

Bản án số: 363/2018/HC-PT
Ngày: 12 - 9 - 2018
V/v Yêu cầu hủy giấy phép 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 Phan Văn Yên.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười.

Ông Phan Đức Phương.

- 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: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 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: 103/2018/TLPT-HC ngày 14 tháng 3 năm 2018 về “Yêu cầu hủy giấy phép xây dựng”

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 26/2018/HC-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 577/2018/QĐ- PT ngày 02 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Huỳnh Thị Minh Th, sinh năm: 1976

Địa chỉ: số 4/1 MTN, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1980 (có mặt)

Địa chỉ: số 49 NHT, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.

Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê ThànhU - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh Long An.(xin vắng mặt)

(Văn bản ủy quyền số 1986/UBND-TB ngày 31/10/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BL)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thành N - Phó trưởng phòng Phòng kinh tế và hạ tầng huyện BL, tỉnh Long An. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Bùi Văn M, sinh năm: 1960

Địa chỉ: số 2/1 MTN, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Võ Hòa Th1, sinh năm: 1984(có mặt)

Địa chỉ: số 200/19 NHT, phường TT, Quận TP, TP.Hồ Chí Minh.

2/ Bà Lê Thị Thanh S, sinh năm: 1964

Địa chỉ: 271 ấp 4, xã PL, huyện BL, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1960 (có mặt)

Địa chỉ: ấp NL B, xã LBN, Thành phố TA, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S: Luật sư Nguyễn Sơn Lâm – Công ty Luật hợp danh NTV, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người khởi kiện – Huỳnh Thị Minh Th trình bày:***

Nguồn gốc phần đất bà Lê Thị Thanh S xin giấy phép xây dựng thuộc 01 phần lối đi chung (thuộc 01 phần các thửa 61, 47, tờ bản đồ số 65, thị trấn BL, huyện BL, tỉnh Long An) của bà S và bà Th. Khi bà Th và bà S hùn mua đất thì các bên có thỏa thuận chừa lối đi chung vì phần đất bà S nằm ngoài còn phần đất của bà Th nằm ở phía trong. Năm 2006, do bà S không cho đi nên bà Th có tranh chấp mở lối đi và các bên thỏa thuận việc mở lối đi chung. Việc xác lập thỏa thuận giữa bà S và bà Th được Ủy ban nhân dân thị trấn BL (UBND thị trấn BL) xác nhận bằng biên bản hòa giải thành vào ngày 16/11/2006. Năm 2016, bà S làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chỉnh lý biến động để chừa lối đi. Sau đó, bà S xin giấy phép xây dựng để xây dựng ngay trên lối đi chung đã thỏa thuận và Ủy ban nhân dân huyện BL (UBND huyện BL) đã cấp giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 cho bà Lê Thị Thanh S. Do bà Th đã chuyển nhượng 01 phần đất cho ông Bùi Văn M nên việc cấp giấy phép xây dựng cho bà S và bà S tiến hành xây dựng nhà sẽ bít lối đi chung ảnh hưởng cả hộ bà Th và hộ ông M vì các hộ trên sẽ không còn lối đi nào khác. Do đó, bà Th đã ngăn cản việc xây dựng và khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của UBND huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S.

**** Người bị kiện - Ủy ban nhân dân huyện BL có văn bản ngày 09/11/2017 trình bày ý kiến như sau:***

Trong quá trình tiếp nhận hồ sơ xin giấy phép của bà Lê Thị Thanh S, đối với 01 phần thửa 47, 61, tờ bản đồ số 65, diện tích 300m² (ODT) Phòng kinh tế và hạ tầng huyện BL đã trả hồ sơ lý do vị trí xin xây dựng nằm trên diện tích 16m x

4m đã thỏa thuận làm lối đi chung giữa bà Th và bà S. Bà S tố cáo và căn cứ kết luận nội dung tố cáo thì biên bản hòa giải thành của UBND thị trấn BL không phải là cơ sở để không cấp phép xây dựng cho bà S. Ngoài ra, phần đất thỏa thuận lối đi chung chưa được các bên đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ Điều 93, Điều 94 Luật xây dựng nên UBND huyện BL ban hành giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của UBND huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S. Vì vậy, trường hợp các hộ Huỳnh Thị Minh Th, Bùi Văn M tự thỏa thuận với nhau (hoặc khởi kiện dân sự) về lối đi chung, UBND huyện BL sẽ thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của Luật xây dựng năm 2014.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bùi Văn M do ông Võ Hòa Th1 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ông Bùi Văn M là người nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị Minh Th và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì ông M đã biết việc bà Th và bà S mua đất chung và thỏa thuận lối đi chung nên ông M mới nhận chuyển nhượng đất của bà Th. Năm 2010, ông Bùi Văn M xin giấy phép xây dựng nhà sát nhà bà Th và được UBND huyện BL cấp phép xây dựng số 165 ngày 20/7/2010. Nay UBND huyện BL lại cấp giấy phép xây dựng cho bà Lê Thị Thanh S ngay trên vị trí lối đi chung là bít lối ra vào các hộ bên trong gồm gia đình bà Th và gia đình của ông M. Do đó, ông Bùi Văn M thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Minh Th về yêu cầu hủy giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của UBND huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bị kiện và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện BL là ông Đinh Văn B xác định hủy giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của UBND huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S là đúng pháp luật. Vì khi bà S xin phép xây dựng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S chưa chỉnh lý biến động thể hiện vị trí xây dựng là lối đi chung. Ngoài ra, biên bản thỏa thuận năm 2006 chỉ là sự thỏa thuận của các bên không có giá trị pháp lý; ngoài lối đi qua đất của bà S dài 16m thì bà Th và ông M còn lối đi nhờ qua quyền sử dụng đất của những hộ khác dài khoảng 200m, ngang 1,5m. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Tại Bản án hành chính số 26/2018/HC-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Minh Th về việc yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện BL.

Hủy giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S.

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

Ngày 08/02/2018, ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án hành chính sơ thẩm số 26/2018/HC-ST ngày 07 tháng 02 năm 2018, yêu cầu: Bác toàn bộ yêu cầu của người khởi kiện.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên bản án số 26/2018/HC-ST ngày 07/02/2018 về việc khiếu kiện yêu cầu hủy giấy phép xây dựng của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của người khởi kiện, người bị kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về hình thức đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 08/02/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh S và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 26/2018/HC-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Đối chiếu với bản án sơ thẩm Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Về đối tượng khởi kiện: cấp sơ thẩm xác định đối tượng khởi kiện là Giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BL cấp cho bà Lê Thị Thanh S là phù hợp theo quy định của Luật tổ tụng hành chính.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 116 Luật tổ tụng hành chính cấp sơ thẩm xác định còn thời hiệu khởi kiện là phù hợp.

[3] Xét tính hợp pháp và tính có căn cứ của Giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BL thì thấy đúng thẩm quyền ban hành văn bản.

[3.1] Về nội dung: Nguồn gốc phần đất bà Lê Thị Thanh S xin giấy phép xây dựng thuộc một phần lối đi chung giữa bà S và bà Th. Năm 2006 bà S và bà Th thỏa thuận mở lối đi chung. Việc thỏa thuận được Ủy ban nhân dân thị trấn BL xác nhận bằng biên bản hòa giải thành vào ngày 16/11/2006. Năm 2016 bà S làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không chỉnh lý về việc biến động chừa lối đi chung và xin phép xây dựng làm bít lối đi của bà Th, ông M, ông Trí, ông Văn là các hộ ở phía bên trong.

Xét thấy biên bản hòa giải thành ngày 16/01/2006, thể hiện bà S đã cắt đất dành lối đi dài 16m ngang 4m và đã nhận số tiền 6.199.900đ của bà Th trả ngay khi xác lập biên bản hòa giải thành thì bà S phải có nghĩa vụ tuân thủ nội dung đã thỏa thuận. Do đó, khi bà S xin phép xây dựng nhà, Ủy ban nhân dân huyện BL không xem xét giá trị pháp lý của Biên bản hòa giải thành ngày 16/01/2006 mà cấp phép xây dựng luôn phần đất làm lối đi chung là không khách quan, trái với quy định tại Điều 246 Bộ luật dân sự về căn cứ xác lập quyền đối với bất động sản liên kề “Quyền đối với bất động sản liên kề được xác lập do địa thế tự nhiên, theo quy định của luật, theo thỏa thuận hoặc theo di chúc”. Trong trường hợp này quyền đối với bất động sản liên được xác định là do các bên thỏa thuận.

Mặt khác, Phòng kinh tế hạ tầng huyện BL là cơ quan tham mưu của Ủy ban nhân dân huyện BL đã thẩm định và kiểm tra xác minh trình Ủy ban nhân dân huyện BL cấp phép xây dựng. Ủy ban nhân dân huyện BL đã xác định “vị trí xin xây dựng nằm trên diện tích 16m x 4m đã thỏa thuận làm lối đi chung giữa bà Th và bà S” nhưng vẫn cấp giấy phép xây dựng cho bà S là vi phạm nguyên tắc tại Điều 4, Điều 51 Luật xây dựng năm 2014. Chính vì vậy mà cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện hủy giấy phép xây dựng là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3.2] Nhận định của Tòa án: Xét thấy, cấp sơ thẩm xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng không đưa ra được những chứng cứ khác nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh S.

Tại phiên tòa ngày hôm nay vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ y bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 241 của Luật tổ tụng hành chính năm 2015

Áp dụng Điều 30, Điều 32, và Điều 193 của Luật tổ tụng hành chính 2015;

Điều 4, Điều 51, Điều 91, Điều 93 và Điều 101 Luật đất đai; Điều 32 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh S và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2018/HC-ST ngày 07/02/2018 về việc yêu cầu hủy giấy phép xây dựng của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Minh Th về việc yêu cầu hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện BL.

Hủy giấy phép xây dựng số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện BL, tỉnh Long An đã cấp cho bà Lê Thị Thanh S.

Án phí hành chính phúc thẩm: Buộc bà Lê Thị Thanh S phải chịu tiền án phí hành chính phúc thẩm 300.000 đồng. Bà S đã nộp đủ theo Biên lai thu số 0002082 ngày 30/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 12 tháng 9 năm 2018.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Long An (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An (1);
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An (1);
- Đương sự (theo địa chỉ) (6)
- Lưu (3), 17b (HQ)
- NKK;
- NBK;
- Lưu: VP, Hồ sơ.

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

Phan Văn Yên