông L và bà K, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở để kết luận: Toàn bộ diễn biến vụ án như phần tóm tắt nội dung đã được viện dẫn ở trên. Xét kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện ông Huỳnh Văn Tâm có đơn xin xét xử vắng mặt và cử người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp tham gia phiên tòa. Căn cứ Khoản 4 Điều 225 Luật tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện: Ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10 về việc thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1569/QĐ-UBND, là các quyết định hành chính thuộc đối tượng khởi kiện của vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật tố tụng hành chính 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/3/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ. Ngày 27/7/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 tiếp tục ban hành Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ sửa đổi Quyết định số

1569/QĐ-UBND nêu trên. Ngày 07/4/2020, ông L, bà K làm đơn khởi kiện và ngày 19/8/2020 làm đơn khởi kiện bổ sung đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu hủy Quyết định số 1569/QĐ-UBND và Quyết định số 3839/QĐ-SDQĐ. Căn cứ Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính 2015 thì yêu cầu khởi kiện của ông L, bà K còn trong thời hiệu khởi kiện.

[1.4] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính 2015.

[1.5] Về thời hạn kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/12/2020, người khởi kiện ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án hành chính sơ thẩm số 2090/2020/HC-ST ngày 17/12/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 và Quyết định số 3839/QĐ-SDQĐ ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H.

[2.1] Về trình tự, thủ tục, thẩm quyền ban hành:

Ông L và bà K là chủ sở hữu căn nhà số 125/21 đường H, PH 12, Quận 10, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5612/ĐCND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2003 và cập nhật biến động tên ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K ngày 02/8/2006.

Ngày 18/10/2019, Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND với kết cấu 2 tầng cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K.

Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 10 nhận được đơn kiến nghị của bà Phạm Thị Xuân Đ, cư ngụ tại địa chỉ số 125/22 đường H, PH 12 Quận 10 phản ánh việc xây dựng của nhà số 125/21 đường H lấn chiếm hố ga và đường công do Thành phố quản lý.

Ngày 02/3/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 tiến hành kiểm tra và ghi nhận hiện trạng tại căn nhà số 125/21 đường H, PH 12 Quận 10 như sau:

- Theo Giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 10, chủ đầu tư đã thi công xong trệt, 1 lầu, mái tôn (xong phần thô, chưa hoàn thiện).

- Trên phần đất của nhà số 125/21 đường H có hồ ga thoát nước (kích thước 1,2m x 1,0m) và cống thoát nước D600 đang còn sử dụng cho các nhà số 125/19, 125/21, 125/22 và 125/24 đường H, PH 12 Quận 10.

Ngày 25/3/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định 1569/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K đối với căn nhà số 125/21 đường H, PH 12, Quận 10.

Ngày 27/7/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 tiếp tục ban hành Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi bổ sung quyết định 1569/QĐ-UBND sửa đổi lý do thu hồi Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 từ “có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở dẫn đến việc cấp giấy phép xây dựng không đúng quy định” thành “giấy phép xây dựng có thời hạn cấp trên phần diện tích đất được công nhận chủ quyền nhưng còn hệ thống thoát nước công cộng”.

Việc Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 về việc thu hồi, hủy giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi bổ sung quyết định 1569/QĐ-UBND sửa đổi lý do thu hồi giấy phép xây dựng, là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, về trình tự, thủ tục ban hành các quyết định nêu trên có hợp pháp hay không phải dựa vào phần nội dung của quyết định.

[2.2] Về nội dung

[2.2.1] Xét nguồn gốc, pháp lý Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông L, bà K:

Công trình nhà số: 125/21 (số cũ: 47/2A) đường H được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5612/ĐCND ngày 15/7/2003 cho Ông (Bà) Võ Thành Đ - Lê Thị T với diện tích đất được công nhận chủ quyền: 32,8m², tổng diện tích sử dụng: 18m² với quy mô: 01 tầng (tường gạch, mái tôn). Đăng bộ mua bán cho Lê Thị Thanh T ngày 24/02/2004 và đăng bộ cho Ông (Bà) Lê Văn L - Bùi Thị K ngày 02/8/2006. Như vậy, ông L, bà K là chủ sử dụng hợp pháp tài sản là nhà và đất thuộc số 125/21 (số cũ: 47/2A) đường H, PH 12, Quận 10 nêu trên.

Ngày 27/7/2020, Ủy ban nhân dân Quận 10 ban hành Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi bổ sung quyết định 1569/QĐ-UBND sửa đổi lý do thu hồi Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 từ “có sai sót trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và

quyền sử dụng đất ở dẫn đến việc cấp giấy phép xây dựng không đúng quy định” thành “giấy phép xây dựng có thời hạn cấp trên phần diện tích đất được công nhận chủ quyền nhưng còn hệ thống thoát nước công cộng”.

Như vậy, việc thay đổi lý do thu hồi giấy phép như trên cũng phần nào khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà K là hợp pháp và Giấy phép xây dựng có thời hạn số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 được cấp trên phần diện tích đất được công nhận chủ quyền cho ông L, bà K.

[2.2.2] Xét trình tự, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019.

Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 được Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 65 Luật xây dựng năm 2003 và Điều 19 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP thì việc cấp giấy phép xây dựng công trình trong đô thị phải đáp ứng một số các điều kiện như sau: Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, công trình xây dựng, sửa chữa, cải tạo không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ; Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh. Công trình xây dựng nhà ở của ông L, bà K được thực hiện trên nền nhà cũ và đã được xây dựng xong theo giấy phép được cấp.

[2.2.3] Xét trình tự, thủ tục ban hành quyết định thu hồi Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019.

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật xây dựng năm 2014 quy định:

“1. Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

a) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật;

b) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

Theo đó, Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật, bao gồm: Giả mạo giấy tờ trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng bị ghi sai do lỗi của cơ quan cấp giấy phép xây dựng; giấy phép xây dựng được cấp không đúng thẩm quyền. Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân Quận 10 viện dẫn khoản 1 Điều 101 Luật xây dựng năm 2014 nêu trên để làm căn cứ ban hành quyết định thu hồi giấy phép xây dựng nhưng không chỉ ra việc thu hồi giấy phép dựa trên sai phạm nào của ông L cũng như lỗi nào của cơ quan cấp phép xây dựng. Quá trình xây dựng nhà, ông L bà K xây dựng theo đúng giấy phép được cấp. Ủy ban nhân dân Quận 10 chỉ dựa vào đơn khiếu nại của bà Đào, sau đó tiến hành kiểm tra và lập Biên bản kiểm tra ghi nhận hiện trạng tại căn nhà số 125/21 đường H, PH 12 Quận 10, để cho rằng nhà đất của ông L, bà K xây dựng trên cống thoát nước công cộng, từ đó ban hành quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của ông L, bà K, là chưa đủ căn cứ pháp lý.

Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ thì **đất sử dụng vào mục đích công cộng** là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình đường giao thông, cầu, cống, vỉa hè, cảng đường thủy... đường ống cống được quy định là nội dung được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền xét duyệt. Do đó, cần làm rõ nguồn gốc pháp lý diện tích “*hệ thống thoát nước công cộng*” theo như trong Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi, bổ sung quyết định 1569/QĐ-UBND sửa đổi lý do thu hồi Giấy phép xây dựng số 868/GPXDCTH-UBND ngày 18/10/2019 của Ủy ban nhân dân Quận 10.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân Quận 10 cũng chưa tiến hành xác minh làm rõ việc cống thoát nước tồn tại trên phần đất của gia đình ông L là của tư nhân, cá nhân ông L hoặc các chủ sử dụng trước xây dựng; tự phát do các hộ dân xung quanh tự thỏa thuận hay là cống thoát nước công cộng do Nhà nước quản lý; Đồng thời, chưa xác định cống thoát nước này có trước hay sau khi ông L, bà K được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5612/ĐCND ngày 15/7/2003, mà đã ban hành Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1569/QĐ-UBND, là không phù hợp với các căn cứ thu hồi giấy

phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật xây dựng năm 2014 đã viện dẫn ở trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K; Sửa bản án hành chính sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H phải chịu.

- Ông Lê Văn L, bà Bùi Thị K không phải chịu án phí hành chính phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính năm 2015;

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

Chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Lê Văn L, bà Bùi Thị K; Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K về việc hủy Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 25/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H và Quyết định số 3839/QĐ-SĐQĐ ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H.

2. Án phí:

Án phí hành chính sơ thẩm: Ủy ban nhân dân Quận 10, Thành phố H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí hành chính sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Lê Văn L và bà Bùi Thị K 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2019/0045979 ngày 22/4/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Lê Văn L bà Bùi Thị K không phải chịu. Hoàn lại cho ông L, bà K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo theo Biên lai thu số 0093516 ngày 20/01/2021 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Minh