

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: 02/2025/HC-PT  
Ngày 02 tháng 01 năm 2025  
V/v: “*Khiếu 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: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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 Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 01 năm 2024 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 phúc thẩm thụ lý số: 781/2024/TLPT-HC ngày 04 tháng 10 năm 2024 về “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực xây dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số: 286/2024/HC-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 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: 3583/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** Ông Nguyễn L, sinh năm 1946 (có mặt);

Địa chỉ: Số A B, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Huỳnh Phi L1, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Số F N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Nguyễn Quang V – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A (vắng mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Nguyễn Phước T – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận A (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số D - D L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Ngọc T1, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người khởi kiện là ông Nguyễn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn L và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn L là ông Huỳnh Phi L1 trình bày:*

Nguồn gốc quyền sở hữu công trình tại số C (phía sau) và số C T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn L làm chủ sở hữu.

Hiện trạng xây dựng công trình trên thửa đất này ông L được cấp phép xây dựng từ Văn phòng kiến trúc sư Trường năm 1994. Do tình trạng tài chính nên công trình thi công kéo dài đến năm 2001 thì công trình mới hoàn thành và đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo biên kiểm tra công trình hoàn thành ngày 31/08/2001. Đến năm 2003, vì nhu cầu sử dụng nên ông L có sửa chữa và làm thêm diện tích ở các vị trí nhằm mục đích sử dụng phù hợp với công năng của tòa nhà, không lấn chiếm, không vi phạm chỉ giới xây dựng, không tranh chấp.

Cụ thể ông L đã xây dựng các hạng mục như sau (kèm bản vẽ ngày 06/08/2022:

- Xây tăng diện tích sử dụng tại tầng lửng [(8,22m x 9,5m) + (4,55m x 2,93m)] 8,8m x 7m) = 29,82m<sup>2</sup>;

- Xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 6: diện tích (10,9m x 4,1m) + (6,2m x 8,22m) = 95,65m<sup>2</sup>;

- Xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 7, cụ thể: Lắp dựng khung sắt vách kính, vách tường cao 1,2m mái tôn, diện tích (5,9m x 8,22m) = 48,498m<sup>2</sup>; lắp dựng mái tôn vách tường cao 1,2m, diện tích (5,9m x 5,8m)/2 x 8,22m = 48,087m<sup>2</sup>; Mục đích che nắng mưa cho sàn tầng sân thượng và không sử dụng phần diện tích này.

Các hạng mục sửa chữa xây dựng thêm này Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) Quận A có Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 736/QĐ-XPHC ngày 30/07/2014 của A, Thành phố Hồ Chí Minh. Lý do ông L xây dựng không xin phép cơ quan chức năng mà theo quy định phải xin phép.

Ngày 26/05/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 188/QĐ-KPHQ, buộc thực hiện khắc phục hậu quả do vi phạm hành chính gây ra đối với chủ đầu tư công trình số 302 (phía sau) và C T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quyết định là buộc ông Nguyễn L phải tháo dỡ phần diện tích xây dựng không giấy phép và tháo dỡ các hạng mục nêu trên. Căn cứ mà Ủy ban nhân dân Quận A ra quyết định là điểm a, khoản 7, Điều 16, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

Tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ mà Ủy ban nhân dân Quận A áp dụng buộc ông L phải thi hành là không thuyết phục và chưa đủ căn cứ nên ông L làm đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh hủy Quyết định số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bị kiện là Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A có văn bản ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện như sau:*

### *1. Pháp lý sử dụng*

Căn nhà 302 (phía sau) đường T, phường N, Quận A do ông Nguyễn Hữu Đ sử dụng theo Quyết định số 265/QĐ-UB ngày 05/6/1993 của Ủy ban nhân dân Quận A về việc kiểm kê quản lý và hợp thức hóa sử dụng.

Ngày 28/7/1993, ông Nguyễn Hữu Đ ký hợp đồng thuê nhà với Xí nghiệp Q (nay là Công ty TNHH Một thành viên D) Hợp đồng số 8447.

Ngày 08/3/2006, ông Đ ký lại hợp đồng thuê nhà thời hạn 60 tháng với Công ty Q1 (nay là Công ty TNHH Một thành viên D) Hợp đồng số 9523.

Ngày 02/11/2012, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 2889/UBND-QLĐT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xử lý trường hợp căn nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A.

Ngày 12/12/2013, Công ty TNHH Một thành viên D có biên bản làm việc với bà Nguyễn Thị Mỹ H (là con ông Nguyễn Hữu Đ). Bà H cho biết căn nhà 302 sau Trần Hưng Đ1 ông Đ đã bán cho ông Nguyễn L từ năm 1993.

*2. Việc hợp khối 02 căn nhà 302 (phía sau) Trần Hưng Đ1 và C T (bao gồm cả lối đi hẻm công cộng) và quá trình cấp phép xây dựng, kiểm tra xử lý việc xây dựng trái phép của ông Nguyễn Long*

Ngày 02/11/2012, Ủy ban nhân dân Quận A có Văn bản số 2889/UBND-QLĐT về việc xử lý trường hợp căn nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A gửi Ủy ban nhân dân thành phố H có nội dung:

“Ngày 04/08/1993, ông Nguyễn L chủ sở hữu nhà số C đường T, Quận A và ông Nguyễn Hữu Đ người ký hợp đồng thuê sử dụng nhà 302 (phía sau) đường T, Quận A, bằng biên bản thỏa thuận cùng đứng tên xin hợp khối xây dựng mới và thỏa thuận với Công ty I bằng văn bản chia lối đi giữa 02 nhà (0,70 m x 15m) mỗi bên một nửa (0,35 m x 15 m) để xây dựng hợp khối sử dụng riêng.

Ngày 14/9/1993, Phòng Q2 có Bản báo cáo thực địa và nhận xét về hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở số 1328/QHXD đề nghị thuận cho xây dựng 1 trệt, 6 lầu có tầng hầm, mái tôn với Tổng diện tích 1.590,57 m<sup>2</sup> (hợp khối giữa 02 nhà 304 T là nhà tư nhân và 302 (phía sau) đường T là nhà do Nhà nước quản lý).

Ngày 15/04/1994, Văn phòng K cấp phép xây dựng số: 268/GPXD cho phép xây dựng mới và hợp khối 02 nhà với cấu trúc 03 tầng, do xây dựng sai thiết kế nên Ủy ban nhân dân quận A đã có Quyết định xử phạt hành chính số: 1472/QĐ- UB ngày 07/12/1994 phạt ông L và ông Đ xây dựng nhà sai phép.

Ngày 16/11/1994, Đội cảnh sát trật tự Q3 lập biên bản vi phạm xây dựng đối với ông Nguyễn L tại địa chỉ số C đường T, phường N, Quận A trong đó nội dung vi phạm: xây dư diện tích lầu 3, xây thêm lầu 4 và lầu 5.

Ngày 07/12/1994, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 1472/QĐ-UB về việc xử lý vi phạm hành chính về xây dựng đối với hành vi vi phạm xây dựng sai Giấy phép số 268/GPXD ngày 15/04/1994 do Văn phòng Kiến trúc sư trưởng thành phố cấp cho ông Nguyễn L.

Phần diện tích vi phạm đã được công nhận tại Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 398/BBHC ngày 31/8/2001 của Sở Xây dựng thành phố với công trình xây dựng có quy mô trệt + lửng + sân thượng”.

*3. Việc tự thỏa thuận sang nhượng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A*

Ngày 20/4/1992, ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị G (vợ ông Đ) có bản cam kết sang nhượng nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A cho ông Nguyễn L, có xác nhận chữ ký của Ủy ban nhân dân phường B ngày 28/4/1992 và của Ủy ban nhân dân phường N ngày 17/6/1992. Có nội dung:

“1/ Ông Nguyễn L đồng ý cho ông Nguyễn Hữu Đ và vợ là bà Nguyễn Thị G mượn trước 04 (bốn) lượng vàng 24K có tuổi 96 (chín tuổi sáu) và sau khi hóa giá nhà phía sau xong có chủ quyền ông Đ và bà G đồng ý bán cho ông L 30 (ba

mười) lượng vàng 24K có tuổi 96. Chúng từ mỗi đợt giao nhận vàng là giấy biên nhận viết tay có chữ ký của hai bên được xem là hợp lệ.

2/ Ông L cho ông Đ và bà G mượn vàng để hóa giá nhà nhưng trong quá trình thực hiện ông L đổi ý thì số vàng cho mượn trước xem như mất và ngược lại trong lúc tiến hành hóa giá nhà và sau đó có chủ quyền nhà nếu ông Đ và bà G thay đổi ý kiến với bất cứ lý do gì thì phải bồi thường thiệt hại gấp hai lần số vàng mà ông L đã cho ông Đ và bà G mượn trước. Nếu ông Đ và bà G thay đổi ý kiến mà không có tiền bồi thường thiệt hại cũng như thay đổi ý kiến không ký các giấy tờ cần thiết thì những chữ ký ký trong tờ cam kết này vẫn có giá trị hóa giá nhà, cũng như sang tên nhà.

3/ Nếu hóa giá nhà xong có chủ quyền nhưng Nhà nước chưa cho phép mua bán hoặc chưa hóa giá nhà thì ông Đ và bà G vẫn đồng ý cho ông L xây dựng trên phần nhà mình sử dụng. Bản cam kết này có giá trị trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký, nếu có trục trặc về thủ tục hành chính về hóa giá cũng như trong thời gian 02 tháng ông Đ và bà G có yêu cầu nhận hết số vàng theo cam kết thì trước khi nhận vàng ông Đ và bà G có trách nhiệm giao nhà trông cho ông L tạm quản lý để làm thủ tục hành chính”.

Ngày 02/8/1993, ông Nguyễn L, ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị G có bản cam kết về việc xây dựng nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường B ngày 03/8/1993:

“Điều 1. Ông Nguyễn Hữu Đ và vợ là bà Nguyễn Thị G đồng ý để cho ông Nguyễn L làm tất cả các thủ tục hành chính và xây dựng 2 nhà theo Giấy phép xây dựng và đôi bên đã đồng ý không khiếu nại, tranh chấp vấn đề này từ hiện tại cũng như sau này.

Điều 2. Vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ đã già yếu, do đó đồng ý sau này Nhà nước hóa giá nhà này thì ông Nguyễn L sẽ thay mặt làm tất cả các thủ tục cần thiết và các vấn đề liên quan.

Điều 3. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh những gì đã thỏa thuận trong cam kết này. Trong quá trình thực hiện nếu có trở ngại khách quan thì cùng nhau bàn bạc, giải quyết trên tinh thần thông cảm và bảo vệ quyền lợi của 2 bên”.

Ngày 24/7/2007, ông Nguyễn Hữu Đ có Giấy ủy quyền số 021874 lập tại Phòng C, ủy quyền cho ông Nguyễn L: “Ông Nguyễn L được quyền thay mặt và nhân danh tôi liên hệ Công ty Q1 nộp tiền mua nhà, đóng thuế trước bạ và nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Trong phạm vi ủy quyền, ông Nguyễn L được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền nêu trên”.

Ngày 17/8/2012, ông Nguyễn L có đơn gửi Ủy ban nhân dân Quận A: “...Sở Xây dựng đã mời ông Nguyễn L đến và đề nghị bán nhà số C đường T, phường N, Quận A nhưng ông Nguyễn L không chịu mua với lý do đã có nhà, không ký Hợp đồng thuê với Công ty Q1 và mua căn nhà trên sẽ cướp đi cuộc sống của gia đình ông Đ hiện nay 80 tuổi chỉ có một căn nhà duy nhất để ở. Do đó, ông Nguyễn L đã đề nghị bán nhà này cho ông Nguyễn Hữu Đ”.

#### *4. Hiện trạng sử dụng của căn nhà trên:*

Ngày 24/11/2014, Ủy ban nhân dân phường N có văn bản số 445/UBND trả lời xác minh nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A:

“Qua trao đổi và làm việc với ông Nguyễn Hữu Đ là tổ trưởng tổ dân phố B khu phố A cho biết:

- Căn nhà số C (phía sau) đường T do ông Nguyễn Hữu Đ sử dụng từ trước năm 1975. Sau giải phóng, căn nhà trên do Nhà nước tiếp quản, riêng ông Đ chỉ sử dụng một phần nhà phía sau của căn nhà số C đường T.

- Hiện trạng sử dụng căn nhà trên do ông Nguyễn L sử dụng”.

Ngày 26/01/2021, Ủy ban nhân dân phường N phối hợp Đội Thanh tra địa bàn Quận A tiến hành kiểm tra thực tế hiện trạng căn nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A ghi nhận căn nhà hiện có quy mô trệt, lửng, 6 lầu, ban công từ lầu 1 đến lầu 5. (Đính kèm biên bản)

Ngày 16/02/2021, Phòng Quản lý đô thị có Công văn số 77/QLĐT-QHXD về việc xây dựng sai phép hợp khối của 02 căn nhà mang số 302 (phía sau) và 304 đường T, phường N, Quận A gửi ông Nguyễn L.

Ngày 24/3/2021, Ủy ban nhân dân Quận A có Công văn số 719/UBND-QLĐT về việc căn nhà số C (phía sau) đường T, phường N, Quận A báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 26/5/2022, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định số 188/QĐ-KPHQ buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T2 trình bày: Đề nghị Tòa xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L.*

*Tại Bản án hành chính sơ thẩm số: 286/2024/HC-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; Điều 60 khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 116; khoản 1 Điều 158; Điều 193, Điều 206 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 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, lệ phí Tòa án.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn L, yêu cầu: Hủy Quyết định số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/05/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/7/2024, người khởi kiện là ông Nguyễn L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

*Người khởi kiện là ông Nguyễn L và người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện là ông Huỳnh Phi L1 thống nhất trình bày:*

A áp dụng sai văn bản quy phạm pháp luật, cụ thể là điểm a Điều 17 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Theo đó, A đã buộc ông Nguyễn L tháo dỡ công trình xây dựng, tuy nhiên Nghị định này không có điều khoản nào quy định về trường hợp buộc phải tháo dỡ đối với công trình xây dựng trái phép.

Đối chiếu Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của UBND Thành phố H, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường N, Quận A với bản nghiệm thu hoàn thành công trình năm 2001 thì công trình xây dựng của ông không vượt quá 22 tầng, không vượt quá diện tích cho phép là 75m, mật độ xây dựng đạt 100% (lớn hơn 75% theo quy định); hệ số sử dụng đất là 7.61 (chỉ chênh hơn 0.01 so với quy định là 7.6); tổng diện tích xây dựng là 1.522,6m<sup>2</sup> (chỉ chênh 2,6m<sup>2</sup> so với quy định là 1.520m<sup>2</sup>); mục đích sử dụng đất phù hợp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 83 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ để đưa ra phán quyết là không phù hợp vì công trình xây dựng của ông đã được thi công và hoàn thành việc nghiệm thu vào năm 2001. Trong toàn bộ quá trình từ năm 2001 đến năm 2021, ông không bị lập bất cứ biên bản xử phạt nào đối với việc xây dựng công trình nêu trên, nhưng đến ngày 26/5/2022, Chủ tịch A ban hành Quyết định số 188/QĐ-KPHQ buộc ông L tháo dỡ công trình.

Ngoài ra, đường T có lộ giới 40m thuộc trung tâm Thành phố H nên hệ số sẽ được cộng thêm tương ứng là 0.75 và 0.92, tổng hệ số sử dụng đất đối với

khu nhà ở riêng lẻ là 7.8. Trong khi đó, hệ số sử dụng đất của ông chỉ có 7.61, không phải 8.12 như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của A trình bày. Ông đã sống ổn định tại đây và không có tranh chấp với các hộ gia đình xung quanh.

Năm 1994, cơ quan Nhà nước chỉ cho phép xây dựng công trình có chiều cao tầng tối đa là 3 tầng và thời điểm này ông L đã xây dựng vượt thêm 2 tầng. Đến năm 2001, các cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành kiểm tra và hợp thức hoá 5 tầng cho ông L bằng biên bản nghiệm thu công trình, điều này thể hiện việc cơ quan Nhà nước đã công nhận công trình của ông L là hợp pháp. Năm 2014, ông L coi nới thêm 9m<sup>2</sup> diện tích tầng lửng, xây dựng thêm các tầng 6,7 (có che mái tôn). Đến năm 2022, UBND phường N phát hiện và lập biên bản về việc vi phạm xây dựng diện tích tầng lửng tăng thêm. Sau này ông L mới tiếp tục xây dựng tăng thêm phần diện tích tại tầng 6, tầng 7 và hộ gia đình ông L đã sinh sống ổn định tại đây. Như vậy, hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc nên việc Toà án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 83 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ là không phù hợp và đề xuất A nên cân nhắc xử phạt ông L theo hình thức phạt tiền.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện, sửa bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Chủ tịch A là ông Nguyễn Phước T trình bày:*

Năm 1994, A đã phát hiện việc ông Nguyễn L xây dựng công trình có diện tích và số tầng vượt quá quy định cho phép. Thời điểm đó cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã xử lý vi phạm và Sở Xây dựng đã cập nhật phần vi phạm vào biên bản hoàn công của ông Nguyễn L. Theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường N, Quận A tại Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 25/7/2019, quy định đối với chiều cao tầng của toàn bộ khu dân cư phường Nguyễn Cư Trí là không vượt quá 22 tầng.

Năm 2022, A đã lập biên bản kiểm tra về việc vi phạm xây dựng công trình của ông Nguyễn L. Hệ số sử dụng đất như ông L trình bày là hệ số ưu đãi chỉ dành cho dự án, không phải cho nhà ở riêng lẻ. A có xem xét về trường hợp của ông L đề nghị được đóng lợi tức bằng 40% giá trị phần xây dựng trái phép, tuy nhiên cần phải phù hợp với Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố H được ban hành kèm theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường N, Quận A. Công trình xây dựng của ông L thuộc khu vực nhà ở riêng lẻ thì hệ số được xác định theo quy hoạch phân khu là 5; trong khi biên bản hoàn công năm 2001 của ông L thì xác định hệ số sử dụng đất của ông L là 6.94. Sau này ông L xây dựng thêm các tầng



nên hệ số đã tăng lên đến 8.12. Như vậy công trình xây dựng của ông L không phù hợp với quy hoạch nên buộc phải tháo dỡ công trình.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử 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 quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Xét thấy, ông Nguyễn L xây dựng nhà ở không được cấp giấy phép, đã bị lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính. Do đã hết thời hiệu xử phạt nên việc A buộc ông L phải tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới nào mới. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn L, giữ nguyên bản án 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 Nguyễn L, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, ý kiến của Kiểm sát viên như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Ngọc T1 vắng mặt nhưng đương sự, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đều thống nhất xét xử vắng mặt bà T1. Theo quy định tại khoản 4 Điều 225 Luật Tố tụng hành chính 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa vắng mặt người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.2] Về đối tượng khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:

Quyết định buộc khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Nguyễn L là 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 năm 2015.

Ngày 18/5/2023, ông Nguyễn L khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định buộc khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 nêu trên, là còn thời hiệu và thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 4 Điều 32; điểm a khoản 2 Điều 116 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung: Xét tính hợp pháp của Quyết định buộc khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022

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

Ngày 04/08/1993, ông Nguyễn L là chủ sở hữu nhà số C đường T, Quận A và ông Nguyễn Hữu Đ là người ký hợp đồng thuê sử dụng nhà 302 (phía sau) đường T, Quận A thỏa thuận cùng đứng tên xin hợp khối xây dựng mới và thỏa thuận với Công ty I chia lỏi đi giữa 02 nhà (0,70 m x 15m) mỗi bên một nửa (0,35 m x 15 m) để xây dựng hợp khối sử dụng riêng.

Ngày 15/4/1994, Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố K cấp Giấy phép xây dựng số 268/GPXD cho phép xây dựng mới và hợp khối 02 nhà số C đường T, phường N, Quận A với cấu trúc 03 tầng. Ngày 16/11/1994, Đội Cảnh sát trật tự Q3 lập Biên bản vi phạm xây dựng đối với ông Nguyễn L; nội dung vi phạm: Xây dư diện tích lầu 3, xây thêm diện tích lầu 4 và lầu 5. Ngày 07/12/1994, Ủy ban nhân dân Quận A đã ra Quyết định số 1472/QĐ-UB xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn L.

Ngày 31/8/2001, Sở Xây dựng Thành phố H lập Biên bản kiểm tra công trình hoàn thành số 398/BBHC tại nhà số C T, phường N, Quận A với quy mô trệt, lửng, 05 lầu, sân thượng, bao lơn; tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận phù hợp quy hoạch là: 1.296,47m<sup>2</sup>.

Ngày 30/7/2014, Ủy ban nhân dân Quận A ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 736/QĐ-XPHC xử phạt ông Nguyễn L đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ đô thị không có Giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có Giấy phép xây dựng tại địa chỉ số C (phía sau) và 304 đường T, phường N, Quận A.

Theo Biên bản vi phạm hành chính do Ủy ban nhân dân phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/5/2022 có sự chứng kiến của ông Nguyễn L ghi nhận công trình xây dựng của ông L không có giấy phép xây dựng, cụ thể:

- Xây tăng diện tích sử dụng tại tầng lửng với diện tích:  $[(8,22m \times 9,5m) + (4,55m \times 2,93m)] - (8,8m \times 7m) = 29,82m^2$ .

- Xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 6 với diện tích:  $(10,9m \times 4,1m) + (6,2m \times 8,22m) = 95,65m^2$ ;

- Xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 7, cụ thể: Lắp dựng khung sắt vách kính, vách tường cao 1,2m mái tôn, diện tích  $(5,9m \times 8,22m) = 48,498m^2$ ; lắp dựng mái tôn vách tường cao 1,2m, diện tích:  $(5,9m \times 5,8m)/2 \times 8,22m = 48,087m^2$ .

Theo Biên bản xác minh tình tiết vụ việc vi phạm hành chính do Ủy ban nhân dân phường N, Quận A lập ngày 18/5/2022, ghi nhận ý kiến của Tổ dân phố thì thời điểm ông L xây dựng phần diện tích lầu 6 và lầu 7 là vào năm 2006; phần diện tích phát sinh thêm tại tầng lửng là vào năm 2014.

Do thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đã hết nên Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A không ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính mà ban hành Quyết định buộc thực hiện khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 buộc ông Nguyễn L phải tháo dỡ phần diện tích xây dựng không giấy phép và tháo dỡ các hạng mục vi phạm theo Biên bản vi phạm hành chính ngày 19/5/2022 là đúng trình tự, thủ tục, thời hạn và thẩm quyền theo quy định tại Điều 28, Điều 38, khoản 2 Điều 65, Điều 85 Luật Xử lý vi phạm hành chính; phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5; điểm a khoản 7 Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

## [2.2] Về nội dung:

Đối với các phần diện tích mà ông Nguyễn L xây dựng vào năm 1994 (xây dư diện tích lầu 3, xây thêm diện tích lầu 4 và lầu 5) vi phạm Giấy phép xây dựng đã được cấp số 268/GPXD ngày 15/4/1994 nhưng được xác định là phù hợp với quy hoạch (tổng diện tích sàn  $1.296,47m^2$ ) nên đã được xem xét cho tiếp tục tồn tại.

Đối với các phần diện tích xây dựng không giấy phép vi phạm theo Biên bản vi phạm hành chính lập ngày 19/5/2022 (xây tăng diện tích sử dụng tại tầng lửng  $29,82m^2$ ; xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 6 với diện tích:  $95,65m^2$ ; xây tăng diện tích sử dụng tại lầu 7 với diện tích  $48,498m^2$ ; lắp dựng mái tôn vách tường cao 1,2m, diện tích  $48,087m^2$ ), ông Nguyễn L cho rằng đã sửa chữa và tồn tại từ năm 2003 đến năm 2014 nhằm mục đích sử dụng, phù hợp với công năng của tòa nhà, không lấn chiếm, không vi phạm chỉ giới xây dựng, không tranh chấp nên đề nghị được giữ nguyên các phần diện tích này.

Tuy nhiên, căn cứ quy chế quản lý kiến trúc Thành phố H được ban hành kèm theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư phường N, Quận A được phê duyệt tại Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì các phần diện tích của căn nhà số C đường T, phường N, Quận A do ông Nguyễn L xây dựng vi phạm theo Biên bản vi phạm hành chính lập ngày 19/5/2022 được xác định không phù hợp quy hoạch xây dựng nên không đủ điều kiện để tồn tại.

Do đó, ông Nguyễn L khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định buộc thực hiện khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí hành chính phúc thẩm: Người khởi kiện ông Nguyễn L phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nhưng do ông là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí, lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông L theo quy định.

Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Bác kháng cáo của người khởi kiện ông Nguyễn L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

1. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn L khởi kiện đối với Quyết định buộc khắc phục hậu quả số 188/QĐ-KPHQ ngày 26/5/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí hành chính phúc thẩm: Ông Nguyễn L được miễn.

3. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL) (20);

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

**Trần Thị Hòa Hiệp**