

Bản án số: 361/2021/HC-PT

Ngày: 14-10-2021

V/v: “*KH kiện quyết định 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 Hoàng Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành văn

Ông Lê Thành Long

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đức Anh - 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 Trần Ngọc Đám - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 7 và 14 tháng 10 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: 245/2021/TLPT-HC ngày 14/4/2021 về việc: “*KH kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực xây dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 809/2020/HC-ST ngày 16/6/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 588/2021/QĐPT-HC ngày 18/6/2021 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1983; cư trú tại: Số , Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của người khởi kiện:* Bà Hồ Thị Hồng L1, sinh năm 1969; cư trú tại: , Thành phố Hồ Chí Minh. (giấy ủy quyền ngày 11/3/2019). (Có mặt)

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

Luật sư Nguyễn Quyết Q, Công ty Luật Quyết T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: , Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

**- Người bị kiện:**

Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chủ tịch Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh: Ông Hoàng Song Hà.

Địa chỉ: 06 Phan Đăng L, Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Hồ P – Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh. (Có văn bản xin vắng mặt)

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

1/ Ông Chiêm Thành V – Phó trưởng phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

2/ Ông Trần Nhật C – Chuyên viên Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ Ông Nguyễn Bùi Việt D – Chuyên viên Phòng quản lý đô thị quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

4/ Ông Phạm Đức Á – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Nguyễn Ánh T, sinh năm 1962

Địa chỉ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Đại diện ủy quyền: Ông Đào Trọng H, sinh năm 1987 (Giấy ủy ngày 29/12/2020)

Địa chỉ: , tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

2/ Ông Nguyễn Thái T1, sinh năm 1981

Địa chỉ: , quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3/ Ông Lê Văn T2, sinh năm 1949

Địa chỉ: 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T:*

Luật sư Bùi Quang N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L, bản tự khai và trình bày tại phiên tòa của bà Hồ Thị Hồng L1 – đại diện ủy quyền của bà L:

Ngày 09/07/2018, vợ chồng bà Hồng L được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh xác nhận việc nhận chuyển nhượng căn nhà số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH 01635 cấp ngày 02/12/2015, với diện tích được công nhận là 91.6 m<sup>2</sup>.

Vào ngày 02/11/2018, tại vị trí 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh nói trên được cấp Giấy phép xây dựng số 1782/GPXD ngày 02/11/2018.

Trong quá trình chuẩn bị xây dựng thì bà Nguyễn Ánh T (nhà số 92/46B) nộp đơn đề nghị Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh kiểm tra lại việc cấp Giấy chứng nhận số CH 01635 của tôi vì cho rằng trong phần diện tích của giấy chứng nhận này có một phần là hẻm công cộng.

Ngày 10/12/2018, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định đình chỉ thi công số 9642/QĐ-UBND, đình chỉ vô thời hạn để rà soát lại việc cấp Giấy chứng nhận số CC 285402.

Ngày 24/06/2019, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định 5052/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định đình chỉ thi công số 9642/QĐ-UBND và tiếp tục ban hành Quyết định 5053/QĐ-UBND thu hồi Giấy phép xây dựng 1782/GPXD ngày 02/11/2018 (gọi tắt là GPXD) với lý do cần xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận CH 01635 vì có phản ánh của người dân; Ngày 19/08/2019, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh tiếp tục ban hành Quyết định 7835/QĐ-UBND về việc hủy Giấy phép xây dựng số 1782/GPXD ngày 02/11/2018.

Đối với Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, tại Điều 101 khoản 1 ghi rõ GPXD bị thu hồi khi: GPXD được cấp không đúng quy định của pháp luật hoặc chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với GPXD. Không có điều khoản nào chỉ vì phản ánh của người dân mà thu hồi GPXD để xem xét lại việc cấp Giấy chứng nhận.

Về việc rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở: Căn cứ Luật Đất đai 2013, Điều 106 Định chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp tại khoản 2 điểm d Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích...trừ trường hợp người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”.

Căn cứ Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ có qui định rõ: “Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu

người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án Nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.”

Căn cứ việc xây dựng tại công trình nói trên, cho đến thời điểm hiện tại tôi chưa vi phạm bất cứ việc gì trong lĩnh vực xây dựng nên không thể thu hồi GPXD;

Đối với Quyết định đình chỉ thi công: Đối CH Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Thông tư 15/2016/TT-BXD.

Căn cứ việc xây dựng tại công trình nói trên, cho đến thời điểm hiện tại tôi chưa vi phạm bất cứ việc gì trong lĩnh vực xây dựng. Đồng thời về việc này trong bản tự khai, phía người đại diện cho người bị kiện là Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh cũng thừa nhận: “Không có quy định về quy trình đình chỉ Giấy phép xây dựng” đề từ đó phía Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh mới tiến hành ban hành Quyết định số 5052/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định đình chỉ thi công số 9642/QĐ-UBND.

Việc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh đình chỉ thi công, thu hồi quyết định đình chỉ thi công rồi đến việc thu hồi GPXD từ tháng 12/2018 đến nay đã khiến phía chúng tôi thiệt hại nặng nề, cụ thể như sau:

1. Thuê người giữ công trình từ tháng 12/2018 đến 05/2019: 6 tháng x 3.000.000 đồng = 18.000.000 đồng (1);

2. Từ việc dừng thi công lần thứ nhất, trên tinh thần chia sẻ phía thầu xây dựng đã không T2 toán trong khoảng thời gian từ 12/2018 đến hết tháng 05/2019. Tháng 05/2019, do tôi có gửi Thông báo đến Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh về việc tiếp tục thi công và ngày 24/06/2019 phía Ủy ban Nhân dân quận tiếp tục ban hành quyết định thu hồi GPXD. Đề từ đó phía nhà thầu buộc chúng tôi phải chi trả tổng số tiền tạm T2 đến ngày 30/09/2019 là 105.500.000 đồng (Đính kèm phụ lục phát sinh) (2);

3. Khi mua nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phía tôi có ý định xây dựng nhà ở với tổng số 14 phòng (trong đó sử dụng 12 phòng cho thuê để lấy tiền cho thuê mượn trả nợ ngân hàng từ việc vay mượn theo Hợp đồng cho vay số 18076/2018/HĐCV/NHCT928 ký ngày 29/06/2018). Đề từ đó chúng tôi thiệt hại T2 từ 10/12/2018 đến 25/09/2019 = 9.5 tháng với bình quân đóng lãi 10%/năm mỗi tháng là 44.000.000 đồng (tròn số). Khoản tiền này được T2 như sau 44.000.000 đồng : 14

phòng x 12 phòng = 37.714.000 đồng (tròn số); 9,5 tháng x 37.714.000 đồng = 358.283.000 đồng (Đính kèm hợp đồng cho vay) (3);

4. Bồi thường cho phía tôi, số tiền bằng 10 tháng lương tối thiểu vì đã làm ảnh hưởng sức khỏe tinh thần, uy tín, danh dự của phía tôi, 10 tháng x 1.490.000 đồng = 14.900.000 đồng (4);

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường = 1+2+3+4 = 496.683.000 đồng (T2 đến ngày 30/09/2019).

Tôi yêu cầu quý Tòa giải quyết cho tôi các yêu cầu như sau:

1. Buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh bồi thường cho phía bà Hồng L số tiền là 496.683.000 đồng (Bốn trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng chẵn).

2. Buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh hủy bỏ Quyết định số 9642/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Ngày 24/6/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định 5053/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Ngày 28/8/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Quyết định 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Ngày 02/10/2019, bà Nguyễn Thị Hồng L có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về phần bồi thường.

Người bị kiện: Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh trình bày:

Năm 2015, ông Lê Văn T2 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với nhà đất số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 91,6 m<sup>2</sup> (thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 31, Bản đồ địa chính lập năm 2002).

Qua kiểm tra hồ sơ và xác nhận của Ủy ban Nhân dân Phường 21 tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 20/7/2015, Văn bản số 431/UBND-ĐC ngày 15/9/2015 thể hiện khuôn viên nhà đất tại số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21 ông T2 đề nghị cấp giấy chứng nhận có một phần diện tích lấn chiếm hẻm.

Theo Bản đồ địa chính lập năm 2002 thể hiện nhà đất số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21 có diện tích 91,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 118, tờ bản đồ số 31, Bản đồ địa chính lập năm 2002 (bao gồm phần diện tích lấn chiếm hẻm).

Về quy hoạch: Vị trí nhà đất tại số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21 thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 19-21 quận Bình Thạnh được duyệt theo Quyết định số 5386/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của Ủy ban Nhân dân Thành phố (phù hợp quy hoạch).

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận đối với nhà đất tại số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh Ủy ban Nhân dân Phường 21 xác nhận tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngày 20/7/2015: Không có tranh chấp.

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh đã cấp Giấy chứng nhận số CH01635 ngày 02/12/2015 đối với nhà đất số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21 theo quy định nêu trên.

Liên quan GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh:

Ngày 28/9/2018, bà Nguyễn Thị Hồng L nộp hồ sơ cấp phép xây dựng đối với căn nhà trên theo Biên nhận số 76502201800203400.

Ngày 18/10/2018, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh có văn bản số 399/UBND-QLĐT(XD) gia hạn cấp phép xây dựng đến ngày 02/11/2018 do cần kiểm tra hồ sơ L và xác minh thêm thông tin liên quan đến lộ giới hẻm.

Ngày 02/11/2018, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh cấp GPXD 1782/GPXD cho ông (bà) Nguyễn Thái T1 – Nguyễn Thị Hồng L với quy mô 3 tầng + mái che cầu thang, trên cơ sở:

+ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 về điều kiện cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 93 Luật xây dựng và thành phần hồ sơ theo Điều 95 Luật Xây dựng.

+ Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố.

Ngày 24/6/2019, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 5053/QĐ-UBND về việc thu hồi GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh. Lý do thu hồi: Cần xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CC285402 do Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 02/12/2015 vì có phản ánh của người dân trong khu vực liên quan đến giấy chứng nhận đã cấp một phần trong đó một phần diện tích có nguồn gốc là hẻm công cộng.

Liên quan đến Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc hủy GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh:

Ngày 24/6/2019, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 5053/QĐ-UBND về việc thu hồi GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 18/6/2014 Điều 101 Khoản 2 thu hồi, hủy Giấy phép xây dựng: “Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban Nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng”.

Ngày 19/8/2019, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc hủy GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố bác đơn của bà Nguyễn Thị Hồng L yêu cầu hủy Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc hủy GPXD số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T có ông Nguyễn Hải Nam đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên trước đây, vị trí trước mặt nhà bà Ánh T là con hẻm đi thông từ hẻm số 92 đường Xo Viết Nghệ Tĩnh (hẻm 80 cũ) qua hẻm số 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh (hẻm 64 cũ) là lối đi chung của mọi người trong khu vực, là lối thoát khi xảy ra sự cố. Điều này được khẳng định tại Mục III sơ đồ nhà ở, đất ở đính kèm Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 797652695300116 do Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 03/5/2007.

Vào tháng 07/2018, tôi cùng các hộ gia đình phát hiện toàn bộ phần diện tích hẻm 92 cạnh nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh đã được hợp thức hóa và cấp cho ông Lê văn T2 theo Giấy chứng nhận số CH01635.

Vào ngày 09/7/2018, tôi cùng các hộ gia đình làm đơn kiến nghị gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, Phòng Tài nguyên môi trường Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh và Ủy ban Nhân dân Phường 21 quận Bình Thạnh vì nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh chuẩn bị xây dựng mới, gây ảnh hưởng đến an ninh khu phố, bịt lấp toàn bộ mặt tiền nhà tôi, không còn lối thoát hiểm khi xảy ra sự cố.

Ngày 02/11/2018, tôi nhận được Văn bản trả lời của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh với nội dung: Cơ sở Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh cấp Giấy chứng nhận CH01635 là Bản đồ địa chính lập năm 2002 thể hiện nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh có diện tích bao gồm phần diện tích lấn hẻm 92. Do đó, căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 22 Nghị định 43/2014/ND-CP và theo xác nhận của Ủy ban Nhân dân Phường 21, tình trạng tranh chấp KH nại đối với nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh là không có, Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh đã cấp Giấy chứng nhận CH01635 bao gồm phần diện tích có nguồn gốc hẻm 92.

Nay tôi đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận CH01635 cấp ngày 02/12/2015 cho ông Lê Văn T2 ở địa chỉ 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc bà Nguyễn Thị Hồng L trả lại nguyên trạng diện tích đất công, hẻm chung để bà con khu vực được sử dụng trong việc L thông;

3. Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác bởi diện tích đất công, hẻm chung;

4. Yêu cầu Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh giữ nguyên và thực hiện đúng Quyết định 9642/QĐ-UBND đình chỉ thi công đối với công trình nhà 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 809/2020/HC-ST ngày 16/6/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Khoản 4 Điều 32; Khoản 1, điểm a Khoản 2 Điều 116; điểm b Khoản 2 Điều 157; Khoản 1 Điều 158; điểm a và điểm b Khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 101 Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;



Căn cứ Khoản 1 và Khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí tòa án.

*Tuyên xử:*

1- Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện bà Nguyễn Thị Hồng L. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh bồi thường cho bà do phá vỡ hợp đồng thi công xây dựng và 10 tháng lương tối thiểu do ảnh hưởng đến sức khỏe tinh thần, uy T2, danh dự.

2- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng L:

Hủy các Quyết định số 9642/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 về việc đình chỉ thi công xây dựng; Quyết định số 5053/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 về việc thu hồi giấy phép xây dựng và Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc hủy giấy phép xây dựng của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh.

3- Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Ánh T:

Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận CH01635 cấp ngày 02/12/2015 cho ông Lê Văn T2 ở địa chỉ 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc bà Nguyễn Thị Hồng L trả lại nguyên trạng diện tích đất công, hẻm chung để bà con khu vực được sử dụng trong việc L thông; Yêu cầu Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác bởi diện tích đất công, hẻm chung.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, người khởi kiện và người bị kiện không kháng cáo. Ngày 23/6/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị chấp nhận yêu cầu độc lập của bà.

*- Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên và trình bày: bà mua lại nhà đất 92/46B năm 1994 đến năm 2007 bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất (sân) trước nhà, UBND Quận Bình Thạnh không cấp mà xác định là đất công, đất hẻm, tương tự căn nhà 92/46C cũng vậy, phần đất trước nhà không được công nhận. Đất của bà được cấp trước đất của ông T2, do đó việc UBND Quận Bình Thạnh cho rằng phần đất

ông T2 lấn chiếm hẻm là phù hợp quy hoạch là không đúng vì việc ông T2 lấn chiếm hẻm đã ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà, cụ thể con hẻm mặt tiền gia đình bà chỉ còn rộng 0,8m, gia đình bà không còn con đường nào khác để đi ra đường chính.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T phát biểu:*

Việc UBND Quận Bình Thạnh cho rằng ông T2 lấn đất của con hẻm và Nhà nước công nhận phần đất lấn chiếm này là hợp pháp, theo quan điểm của Luật sư là không đúng vì việc công nhận này đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà T. Phần hẻm trước mặt tiền nhà của bà T chỉ còn 0,8m là gây khó khăn trong sinh hoạt của gia đình bà T cũng như việc thoát hiểm. Căn cứ vào bản đồ trước năm 2002 thì đã thể hiện con hẻm rất rộng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện phát biểu:*

Căn nhà 92/46 của ông T2 lấn chiếm hẻm khoảng 21m<sup>2</sup>, tuy nhiên việc ông T2 lấn chiếm là trước ngày 15/10/1993. Theo bản đồ trước đây thì là hẻm thông từ 92 sang hẻm 66 nhưng các hộ dân đều lấn chiếm và theo bản đồ quy hoạch năm 2002 thì xác định hiện trạng phù hợp quy hoạch, do đó việc cấp giấy chứng nhận cho ông T2 là đúng quy định pháp luật đất đai, nên yêu cầu độc lập của bà T đề nghị huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T2 là không có căn cứ.

Việc UBND Quận Bình Thạnh ban hành các quyết định thu hồi, huỷ bỏ giấy phép xây dựng đã cấp cho bà L để rà soát lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T2 là đúng pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng Hành chính.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu trong hồ sơ thể hiện sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 chuyển nhượng cho ông Trần Anh T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái T1, do đó khi xem xét đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cần phải đưa ông T1 vào tham gia tố tụng.

Việc UBND Quận Bình Thạnh hợp thức hoá cho ông T2 diện tích đất 21m<sup>2</sup> đất hẻm là không đúng pháp luật vì việc hợp thức hoá này ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ dân sử dụng chung con hẻm 92 này và khi hợp thức hoá thì không tiến hành họp dân để các hộ dân có ý kiến về việc ông T2 lấn chiếm hẻm chung là không đúng pháp luật. Do Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Ánh T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của bà T được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền xét xử, về thời hiệu khởi kiện như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định pháp Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

[3] Về đối tượng khởi kiện:

[3.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các Quyết định số 9642/QĐ-UBND ngày 10/12/2018, Quyết định số 5053/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 và Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh là đối tượng khởi kiện là đúng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Luật Tố tụng Hành chính.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận CH01635 cấp ngày 02/12/2015 cho ông Lê Văn T2 ở địa chỉ 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy bản chất đây là yêu cầu độc lập của bà T đề nghị hủy Giấy chứng nhận CH01635 mà UBND Quận Bình Thạnh cấp ngày 02/12/2015 cho ông Lê Văn T2. Đồng thời, việc UBND Quận Bình Thạnh cấp Giấy phép xây dựng số 1782/GPXD ngày 02/11/2018 cho bà L là trên cơ sở Giấy chứng nhận CH01635, do đó, căn cứ vào Điều 193 Luật Tố tụng Hành chính thì Giấy chứng nhận CH01635 là quyết định hành chính có liên quan cần được xem xét trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm có xem xét T2 hợp pháp

của quyết định hành chính là giấy chứng nhận số CH01635 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện ông Lê Văn T2 được cấp Giấy chứng nhận CH01635 ngày 02/12/2015, đến ngày 10/11/2016 ông Lê Văn Lộc nhận thừa kế và tặng cho theo văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế và được đăng ký biến động sang tên ông Lộc ngày 16-01-2017. Đến ngày 06/6/2017 ông Lộc chuyển nhượng cho ông Trần Anh T1 và được đăng ký biến động sang tên cho ông T1 ngày 03/7/2017. Ngày 29/6/2018 ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Nguyễn Thái T1, được đăng ký biến động sang tên ông Thái T1, bà L ngày 09/7/2018. Như vậy, việc xem xét T2 hợp pháp của quyết định hành chính là Giấy chứng nhận CH01635 có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của Lê Văn Lộc và ông Trần Anh T1, Toà án cấp sơ thẩm không đưa ông Lộc và ông Anh T1 vào tham gia tố tụng là tH sót, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Ngoài ra trong hồ sơ thể hiện ngày 10/7/2018 ông Thái T1 và bà L đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 09 TPHCM, do đó việc xem xét T2 hợp pháp của quyết định hành chính là Giấy chứng nhận CH01635 cũng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vì vậy cần phải đưa Ngân hàng thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam vào tham gia tố tụng.

[5] Nguồn gốc nhà đất số 92/46 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, số cũ 8/3 (Thửa số 118, tờ bản đồ số 31 - bản đồ địa chính) và quá trình lấn chiếm hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh:

[5.1] Theo xác nhận của UBND Phường 21 thể hiện nhà đất có nguồn gốc do ông Lê Văn Tiêu mua từ năm 1946 bằng giấy tay đã thất lạc, ông Tiêu chết và để lại cho con là ông Lê Văn Chiêu. Ông Lê Văn Chiêu đứng tên kê khai nhà đất năm 1999: nhà 8/3 Xô Viết Nghệ Tĩnh phường 21 quận Bình Thạnh với hiện trạng 01 tầng + lửng. Ông Lê Văn Chiêu đã xây dựng lấn chiếm phần diện tích  $\frac{1}{2}$  (1,48m + 2,67m) x 6,49m +  $\frac{1}{2}$  (0,2m x 6,55m) và tại công văn số 4730/STNMT-VPĐK ngày 18/6/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác định “*nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà đất tại số 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh (phần diện tích phát sinh tại hướng Đông so với kê khai nhà năm 1999) có diện tích  $\frac{1}{2}$ (1,48m + 2,67m) x 6,49m +  $\frac{1}{2}$ (0,2m x 6,55m) là hẻm thông qua hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh, năm 1992 ông Lê Văn Chiêu xây dựng lấn chiếm....*”. Đồng thời, tại phiên toà phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện cũng thừa nhận ông Lê Văn T2 có lấn chiếm hẻm số 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh khoảng 21m<sup>2</sup>. Như vậy có

đủ cơ sở kết luận quá trình sử dụng đất của ông Lê Văn Chiêu, Lê Văn T2 có lấn chiếm diện tích đất của hẻm đi chung số 92 thông sang hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh.

[5.2] Theo công văn số 276/UBND ngày 21/8/2019 của UBND Phường 21 quận Bình Thạnh thể hiện: Hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh có thông qua hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, quận Bình Thạnh. Trước năm 1975 là con hẻm nhỏ liên thông từ hẻm 80 Xô Viết Nghệ Tĩnh (Nay là hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh). Theo bản đồ địa giới hành chính (chụp ảnh bằng máy bay năm 1982, điều vẽ thực địa năm 1988) kết nối hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh với hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh. Như vậy, trên thực tế và bản đồ địa giới hành chính là có hẻm 92 thông với hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh. Việc UBND Quận Bình Thạnh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người bị kiện tại phiên tòa cho rằng theo bản đồ địa giới hành chính năm 1988 thì có hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh nhưng theo bản đồ địa chính chính quy lập năm 2001-2002 thể hiện Hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh không còn thông qua được hẻm 66 Xô Viết Nghệ Tĩnh (đoạn từ 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 21 đến 66/37 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21) việc không còn hẻm 92 này là do các hộ dân lấn chiếm hẻm, trong đó có hộ của ông Lê Văn T2 lấn chiếm khoảng 21 m<sup>2</sup>, việc lấn này là phù hợp pháp luật, phù hợp quy hoạch nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần lấn chiếm. Xét lập luận nêu trên là không phù hợp với pháp luật đất đai và thực tế sử dụng đất, bởi lẽ hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh được hình thành từ trước năm 1975 cho đến năm 1988 vẫn được thể hiện trên bản đồ địa giới hành chính, việc các hộ dân trong hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh, trong đó có hộ ông Lê Văn T2 lấn chiếm đất hẻm là hành vi lấn chiếm đất công vi phạm pháp luật đất đai. Điều đó còn được thể hiện khi hộ bà T số nhà 92/46B Xô Viết Nghệ Tĩnh và hộ ông Lê Côi số 92/46C Xô Viết Nghệ Tĩnh (số cũ 8/5 Xô Viết Nghệ Tĩnh) kê khai xin cấp giấy chứng nhận năm 2001, 2007 và có kê khai phần đất lấn chiếm hẻm thì chính UBND Quận Bình Thạnh đã không công nhận phần đất lấn chiếm hẻm này.

[6] Việc lấn chiếm diện tích đất hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh của hộ ông Lê Văn T2 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của hộ bà Nguyễn Ánh T, cụ thể, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và họa đồ vị trí thửa đất số 118 (BL 44) thể hiện phần ranh đất của thửa 188 lấn chiếm hẻm cách mặt tiền của nhà số 92/46B của bà T là 1.07m, không đảm bảo không gian sinh hoạt đi lại, cũng như thoát hiểm. Ngoài ra, theo biên bản làm việc ngày 05/7/2019 của UBND Phường 21 quận Bình Thạnh với các hộ dân sinh sống tại hẻm 92 Xô Viết Nghệ Tĩnh thì 8/11 hộ dân đều đồng ý khôi phục lại hiện trạng hẻm 92, đoạn từ 92/46 Xô Viết Nghệ Tĩnh đến 66/37 Xô Viết Nghệ Tĩnh Phường 21, đại diện hợp pháp cho bà

L có tham gia họp và cũng đồng ý mở lại hẻm 92 nhưng phải đảm bảo quyền lợi cho bà L.

[7] Với các chứng cứ nêu trên cho thấy việc UBND quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 5053/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 về việc thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp cho bà L với lý do cần xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận CH01635 vì có phản ánh của người dân trong khu vực là có căn cứ đúng pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L huỷ các quyết định số các Quyết định số 9642/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 về việc đình chỉ thi công xây dựng; Quyết định số 5053/QĐ-UBND ngày 24/6/2019 về việc thu hồi giấy phép xây dựng và Quyết định số 7835/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 về việc huỷ giấy phép xây dựng của Ủy ban Nhân dân quận Bình Thạnh là không đúng pháp luật. Lẽ ra Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà L, tuy nhiên do cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, đồng thời cũng cần phải xác định rõ cụ thể phần diện tích đất hộ ông T2 được cha mẹ để lại là bao nhiêu, phần lấn chiếm hẻm 92 là bao nhiêu mét vuông. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Ánh T, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[8] Về án phí:

- Án phí hành chính sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Nguyễn Ánh T không phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 241 Luật Tố tụng Hành chính.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ánh T

1. Hủy bản án sơ thẩm số 809/2020/HC-ST ngày 16/6/2020 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Bà Nguyễn Ánh T không phải chịu, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho bà Nguyễn Ánh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0091878 ngày 25/6/2020.

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

**CÁC THẨM PHÁN**

**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thành Văn**

**Lê Thành Long**

**Hoàng Minh Thịnh**

***Nơi nhận:***

- TANDTC;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND TPHCM;
- Cục THADS TPHCM;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- L VP, HS.

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

**Hoàng Minh Thịnh**