TÒA PHÚC THẨM **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2025/HC-PT
Ngày 20-8- 2025
V/v: "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực xây dựng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công

Bà Trần Thị Hoà Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa phúc thẩm- Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn H - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 535/2025/TLPT-HC ngày 08 tháng 5 năm 2025 về "Khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực xây dựng"

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2023/HC-ST ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Bà Ngô Ngọc T; cư trú tại: Số H đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Ông Phạm Hồng D; cư trú tại: Số C đường V, khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường L, thành phố Cần Thơ); có mặt.

- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận B trong

vụ án: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ: Ông Võ Hoài P; có đơn xử vắng mặt.

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

1. Phòng quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đình T1; có đơn vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường A, quận B (nay là phường B, thành phố Cần Thơ);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận B trong vụ án: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ: Ông Võ Hoài P; có đơn xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân quận B trong vụ án: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ là người bị kiện trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Phần trình bày của người khởi kiện theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2021 và trong quá trình tố tụng như sau:

Nguyên vào ngày 01/02/2021, bà Ngô Ngọc T có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) và được hẹn trả kết quả ngày 01/03/2021. Đến ngày 24/02/2021, Phòng Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) có ban hành Công văn số 201/PQLĐT về việc thông báo trả lại 02 hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của bà T, do: Vị trí 02 thửa đất số 423 và thửa đất số 424 của bà T nằm trong 01 khu phát sinh "Khu dân cư tự phát" theo Báo cáo số 824/BC-UBND ngày 03/12/2020 của UBND phường A (nay là phường B, thành phố Cần Thơ). Đồng thời, yêu cầu bà T không được tổ chức thi công xây dựng khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Đến ngày 10/03/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà T đã có đơn gửi đến UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) kiến nghị xem xét giải quyết cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà T.

Sau đó, ngày 07/05/2021, UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) có Công văn số 1080/UBND-BTCD trả lời đơn, theo đó đối với nội dung kiến nghị về việc trả hồ sơ của bà T thì UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) thừa nhận có sai sót, việc thông báo trả hồ sơ đã

vượt quá 03 ngày so với quy định pháp luật. Đồng thời, UBND quận đã nhắc nhở, chấn chỉnh đối với các cơ quan có liên quan. Tuy nhiên, đối với nội dung kiến nghị xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thì UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) căn cứ vào các văn bản không phải là văn bản quy phạm pháp luật như Công văn số 3382/UBND-KT của UBND thành phố C; Quyết định số 1337/QĐ-UBND của UBND thành phố C; Công văn số 5080/VPUB-KT ngày 19/12/2019 của Văn phòng U và Công văn số 196/UBND-XDĐT ngày 08/01/2020 của UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) để tiếp tục từ chối cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà T. Bên cạnh đó, UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) cũng cho rằng đang thực hiện rà soát, xin ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố C nhưng lại không xác định khi nào sẽ giải quyết cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà T.

Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) về việc không cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà Ngô Ngọc T tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ là trái pháp luật. Buộc UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) cấp giấy phép xây dựng cho người khởi kiện.

- Hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 của Phòng Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) về việc thông báo trả 02 hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của bà Ngô Ngọc T.

Phần trình bày của người bị kiện:

Ngày 05 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Công văn số 3382/UBND-KT của về việc tăng cường công tác quản lý xây dựng. đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Ngày 04 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân thành phố C đã ban hành Quyết định số 1337/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác để tham mưu xử lý các khu dân cư tự phát trên địa bàn quận N, B, C.

Ngày 19 tháng 12 năm 2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố C có Công văn số 5080/VPUB-KT về việc kiểm tra, xử lý nghiêm tình trạng các khu dân cư tự phát.

Trên cơ sở các ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại các văn hạn nêu trên và nhiệm vụ được giao theo Quyết định số 1337/QĐ-UBND, Ủy ban nhân dân quận Đ có Công văn số 196/UBND-XDĐT ngày 08 tháng 01 năm 2020 về việc kiểm tra, xử lý nghiêm tình trạng các khu dân cư tự phát, trong đó chỉ đạo các đơn vị có liên quan phối hợp, kiểm tra, kịp thời ngăn chặn, không để phát sinh thêm các "Khu dân cư tự phát" trên địa bàn quận. Do đó, Phòng Quản lý đô thị quận đã tham mưu Ủy ban nhân dân quận thông báo trả hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẽ đối với các trường hợp nằm trong vị trí được xác định là khu dân cư tự phát không được cấp có thẩm quyền công nhận trong quy hoạch.

Trên cơ sở quy hoạch tỷ lệ 1/5000 của quận đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận H1 đang thực hiện rà soát, xin ý kiến Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục chỉ đạo để có hướng giải quyết các trường hợp như trên.

Do đó, Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà Ngô Ngọc T tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ).

Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ)*:* Thống nhất với ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ).

Phần trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường A, quận B (nay là phường B, thành phố Cần Thơ);

Căn cứ Kết luận Thanh tra số 195/KL-UBND ngày 27/9/2018 của UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) về việc chấp hành pháp luật về tình hình các khu dân cư tự phát trên địa bàn quận B (nay là phường B): Căn cứ Kế hoạch số 1880/KH-UBND ngày 19/11/2020 của UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) về thực hiện Kết luận số 195/KL-UBND ngày 27/9/2018 của UBND quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ); UBND phường A (nay là phường B, Thành phố Cần Thơ) đã thực hiện rà soát, kiểm tra hiện trạng và có Báo cáo số 824/BC-UBND ngày 03/12/2020 gửi Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) liên quan các trường hợp phân lô tách thửa hình thành khu dân cư tự phát trên địa bàn phường A (nay là phường B) theo Kết luận 195/KL-UBND ngày 27/9/2018.

Tiếp tục thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) và Ủy ban nhân dân thành phố C giữ nguyên hiện trạng không để phát sinh khu dân cư mới và không phát sinh các trường hợp xây dựng mới trong các khu đã hình thành.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2023/HC-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Cần Thơ đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

1.1. Hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 của Phòng Quản lý đô thị quận B.

1.2. Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) không tiếp nhận và không cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) cho người bị kiện là chưa đúng quy định pháp luật. Buộc Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) tiếp nhận và cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B) cho người khởi kiện.

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

Ngày 24/7/2023, Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) kháng cáo một phần Bản án hành chính sơ thẩm số: 23/2023/HC-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Cần Thơ theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà T.

Ngày 25/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-HC kháng nghị Bản án hành chính sơ thẩm số 23/2023/HC-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh thành phố Cần Thơ theo hướng huỷ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ủy ban nhân dân quận B (nay là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) có đơn xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 15/QĐ-VKS-HC ngày 25/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Ông D trình bày: 02 thửa đất của bà T đủ điều kiện cấp phép xây dựng do có văn bản của UBND phường A trước đây là khu dân cư tự phát. Văn bản 201 là trái pháp luật, không dựa vào quy phạm pháp luật. Điều 93 về điều kiện cấp phép xây dựng không có quy định này. Uỷ ban cho rằng đợi ý kiến của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp hỏi ý kiến theo Điều 102 Luật Xây dựng thì UBND quận B (nay là phường B) làm văn bản gửi Sở T3 từ năm 2021 đến nay không có văn bản trả lời. Thời hạn trả lời chỉ có 12 ngày, quá thời hạn này phải cấp phép. Kháng cáo và kháng nghị không có căn cứ. UBND căn cứ Công văn, Chỉ thị năm 2020 và 2023, Công văn 3713, 3382 là không đúng. Các văn bản trên không phải qui phạm pháp luật, đề cập nội dung tăng cường quản lý, tránh xây dựng trên đất nông nghiệp. Đất của bà T là đất ở, đủ điều kiện cấp phép xây dựng. Kiến nghị của Ủy ban nhân dân thành phố C, không có văn bản nào không được cấp phép, không đưa ra qui phạm pháp luật. Ngoài ra, 01 vụ kiện kế bên, vụ ông T2 đã xét xử. Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận yêu cầu khởi kiện, sau đó Uỷ ban đã cấp phép xây dựng cho ông T2. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, bác kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật Tố tụng hành chính.

Về nội dung: Xét kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B (nay Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 07/01/2021, diện tích 65,9 m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 07/01/2021 thửa 423 diện tích 64,5m^2 mục đích đất ở đô thị. Người bị kiện cho rằng phần đất của người khởi kiện xin phép xây dựng, trước đây nằm trong khu đất dân cư hiện hữu quy hoạch tự cải tạo thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị T (khu A), còn hiện nay thửa đất số 423, 424 tờ bản đồ số 60, phường A nằm trong khu đất nhóm nhà ở hiện hữu - chỉnh trang thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận B, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND thành phố C. Hồ sơ xin phép xây dựng của người khởi kiện đã đúng và đủ theo quy định, nhưng do phần đất xin phép xây dựng của người khởi kiện nằm trong "Khu dân cư tự phát" nên người bị kiện đã "Xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố C", khi nào có ý kiến chỉ đạo thì người bị kiện sẽ thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng cho người khởi kiện.

Thành phần hồ sơ bà T nộp đủ, hiện trạng đất bà T xin phép xây dựng là đất ở, giấy tờ đầy đủ. Theo quy định tại Điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ. UBND quận B (nay là phường B) cho rằng khu dân cư tự phát không cấp giấy phép là không có căn cứ. Khu dân cư tự phát chưa quy định trong luật hiện hành. Ủy ban nhân dân thành phố C xiết chặt không đúng quy định. Người khởi kiện đã đủ điều kiện được cấp giấy phép xây dựng thì Uỷ ban phải thực hiện đúng quy định. Kháng cáo của người bị kiện không có căn cứ. Án sơ thẩm xử đúng pháp luật. Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên toà rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, bác kháng cáo của UBND quận B (nay là phường B), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện:

Ngày 04/5/2021, người khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 của Phòng Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) về việc thông báo trả 02 hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của bà Ngô Ngọc T và tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) về việc không cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà Ngô Ngọc T tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) là trái pháp luật, buộc

Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) tiếp nhận và cấp giấy phép xây dựng tại các thửa đất nêu trên.

Theo quy định tại Điều 116; Điều 30 và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, thời hiệu khởi kiện vẫn còn và Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên toà, đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm rút lại toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 15/QĐ-VKS-HC ngày 25/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc giải quyết Quyết định kháng nghị phúc thẩm này.

[3]. Xét kháng cáo của của Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ), Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] *Đối với yêu cầu hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 của Phòng Quản lý đô thị quận B* (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ);

- Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục: được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

- Về nội dung: Người khởi kiện yêu cầu hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 là do cho rằng, Công văn số 201/PQLĐT về việc thông báo trả lại 02 hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của bà T, do: Vị trí 02 thửa đất số 423 và thửa đất số 424 của bà T nằm trong 01 khu phát sinh "Khu dân cư tự phát" theo Báo cáo số 824/BC-UBND ngày 03/12/2020 của UBND phường A (nay là phường B, Thành phố Cần Thơ). Phòng Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) tạm thời không tham mưu cấp giấy phép xây dựng cho người khởi kiện. Đồng thời, yêu cầu bà T không được tổ chức thi công xây dựng khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Bà T là chủ sử dụng đất thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60 diện tích 65,9m^2 đường N, Khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 07/01/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T3 cấp ngày 07/01/2021 cho đến nay chưa bị thu hồi, chưa bị huỷ bỏ hoặc bị giới hạn bởi bất cứ văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào. Phòng Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) dựa vào Báo cáo số 824/BC-UBND ngày 03/12/2020 của UBND phường A (nay là phường B, Thành phố Cần Thơ) ban hành Công văn số 201/PQLĐT về việc thông báo trả lại 02 hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của bà T, do: Vị trí 02 thửa đất số 423 và thửa đất số 424 của bà T nằm trong 01 khu phát sinh "Khu dân cư tự phát" từ chối hồ sơ cấp giấy phép cho bà T (xây dựng nhà trên thửa đất số số 424, tờ bản đồ sô 60 diện tích

65,9m^2 đường N, Khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) là không có căn cứ pháp luật.

Theo quy định tại: " Điều 93. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm:

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt;

b) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

c) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 79 của Luật này;

d) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật này.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

…"

Tại công văn số 514/SXD-QHKT ngày 27/02/2023 thì Sở xây dựng thành phố T3 cho rằng, quy chế quản lý kiến trúc đang trong quá trình xây dựng để trình Hội đồng nhân dân Thành phố xem xét.

Đại diện cho Phòng quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) và cũng là người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho người bị kiện tại phiên toà sơ thẩm cho rằng phần đất của người khởi kiện xin phép xây dựng, trước đây nằm trong trong khu đất dân cư hiện hữu quy hoạch tự cải tạo thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu đô thị T (khu A), còn hiện nay thửa đất số 423, 424 tờ bản đồ số 60, phường A nằm trong khu đất nhóm nhà ở hiện hữu - chỉnh trang thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 19/01/2021 của UBND thành phố C. Hồ sơ xin phép xây dựng của người khởi kiện đã đúng và đủ theo quy định, nhưng do phần đất xin phép xây dựng của người khởi kiện nằm trong "Khu dân cư tự phát" nên người bị kiện đã "xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố C", khi nào có ý kiến chỉ đạo thì người bị kiện sẽ thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng cho người khởi kiện.

Đối chiếu lời khai của các bên cùng với các quy định nêu trên, thì việc Phòng

Quản lý đô thị quận B (nay là Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B, thành phố Cần Thơ) ban hành Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 là chưa phù hợp quy định.

[3.2]. *Tuyên bố hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân quận B* (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) *về việc không cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho bà Ngô Ngọc T là trái pháp luật, buộc Ủy ban nhân dân quận B* (nay là phường B, thành phố Cần Thơ) *tiếp nhận và cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, thành phố Cần Thơ)*:

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng của người khởi kiện là đúng và đầy đủ. Tuy nhiên, do phần đất xin phép xây dựng của người khởi kiện nằm trong "Khu dân cư tự phát" nên người bị kiện chưa thể cấp giấy phép xây dựng cho người khởi kiện được. Người bị kiện chưa cấp giấy phép xây dựng cho người khởi kiện và đợi kết quả "Xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố C", khi nào có ý kiến chỉ đạo thì người bị kiện sẽ thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng cho người khởi kiện.

Hồ sơ cấp phép xây dựng của người khởi kiện nộp là đầy đủ theo quy định tại điều 93 Luật xây dựng. Đồng thời, phần đất của người khởi kiện xin phép xây dựng nhà ở cũng phù hợp với quy hoạch, việc người bị kiện không cấp giấy phép xây dựng cho người khởi kiện và cho rằng, phải đợi kết quả "Xin ý kiến chỉ đạo" là không có căn cứ.

Hơn nữa, Uỷ ban cũng đã giải quyết cấp giấy phép xây dựng cho ông T2 sau khi ông T2 kiện và được Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị.

[5]. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) phải chịu án phí hành chính phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 229, khoản 1 Điều 241; Điều 348 và Điều 349 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, khoản 4 Điều 32, điều 158, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 93 của Luật xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020);

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Toà án nhân dân số 81/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Toà án số 85/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 85/2025/UBTV QH15 phê chuẩn đề nghị của Chánh án Toà án nhân dân tối cao về việc thành lập các Toà Phúc thẩm, cục, vụ và tương đương, cơ quan báo chí của Toà án nhân dân tối cao;

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

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐ-VKS-HC ngày 25/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận kháng cáo của Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ), giữ nguyên bản án sơ thẩm cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện:

1.1. Hủy Công văn số 201/PQLĐT ngày 24/02/2021 của Phòng Quản lý đô thị quận B.

1.2. Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) không tiếp nhận và không cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B, Thành phố Cần Thơ) cho người bị kiện là chưa đúng quy định pháp luật. Buộc Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) tiếp nhận và cấp giấy phép xây dựng tại thửa đất số 423 và thửa đất số 424, tờ bản đồ số 60, địa chỉ đường N, khu V, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (nay là phường B) cho người khởi kiện.

2. Về án phí hành chính sơ thẩm: Người bị kiện phải chịu 300.000đ. Người khởi kiện được nhận lại tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000293 ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành án dân sự thành phố C).

3. Về án phí hành chính phúc thẩm: Ủy ban nhân dân quận B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, thành phố Cần Thơ) phải nộp 300.000 đồng án phí hành chính phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng do Ủy ban nhân dân quận B (nay là Ủy ban nhân dân phường B,

thành phố Cần Thơ) theo Biên lai số 0001899 ngày 04/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ)

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (NTTP).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương