

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 475/2026/HC-PT
Ngày: 24 – 4 – 2026
V/v Khiếu kiện quyết định hành
chính về xử phạt vi phạm hành chính
trong hoạt động xây dựng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA 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: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa
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 Bùi Như Lạc - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính
thụ lý số: 540/2025/TLPT-HC ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc “*Khiếu kiện
quyết định hành chính về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây
dựng*”.

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 405/2025/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm
2025 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 389/2026/QĐPT-HC
ngày 10 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Bà Phan Thị Đ (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà C, chung cư H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện: Bà Vũ Thị Ngọc A (có
mặt).

Địa chỉ: Số nhà C, chung cư H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người bị kiện:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 611/20 Điện Biên Phủ, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Nam T – Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B (xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đỗ Minh L1 – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường B (có mặt).

- **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:** Ông Vũ Thanh B (có mặt).

Địa chỉ: C Lô A chung cư N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà C, chung cư H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Ngọc A (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà C, chung cư H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Người kháng cáo:** Người khởi kiện là bà Phan Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Biên bản đối thoại, bà Vũ Thị Ngọc A là đại diện theo ủy quyền người khởi kiện bà Phan Thị Đ, trình bày:

Ông Vũ Thanh B và bà Phan Thị Đ là chủ sử dụng tại vị trí căn hộ 335 Lô A, Chung cư N, Phường A, Quận C (N là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 22/01/2024, Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Phạm Thị Đ1 về hành vi lấn chiếm các phần sở hữu chung của chung cư.

Ngày 31/01/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 76/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

Ngày 01/3/2024, bà Phan Thị Đ có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C.

Ngày 07/6/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 120/QĐ-UBND ngày 07/6/2024. Trong đó có nội dung thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 do vi phạm quy định về thủ tục ban hành quyết định tại điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP và ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính mới theo quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP.

Ngày 18/12/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 876/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với bà Phan Thị Đ.

Ngày 08/01/2025, bà Phan Thị Đ nhận được Quyết định số 876/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

Nay bà Phan Thị Đ khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định 897/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, với lý do:

Thứ 1: Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC ngày 22/01/2024 cho đến khi ra quyết định thì đã gần 12 tháng, đã quá thời hạn để ra quyết định xử phạt theo Khoản 1 Điều 65 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

Thứ 2: Theo Điều 61 Luật Xử lý vi phạm hành chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định 897/QĐ-UBND ngày 08/01/2025 mà không cho người vi phạm giải trình.

Mặt khác, Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC lập không theo đúng với thời gian mà pháp luật quy định, bởi ngày 07/12/2023 phát hiện vi phạm nhưng đến ngày 22/01/2024 mới lập biên bản; không những không giao biên bản cho người vi phạm là không đúng quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 1130/UBND-KTHTĐT ngày 13/6/2025 Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C có ý kiến trình bày:

Công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng, chủ sở hữu đã thực hiện hành vi lấn chiếm các phần ở hữu chung của chung cư tại vị trí căn hộ C lô A, chung cư N, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Xây coi nới tường gạch bao quanh trên diện tích mái của chung cư (Diện tích thuộc sở hữu chung) phía trước của căn hộ thành phòng, mái lợp tôn (Khung, cột, đà sắt hộp, mái tôn), diện tích tường gạch xây coi: $(0,3\text{m} \times 3,5\text{m}) + (1,8\text{m} + 0,3\text{m}) + 2 \times ((1,8 + 0,3) \times 0,5 \times 4) = 15,75\text{m}^2$, diện tích mái tôn: $4\text{m} \times 3,5\text{m} = 14\text{m}^2$.

Ngày 18/12/2024, Ủy ban nhân dân Quận C đã ban hành Quyết định xử

phạt vi phạm hành chính số 876/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng (Sau khi đã giải quyết khiếu nại và hủy bỏ Quyết định số 76/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với căn hộ chung cư tại địa chỉ C Lô A, Chung cư N, Phường A, Quận C).

Để thực hiện nghiêm minh pháp luật về xây dựng, đề nghị ông Vũ Thanh B và bà Phạm Thị Đ1 nhanh chóng chấp hành thực hiện việc phá dỡ các phần diện tích xây dựng không phép theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 876/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 405/2025/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện bà Phan Thị Đ về việc yêu cầu hủy Quyết định số 876/QĐ-KPHQ ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2025, người khởi kiện bà Phan Thị Đ có đơn kháng cáo bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện là bà Phan Thị Đ (có bà Vũ Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, hủy Quyết định số 876/QĐ-KPHQ ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C vì quyết định này được ban hành không đúng trình tự, thủ tục như không giao biên bản vi phạm hành chính cho bà Đ, không cho đương sự được quyền giải trình và ra quyết định xử phạt khi thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính đã hết. Ngoài ra, bản án của Tòa án cấp án sơ thẩm áp dụng Nghị định 68/2025/NĐ-CP có hiệu lực sau khi người bị kiện ra quyết định xử phạt để giải quyết vụ án là không đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người bị kiện Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường B, Thành phố Hồ Chí Minh là ông Đỗ Minh L1 phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Đ và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì Quyết định số 876/QĐ-KPHQ ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân

Quận C được ban hành đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Thanh B (có bà Vũ Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền) yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ.

Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật Tố tụng hành chính. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và 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, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người bị kiện xin vắng mặt. Căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2] Ông Vũ Thanh B và bà Phan Thị Đ là chủ sử dụng căn hộ 335 Lô A, Chung cư N, Phường A, Quận C (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu ở và quyền sử dụng đất ở số 3173/2007/GCN ngày 11/12/2007, cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 02/12/2014.

Theo Biên bản xác minh ngày 11/12/2024 của Ủy ban nhân dân Phường A1 và Biên bản vi phạm hành chính số 01/BB-VPHC ngày 22/01/2024 của Ủy ban nhân dân Phường A1, Quận C thể hiện, ông B, bà Đ đã có hành vi vi phạm hành chính: “Lấn chiếm các phần thuộc sở hữu chung của chung cư cụ thể tại vị trí căn hộ số 335 Lô A Chung cư N, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Xây coi nới tường gạch bao quanh trên diện tích mái chung cư (diện tích thuộc sở hữu chung) phía trước của căn hộ thành phòng, mái lợp tole (Khung cột đà

cột sắt thép, mái tole, diện tích tường xây coi $(0,3\text{m} \times 3,5\text{m}) + (1,8\text{m} \times 3,5\text{m}) + 2((1,8\text{m} + 0,3\text{m}) \times 0,5\text{m} \times 40\text{m}) = 15,75\text{m}^2$. Diện tích mái tole vì phạm $40 \times 3,5\text{m} = 14\text{m}^2$.”

Tại phần ý kiến của cá nhân vi phạm tại các biên bản nêu trên thể hiện, bà Đ thống nhất với nội dung xác minh phần diện tích vi phạm nhưng không đồng ý vì tờ làm việc không xác minh vi phạm của các nhà xung quanh.

Như vậy, có cơ sở xác định, ông B, bà Đ đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính như đã nêu trên.

[3] Ngày 31/01/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 76/QĐ-XPHC về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng đối với ông B, bà Đ.

Ngày 01/3/2024, bà Phan Thị Đ có đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C.

Ngày 07/6/2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 1207/QĐ-UBND chấp nhận một phần khiếu nại của bà Đ, thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 31/01/2014 do vi phạm quy định về thủ tục ban hành quyết định và ban hành lại quyết định xử phạt vi phạm hành chính mới theo đúng quy định pháp luật.

[4] Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C ban hành Quyết định số 876/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với ông B, bà Đ, hình thức xử phạt chính: Phạt tiền 35.000.000 đồng và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc ông B, bà Đ khôi phục tình trạng ban đầu, phá dỡ phần diện tích vi phạm xây dựng coi nói, là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, thời hiệu, trình tự, thủ tục xử phạt vi phạm hành chính tại khoản 2 Điều 38, Điều 58, Điều 59, Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021; khoản 3 Điều 15 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021; điểm a khoản 2 Điều 70, khoản 2, khoản 5 Điều 79 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

[5] Bà Đ cho rằng bà không được quyền giải trình đối với biên bản vi phạm hành chính là không đúng trình tự, thủ tục nhưng xét thấy hành vi của bà Đ lấn chiếm các phần thuộc sở hữu chung của chung cư tại vị trí căn hộ số 335 Lô A Chung cư N, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xem xét giải quyết khiếu nại, đã được xác minh ghi nhận ý kiến của bà. Do vậy, ý

kiến này là không cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh nên bác kháng cáo và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[8] Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1964 là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 241 Luật tổ tụng hành chính,

Bác yêu cầu kháng cáo của người khởi kiện là bà Phan Thị Đ;

Giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 405/2025/HC-ST ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Áp dụng Điều 28, Khoản 2 Điều 38, Điều 58, Điều 59, Điều 66, Điều 68, Điều 70, Điều 85, Điều 86, Điều 87 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012; điểm c khoản 1 Điều 13, Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 70, khoản 2, khoản 5 Điều 79 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ; Nghị quyết 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 và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện bà Phan Thị Đ về việc yêu cầu hủy Quyết định số 876/QĐ-KPHQ ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận C, về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

2. Các quyết định khác của bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không có

kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: Bà Phan Thị Đ được miễn.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đường sự (02b);
- Lưu VP (5), HS (2).16b.PPC.

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

Phan Nhựt Bình