

Bản án số: 384/2024/HC-PT

Ngày: 10-5-2024

V/v: *Khiếu kiện quyết định hành chính  
trong lĩnh vực quản lý đất đai.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn An

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** ông Thân Văn Nhưồng - 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 Đoàn - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 5 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 thụ lý số 924/2023/TLPT-HC ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc “*Khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai*”. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 1464/2023/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1328/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024 giữa các đương sự:

**- Người khởi kiện:** ông Võ Quang Đ, sinh năm 1962. Địa chỉ: A H, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G. Trụ sở: C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** ông Đỗ Anh K – Phó chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** bà Đặng Thị Ngọc H và ông Nghiêm Văn H1 – Chuyên viên phòng Quản lý đô thị (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban nhân dân quận G. Trụ sở: C Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Đỗ Anh K – Phó chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* bà Đặng Thị Ngọc H và ông Nghiêm Văn H1 – Chuyên viên phòng Quản lý đô thị (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện ông Võ Quang Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 4 năm 2022 và quá trình tố tụng, người khởi kiện ông Võ Quang Đ trình bày:*

Ngày 19/12/2012, ông Võ Quang Đ được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy phép xây dựng số 4020/GPXD căn nhà số A, T, Phường G, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và ngày 11/01/2013 được điều chỉnh Giấy phép số 23/ĐCTK. Đến ngày 11/04/2013, ông đã hoàn thành xây dựng căn nhà trên và đưa vào sử dụng từ tháng 4/2013 đến nay. Do có nhu cầu cần hoàn công nhà nên vào ngày 09/04/2021, ông làm đơn đề nghị kiểm tra và có ý kiến đối với hiện trạng xây dựng không đúng giấy phép xây dựng. Cho đến ngày 15/10/2021 ông nhận được Văn bản số 2007/UBND-QLĐT ngày 02/06/2021 của Ủy ban nhân dân quận G trả lời đơn của ông với nội dung phần diện tích xây dựng khác giấy phép xây dựng, không phù hợp quy hoạch, quy chuẩn xây dựng theo quy định. Không đồng ý nội dung văn bản trả lời này nên ngày 06/01/2022, ông gửi đơn khiếu nại (lần đầu) đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G đề nghị giải quyết cho ông được phép hoàn công căn nhà nêu trên theo quy định của pháp luật. Ngày 28/01/2022, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G đã ra Quyết định số 284/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Đ với nội dung không cho ông hoàn công căn nhà trên, với 02 lý do không thực tế, không phù hợp với quy định của pháp luật hiện nay. Bởi lẽ: Thứ nhất: “*Hành vi xây dựng phần diện tích sân thành nhà tại tầng 1 với diện tích 12,5m<sup>2</sup>, kết cấu kèo sắt, tường gạch, mái tôn vi phạm lộ giới nên không thỏa điều kiện về: không vi phạm chỉ giới xây dựng*”. Nhận định này hoàn toàn sai vì thực tế, ông xây dựng căn nhà nêu trên hoàn toàn đúng vị trí, đúng phạm vi lộ giới quy hoạch, hệ thống móng, kèo bê tông cốt thép đều đúng giấy phép xây dựng, bảo đảm đúng diện tích với các nhà liên kế. Phần diện tích đất trong lộ giới quy hoạch đã để trống đúng giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng căn nhà này từ năm 2011 đến nay, tại phần diện tích đất trong lộ giới quy hoạch, để tiện cho việc kinh doanh, buôn bán. Ông đã cho lợp tôn phần đất trống nằm trong lộ giới quy hoạch bên phải là mượn tường nhà hàng xóm cho tới ranh thực tế nằm trên đường T - Phần đất trống này có ranh giới thực tế sử dụng theo hiện trạng nằm trong lộ giới quy hoạch, phần diện tích nằm trong lộ giới theo thực ông đã sử dụng giống như các nhà hàng xóm xung quanh từ năm 2013 đến nay. Nay ông có nhu cầu cần hoàn công căn nhà trên nhưng địa chính phường yêu cầu phải tháo dỡ phần tôn đã lợp trong lộ giới quy hoạch mới ký xác nhận cho hoàn công. Thực tế phần tôn lợp này nằm cùng ranh giới sử dụng với tất cả các nhà hàng xóm xung quanh cũng như các nhà khác nằm trên mặt tiền đường T - Như vậy phần diện tích này ông đang sử dụng hoàn toàn giống tất cả các nhà khác có

mặt tiền đường tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên phòng Q cho rằng diện tích này xây dựng sai phép là không hợp tình, hợp lý. Vì ông sẵn sàng cam kết sau này nếu Nhà Nước quy hoạch phóng đường ông sẽ tháo dỡ phần tôn đã lợp trên lộ giới quy hoạch và không yêu cầu bồi thường bất kỳ lý do gì. Thứ hai, diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 2, tầng 3 ( $0,6m \times 1,8m \times 2 = 2,16m^2$ ) xây dựng thành phòng và toàn bộ diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 4 ( $1,2m \times 3,56m = 4,27m^2$ ) xây dựng và lắp kính thành phòng không phù hợp quy định tại khoản 2, Điều 12 quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H nên không thỏa điều kiện: “*nay phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”. Nhận định này không đúng vì ban công nhà ông bị ảnh hưởng chiếu vào, mưa tạt vào nhà, trong quá trình sử dụng từ năm 2013 đến nay, để ổn định cuộc sống ông Đ bắt buộc phải cho gắn nhôm kính che mưa và che nắng. Việc phòng Quản lý đô thị cho rằng gắn nhôm kính trên ban công là hành vi xây dựng sai phép là nhận định không hợp tình, hợp lý. Bởi vì, tại khoản 2 Điều 12 của Quyết định 135/QĐ-UBND cho phép trang trí mặt tiền ban công bằng ô kính. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại Điều 6 của Thông tư số 02/2014/TT-BXD ngày 12/02/2014 của Bộ X quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý phát triển nhà và công sở, quy định cụ thể như sau: “*Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ thuộc một trong các trường hợp sau đây thì không coi là hành vi xây dựng sai phép: a) Thay đổi thiết kế bên trong công trình mà không ảnh hưởng đến việc phòng cháy chữa cháy; môi trường; công năng sử dụng; kết cấu chịu lực chính hoặc kiến trúc mặt ngoài công trình*”.

Việc căn nhà của ông gắn nhôm kính trên ban công hoàn toàn phục vụ cho mục đích sử dụng, sự việc này không ảnh hưởng đến việc phòng cháy chữa cháy, môi trường, công năng sử dụng, kết cấu chịu lực chính hoặc kiến trúc mặt ngoài công trình. Như vậy, việc gắn nhôm kính tại ban công không phải là hành vi xây dựng trái phép. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 31 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật đất đai: “*Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”. Căn nhà của ông có phần diện tích  $6,4m^2$  mà Phòng Quản lý Đô thị cho là diện tích xây dựng sai phép được gắn nhôm kính trên ban công hoàn toàn không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nhà của ông xây dựng hoàn toàn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được UBND thành phố H phê duyệt. Theo Văn bản số 2940/UBND-QLĐT ngày 06/7/2023 của Phòng Quản lý đô thị quận G thì hiện nay quy hoạch lộ giới đường Trần Thị N đã thay đổi chỉ còn 20m (bao gồm 4,75m vỉa hè mỗi bên lòng đường là 10,5m), như vậy phần ban công nhà ông nằm trong ranh đất ông được công

nhận quyền sử dụng đất, do đó ông đủ điều kiện được hoàn công công trình xây dựng.

Nay ông yêu cầu Tòa án:

- Hủy Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Quang Đ;

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân quận G thực hiện thủ tục hoàn công đối với nhà đất số A T, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

\* Đối với nội dung yêu cầu hủy Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G:

Nhà đất số 112 Trần Thị N (thửa đất số 26-1; 28-1, tờ bản đồ số 12), Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00254/2B/181/UB/CV-04 ngày 04 tháng 6 năm 2004 cho ông Võ Quang Đ, cập nhật diện tích xây dựng trên thửa đất số 28-1 ngày 05 tháng 12 năm 2006.

Năm 2012, ông Võ Quang Đ xây dựng phần diện tích đất còn lại là thửa 26-1 theo Giấy phép xây dựng số 4020/GPXD ngày 19 tháng 12 năm 2012 và Điều chỉnh thiết kế số 23/ĐCTK ngày 11 tháng 01 năm 2013 do Ủy ban nhân dân quận G cấp. Theo Bản vẽ thiết kế đính kèm Giấy phép xây dựng số 4020/GPXD ngày 19 tháng 12 năm 2012 và Điều chỉnh thiết kế số 23/ĐCTK ngày 11 tháng 01 năm 2013, công trình xây dựng nêu trên được cấp phép là nhà ở riêng lẻ với quy mô 04 tầng, diện tích xây dựng (tầng một): 39.32m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 170.09m<sup>2</sup> (ban công vươn ra trên không gian lộ giới là 1,2m); chiều cao toàn công trình: 14.4m và phần diện tích đất trước nhà trong phạm vi lộ giới (diện tích đất trong phạm vi lộ giới không được công nhận) được ghi nhận là sân.

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, ông Võ Quang Đ có đơn gửi Ủy ban nhân dân quận G đề nghị kiểm tra và có ý kiến đối với hiện trạng xây dựng không đúng giấy phép xây dựng số 4020/GPXD ngày 19 tháng 12 năm 2012 và Điều chỉnh thiết kế số 23/ĐCTK ngày 11 tháng 01 năm 2013 do Ủy ban nhân dân quận G cấp tại thửa đất số 26-1; 28-1, tờ bản đồ số 12, Phường G, quận G.

Qua rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng thực tế công trình xây dựng nêu trên, ngày 02 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận G có Văn bản số 2007/UBND-QLĐT phúc đáp đơn của ông Võ Quang Đ, theo đó có ý kiến:

*“Tăng diện tích xây dựng phần sân trước vi phạm ranh lộ giới với diện tích 12.5m<sup>2</sup>. Kết cấu: kèo sắt, tường gạch, mái tôn. Tăng diện tích xây dựng phòng trên ban công tại tầng 02, 03, 04 với diện tích (0.6m x 1.8m) x 2 + (1.2m x 3.56m) = 6.4m<sup>2</sup>. Kết cấu tường gạch + nhôm kính.*

*Căn cứ theo Khoản 2 Điều 79 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng. Theo đó, phần xây dựng khác giấy phép xây dựng trên không phù hợp quy hoạch, quy chuẩn xây dựng do không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại*

*Khoản 9 Điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng.*

*Từ những cơ sở nêu trên, Ủy ban nhân dân quận G nhận thấy phần diện tích xây dựng không đúng giấy phép của công trình xây dựng tại thửa 26-1; 28-1 tờ bản đồ số 12, Phường G, quận G không phù hợp quy hoạch, quy chuẩn xây dựng theo quy định.”*

Không đồng ý Văn bản số 2007/UBND-QLĐT ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G, ông Võ Quang Đ có đơn khiếu nại ngày 06 tháng 01 năm 2022.

Sau khi nhận đơn khiếu nại, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G đã giao Phòng Quản lý đô thị tham mưu giải quyết đơn khiếu nại của ông Đ. Quá trình tham mưu giải quyết đơn khiếu nại, Phòng Q đã kiểm tra hiện trạng công trình xây dựng, ghi nhận công trình xây dựng không đúng nội dung giấy phép được cấp, cụ thể:

*“Tăng diện tích xây dựng phần sân tại tầng 1 vi phạm lộ giới với diện tích 12.5m<sup>2</sup>, kết cấu kèo sắt, tường gạch, mái tôn.*

*Một phần diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 2, 3 (0.6m x 1.8m x 2 = 2.16m<sup>2</sup>) xây dựng thành phòng và toàn bộ diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 4 (1.2m x 3.56m = 4.27m<sup>2</sup>) xây dựng và lắp kính thành phòng”.*

Căn cứ khoản 2 Điều 79 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ X quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở quy định:

*1. Hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng; xây dựng không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng; xây dựng sai thiết kế được phê duyệt, sai quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, ngoài việc bị xử phạt vi phạm hành chính, còn bị áp dụng biện pháp buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP nếu đáp ứng đủ 6 điều kiện sau đây:*

*a) Hành vi vi phạm xảy ra từ ngày 04/01/2008 và đã kết thúc trước ngày 15/01/2018 nhưng sau ngày 15/01/2018 mới được người có thẩm quyền phát hiện hoặc đã được phát hiện trước ngày 15/01/2018 và đã có một trong các văn bản sau đây: Biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt vi phạm hành chính,*

*quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả hoặc quyết định áp dụng bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả;*

*b) Không vi phạm chỉ giới xây dựng,*

*c) Không ảnh hưởng các công trình lân cận;*

*d) Không có tranh chấp;*

*đ) Xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp;*

*e) Nay phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

Căn cứ khoản 2 Điều 12 quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố H quy định “*Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới không được phép xây dựng thành phòng...*”.

Từ những căn cứ nêu trên, Ủy ban nhân dân quận G nhận thấy hành vi xây dựng phần diện tích sân (diện tích đất sân này không được công nhận) thành nhà tại tầng 1 với diện tích 12.5m<sup>2</sup>, kết cấu kèo sắt, tường gạch, mái tôn vi phạm lộ giới nên không thỏa điều kiện về “*Không vi phạm chỉ giới xây dựng*” và cũng không thỏa điều kiện “*xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp*”; diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 2, 3 (0.6m x 1.8m x 2 = 2.16m<sup>2</sup>) xây dựng thành phòng và toàn bộ diện tích ban công vươn ra trên không gian lộ giới tại tầng 4 (1.2m x 3.56m = 4.27m<sup>2</sup>) xây dựng và lắp kính thành phòng không phù hợp quy định tại Khoản 2 Điều 12 quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố nên không thỏa điều kiện “*Nay phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*”.

Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận G ban hành Văn bản số 2007/UBND-QLĐT về phúc đáp đơn của ông Võ Quang Đ, xác định công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp tại thửa 26-1; 28-1, tờ bản đồ số 12, Phường G, quận G không phù hợp quy hoạch, quy chuẩn xây dựng theo quy định là đúng.

Do đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G ban hành Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Quang Đ (lần đầu) theo đó quyết định “*Giữ nguyên Văn bản số 2007/UBND-QLĐT ngày 02 tháng 6 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G về phúc đáp đơn của ông Võ Quang Đ liên quan đến việc ông Đ đề nghị kiểm tra và có ý kiến bằng văn bản đối với hiện trạng nhà xây dựng không đúng Giấy phép xây dựng số 4020/GPXD ngày 19/12/2012 và Điều chỉnh thiết kế số 23/ĐCTK ngày 11/01/2013 đối với căn nhà số A T, Phường G, quận G (thuộc thửa 26-1 và 28-1, tờ bản đồ số 12).*”

Việc Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G ban hành Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Quang Đ (lần đầu) là đúng quy định. Do đó, ông Võ Quang Đ khởi kiện yêu cầu tòa án

giải quyết: Hủy Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G là không có cơ sở, người bị kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bác đơn khiếu kiện của ông Võ Quang Đ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* Ủy ban nhân dân quận G có ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện:

Đối với nội dung cho phép ông Võ Quang Đ được làm thủ tục hoàn công đối với nhà đất số A T, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 85 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 G không có thẩm quyền giải quyết hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (hoàn công).

*Tại Bản án bành chính sơ thẩm số 1464/2023/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32; khoản 1, điểm a khoản 2, Điều 116; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 173; khoản 1, Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ X quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 32 của 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.

*Tuyên xử:*

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Quang Đ, gồm:

- Yêu cầu hủy Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Quang Đ;

- Yêu cầu Ủy ban nhân dân quận G thực hiện thủ tục hoàn công đối với nhà đất số A T, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21/8/2023, ông Võ Quang Đ có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

*Tại phiên tòa, ông Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy Quyết định số 284 ngày 28/01/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng hành chính, đơn kháng cáo của người khởi kiện trong hạn luật định. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, đúng quy định. Tại phiên tòa, ông Đ có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của người khởi kiện ông Võ Quang Đ trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân, Ủy ban nhân dân quận G vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện, đối tượng khởi kiện và người tham gia Tố tụng, Tòa cấp sơ thẩm xác định là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Võ Quang Đ:

[3.1]. Theo Giấy phép xây dựng số 4020/GPXD ngày 19 tháng 12 năm 2012 (đính kèm Bản vẽ thiết kế) và Điều chỉnh thiết kế số 23/ĐCTK ngày 11 tháng 01 năm 2013 (đính kèm Bản vẽ thiết kế) do Ủy ban nhân dân quận G cấp, công trình xây dựng nhà đất số A T, Phường G, quận G của ông Đ là nhà ở riêng lẻ với quy mô 04 tầng, diện tích xây dựng (tầng một): 39.32m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng: 170.09m<sup>2</sup> (ban công vươn ra trên không gian lộ giới là 1,2m); chiều cao toàn công trình: 14.4m và phần diện tích đất trước nhà trong phạm vi lộ giới (diện tích đất trong phạm vi lộ giới không được công nhận) được ghi nhận là sân.

[3.2]. Theo Biên bản ghi nhận hiện trạng do Phòng Quản lý đô thị quận G lập ngày 06/5/2021 có sự chứng kiến của ông Đ đã ghi nhận công trình xây dựng của ông Đ không đúng theo giấy phép được cấp, cụ thể “*Tăng diện tích xây dựng phần sân trước vi phạm ranh lộ giới với diện tích 12.5m<sup>2</sup>. Kết cấu: kèo sắt, tường gạch, mái tôn. Tăng diện tích xây dựng phòng trên ban công tại tầng 02, 03, 04 với diện tích (0.6m x 1.8m) x 2 + (1.2m x 3.56m) = 6.4m<sup>2</sup>. Kết cấu tường gạch +*



*nhôm kính*”. Hành vi này của ông Đ vi phạm một trong các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ X. Mặt khác, ông Đ cũng thừa nhận sau khi xây dựng nhà, quá trình sử dụng ông có lợp tôn trên phần đất trống tầng trệt nằm trong lộ giới quy hoạch và phần ban công các tầng 2, 3, 4 ông có lắp nhôm, kính che mưa nắng; tuy nhiên ông cho rằng việc gắn nhôm, kính không phải là hành vi xây dựng trái phép và giống toàn bộ các hộ dân ở xung quanh.

[3.3]. Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 12 quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố H quy định “*Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới không được phép xây dựng thành phòng....*”. Xét việc ông Đ lắp nhôm, kính làm tăng diện tích xây dựng phòng trên ban công tại các tầng 2, 3, 4 là không phù hợp với quy định nêu trên.

Do đó, Văn bản số 2007/UBND-QLĐT ngày 02 tháng 6 năm 2021 có nội dung ghi nhận công trình xây dựng của ông Đ không đúng giấy phép xây dựng được cấp, không phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn xây dựng theo quy định là có căn cứ, đúng thực tế. Nên, xét Quyết định số 284/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận G về việc giải quyết khiếu nại của ông Võ Quang Đ (lần đầu) có nội dung giữ nguyên Văn bản số 2007/UBND-QLĐT ngày 02 tháng 6 năm 2021 là có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

[3.4]. Đối với yêu cầu Ủy ban nhân dân quận G phải thực hiện thủ tục hoàn công đối với công trình xây dựng nhà đất số A T, Phường G, quận G.

Theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 5 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ thì thẩm quyền thực hiện việc đăng ký đất đai và tài sản gắn liền với đất thuộc Văn phòng đăng ký đất đai, không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện này, ông Đ sẽ nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những căn cứ trên, xét Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ, đúng pháp luật; ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác so với cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí hành chính phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Võ Quang Đ phải chịu án phí theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 điều 241 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UNTƯVQH14 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:*

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Võ Quang Đ. Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1464/2023/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**2.** Về án phí hành chính phúc thẩm: ông Võ Quang Đ phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002385 ngày 28/9/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Mười**

**Nguyễn Thị Thúy Hòa**

**Lê Văn An**