TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 630/DS - PT
Ngày: 25-11-2021
V/v "Tranh chấp đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Tiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về "Tranh chấp đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3663/2021/QĐ - PT ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: Số 68 đường A, Phường L, Quận X,Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Lý Q, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 8 đường S, phường O, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ

- *Bị đơn*: Ông Lương Vạn R, sinh năm 1960 và bà Ngô Tiêu M, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 208 đường D, Phường P, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Đức Y, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 40/1 đường G, phường N, thành phố V, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Vạn R và bà Ngô Tiêu M; Giấy ủy quyền ngày 05 tháng 11 năm 2021.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn - Công ty TNHH Đ có người đại diện hợp pháp là ông Lê Lý Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH Đ có người đại diện hợp pháp là ông Lê Lý Q trình bày:

Ngày 20/9/2005, Công ty TNHH Đ ký hợp đồng thuê nhà với ông Lương Vạn R và bà Ngô Tiêu M, thuê toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 68 Đường A, Phường L, Quận X. Tổng diện tích thuê là 1628,52 m2, mục đích thuê làm trụ sở, thời hạn thuê là 10 năm, hợp đồng hết hạn vào ngày 20/9/2015, giá thuê là 7.942.500 đồng, tiền đặt cọc là 23.827.000 đồng. Thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận và đến tháng 02/2012 phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê nhà, vụ việc đã được giải quyết bằng Bản án số 23/2013/DSST ngày 13/6/2013 của TAND Quận X và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 68 Đường A, Phường L, Quận X giữa ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M và Công ty TNHH Đ, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005.

Buộc Công ty TNHH Đ có trách nhiệm trả lại căn nhà, nhà kho 1200 mét vuông và toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X cho ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M.

Buộc Công ty TNHH Đ thanh toán cho ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M số tiền thuê nhà trong 17 tháng là 135.022.500 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M trả lại cho Công ty TNHH Đ số tiền Công ty TNHH Đ đã đặt cọc cho ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M là 23.827.000 đồng.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 433/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018 của TAND Quận X giữa Công ty TNHH Đ và ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH Đ chi phí san lấp và sửa chữa trên diện tích đất sử dụng 1628,52 mét vuông, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005, với số tiền 200.000.000 đồng, các Bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật được các bên thi hành án xong.

Tuy nhiên, ông Q cho rằng kể từ khi ký hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/9/2005, theo thực tế ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M có giao cho Công ty TNHH Đ, tổng diện tích đất 4627,7 m2 nhưng không có lập biên bản bàn giao nhận. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 20.9.2005, Công ty TNHH Đ đã san lấp xây dựng 45 căn nhà và 01 nhà kho diện tích 223m2 nằm trong diện tích đất 3338,8 m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019. Đây là khối tài sản trên đất của Công ty TNHH Đ

Hiện nay còn tồn tại trên đất 5 căn nhà nhưng chỉ còn 02 bức tường, riêng các nhà còn lại đã bị phá bỏ và ông Q thừa nhận phần diện tích đất 3338,8 m2 không biết nguồn gốc là của ai. Ông Q tự xây dựng, không xin phép cơ quan có thẩm quyền đã bị UBND Phường L, Quận X xử phạt hành chính và cho phép tồn tại công trình.

Tại phiên tòa, Công ty TNHH Đ khởi kiện ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M: Yêu cầu ông R, bà M hoàn trả 45 căn nhà và 01 nhà kho diện tích 223m2 nằm trên diện tích đất là 3338,8m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 27/01/2021, Công ty TNHH Đ có gửi đơn yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án dân sự số 81/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 giữa Công ty TNHH Đ và ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận X cho rằng ông R, bà M đã san ủi 40/45 căn nhà có tổng diện tích đã san ủi 627,1m2 và 01 căn nhà kho 223m2 nằm trong diện tích đất 3338,8 m2 có dấu hiệu tội hủy hoại tài sản.

Bị đơn ông Lương Vạn R và bà Ngô Tiêu M có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức Y trình bày:

Trước năm 1996, nguồn gốc nhà ở, diện tích đất 5.898 m2, thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Dương Mỹ B theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993. Sau đó bà Dương Mỹ B đã chuyển nhượng cho Công ty Hóa mỹ phẩm P theo hợp đồng mua bán nhà số 6303/HĐ-MBN ngày 21/12/1996 tại Văn phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh gồm diện tích toàn bộ khuôn viên 5.898 m2 và diện tích nhà là 1628,52m2. Công ty Hóa mỹ phẩm P sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho ông Lương Vạn R , bà Ngô Tiêu M theo hợp đồng mua bán nhà được lập tại Văn phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 043863 ngày 13/12/2001. Ông Lương Vạn R , bà Ngô Tiêu M đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nộp thuế, lệ phí trước bạ đầy đủ theo pháp luật cho đến nay.

Ngày 20/9/2005, ông Lương Vạn R , bà Ngô Tiêu M cho Công ty TNHH Đ có ông Lê Lý Q là người đại diện theo pháp luật thuê nhà với diện tích là 1628,52 m2, địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 lập tại Văn Văn phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận và đến tháng 02/2012 phát sinh tranh chấp hợp đồng thuê nhà và hai bên đã được giải quyết bằng Bản án số 23/2013/DSST ngày 13/6/2013 của TAND Quận X và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của TAND Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 433/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018 của TAND Quận X giữa Công ty TNHH Đ và ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M.

Tại phiên tòa, Công ty TNHH Đ khởi kiện ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M: Yêu cầu ông R, bà M hoàn trả 45 căn nhà và 01 nhà kho diện tích 223m2 nằm trên diện tích đất là 3338,8 m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019.

Phía bị đơn có ý kiến như sau: Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005, ông Lê Lý Q đã có hành vi tự ý chiếm dụng, sử dụng trái phép phần diện tích đất còn lại của toàn bộ thửa đất, tự ý xây dựng 45 căn nhà và 01 nhà kho 223m2 nằm trong diện tích đất 3338,8m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 để cho thuê thu lợi. Theo hợp đồng thuê nhà ông R, bà M chỉ cho Công ty TNHH Đ thuê nhà diện tích 1628,52m2, mục đích làm trụ sở Trung tâm huấn luyện võ thuật chứ hoàn toàn ông R, bà M không biết việc làm của Công ty TNHH Đ và

không được sự đồng ý của ông R, bà M cho phép việc xây dựng. Ngoài ra, ông Q không chứng minh được nguồn gốc đất là hợp pháp và không xin phép cơ quan có thẩm quyền khi xây dựng của Công ty TNHH Đ nên Ủy ban nhân dân Phường L, Quận X lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu ngừng thi công số 03/BB-VPHC ngày 23/4/2012, Quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm số 300/BB-XPHC ngày 25/5/2012 của Ủy ban nhân dân Phường L, Quận X. Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đ

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DSST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ về việc hoàn trả 45 căn nhà và 1 nhà kho diện tích 223 mét vuông nằm trên diện tích đất là 3338,8 mét vuông theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0018976 ngày 10/01/2019. Công ty TNHH Đ đã nộp đủ.

Ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M không phải chịu án phí.

Về chi phí thẩm định giá: số tiền 25.000.000 đồng. Công ty TNHH Đ phải chịu nhưng Công ty TNHH Đ đã đóng số tiền 25.000.000 đồng cho Công ty Cổ Phần Định Giá và Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản O theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 242/20/HĐ-TĐG nên Công ty TNHH Đ đã đóng đủ chi phí thẩm định giá.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân Quận X, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày lý do của việc kháng cáo: Căn cứ pháp lý chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Được sự đồng ý của bị đơn, khối tài sản gắn liền trên đất bao gồm 45 căn nhà và 1 kho 223m2, trên diện tích 3338,8m2 bên ngoài Hợp đồng thuê nhà là khối tài sản do công ty san lắp và xây dựng, ngay khi tiếp quản khu nhà đất, sau đó UBND Phường L, Quận X đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và cho phép tồn tại; Những sai sót của cấp sơ thẩm: Xác định không chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi tranh

chấp của vụ án; Suy đoán vượt quá thẩm quyền giải quyết của Tòa án; Xác định không đúng đối tượng tài sản tranh chấp; Phần đất tranh chấp thuộc đối tượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Những nội dung nhận định của bản án không đúng sự thật và nhầm lẫn; Không chấp nhận đơn yêu cầu của nguyên đơn về việc chuyển hồ sơ vụ việc " hủy hoại tài sản" sang cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Do đó, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, tạm đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ vụ việc " hủy hoại tài sản" sang cơ quan điều tra giải quyết theo thẩm quyền, theo khoản 4 Điều 146 Bộ luật tố tụng hình sự 2015.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý các nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Nguyên đơn tranh luận: Được sự đồng ý của bị đơn, ngay khi tiếp quản khu nhà đất, khối tài sản gắn liền trên đất bao gồm 45 căn nhà và 1 kho 223m2, trên diện tích 3.338,8m2 bên ngoài Hợp đồng thuê nhà là do công ty san lấp và xây dựng, trong quá trình hoạt động kinh doanh hợp pháp, sau đó UBND Phường L, Quận X đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính và cho phép tồn tại. Về những sai sót của cấp sơ thẩm: xác định không chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp, gây bất lợi cho nguyên đơn. Việc cấp sơ thẩm dẫn chiếu hiệu lực và phạm vi của 03 bản án và quyết định trước đây (đối với tranh chấp trong Hợp đồng thuê nhà) để giải quyết tranh chấp đòi tài sản ngoài hợp đồng của vụ án này là vượt quá phạm vi tranh chấp. Cấp sơ thẩm đã suy đoán vượt quá phạm vi tranh chấp 1628,52m2 của các đương sự và thẩm quyền giải quyết của Tòa án để bác yêu cầu khởi kiện (đối với phần diện tích 3338,8m2, bên ngoài Hợp đồng thuê nhà) là vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp của nguyên đơn là khối tài sản gắn liền trên đất bao gồm 45 căn nhà và 1 nhà kho 223m2, không phải tranh chấp đất hay tranh chấp quyền sử dụng đất. Do chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trống 3338,8m2 trong khuôn viên theo quy định nên bị đơn chỉ có thể ký Hợp đồng thuê nhà 1628,52m2 với nguyên đơn. Trong Hợp đồng thuê nhà này, không có nội dung thỏa thuận, ràng buộc đối với phần đất trống 3338,8m2. Bản án có nội dung nhận định không đúng sự thật diễn biến tại phiên tòa và không phù hợp với các chứng cứ do nguyên đơn đã giao nộp. Không chấp nhận đơn yêu cầu chuyển hồ sơ về việc " hủy hoại tài sản" sang cơ quan điều tra theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Hợp đồng thuê nhà trước đây có công chứng, nguyên đơn sử dụng thuê không đúng mục đích. Việc xây dựng, đầu tư san lấp không được sự đồng ý của bị đơn, không có sự thỏa thuận của bị đơn cho phép nguyên đơn san lấp, xây dựng. Đến thời điểm này không có 45 căn nhà và 1 kho trên đất để nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả. Nguyên đơn

không chứng minh được bị đơn xâm phạm quyền lợi của nguyên đơn, không chứng minh được bị đơn có hành vi đập bỏ 45 căn nhà; không có tài liệu, chứng cứ đầu tư xây dựng 45 căn nhà. Do vậy, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng cấp sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý đúng thẩm quyền, xác định và đưa đầy đủ người tham gia tố tụng. Đối với việc nguyên đơn cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận X giải quyết theo thẩm quyền về hành vi hủy hoại tài sản, nhưng Tòa án nhân dân Quận X không trả lời và không chuyển hồ sơ theo yêu cầu của nguyên đơn. Nhận thấy: vào các ngày 27/01/2021, 27/3/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu chuyển vụ án sang cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết hành vi hủy hoại tài sản của bị đơn và tại phiên tòa sơ thẩm Hội đồng xét xử nhận định yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Xét việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã có hành vi hủy hoại làm hư hỏng 45 căn nhà và 01 nhà kho trên phần diện tích 3338,8 m2 nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc bị đơn có hành vi hủy hoại tài sản của nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 45 căn nhà và 01 nhà kho cho nguyên đơn, đây là một tranh chấp dân sự. Do đó, Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự và không chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Trường hợp nguyên đơn có chứng cứ bị đơn đã có hành vi hủy hoại tài sản của nguyên đơn thì nguyên đơn vẫn có quyền nộp đơn tố giác tội phạm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự.

Về nội dung vụ án: Đối với phần diện tích đất 3338,8 m2: Theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 thì diện tích đất 3338,8 m2 tại địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X, TP.HCM thuộc một phần thửa số 5 và số 6 bộ địa chính Phường L, Quận X, TP.HCM (theo tài liệu năm 2002). Căn cứ theo hợp đồng mua bán nhà số 17747 ngày 13/12/2001 giữa Công ty Hóa mỹ phẩm P và ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M được thực hiện tại Văn phòng công chứng U thì tại Điều 1 hợp đồng có nội dung: Công ty Hóa mỹ phẩm P đã chuyển nhượng cho ông Lương Vạn R và bà Ngô Tiêu M có diện tích đất ở 5.898 m2, diện tích xây dựng 1628,52 m2, diện tích sử dụng là 1628,52 m2 và ông R, bà M đã kê khai đóng lệ phí trước bạ cho tổng diện tích đất 5.898 m2. Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ mua 1628,52 m2 còn diện tích đất ngoài 1628,52 m2 trong đó có 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố

Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 không phải do bị đơn mua là không có căn cứ. Đồng thời trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày không thống nhất nhau, có lúc nguyên đơn trình bày khi ký hợp đồng thuê nhà với bị đơn thì diện tích thuê theo hợp đồng là 1628,52 m2 nhưng thực tế bị đơn giao cho nguyên đơn tổng diện tích là 4627,7 m2 không lập biên bản giao đất. Có lúc nguyên đơn lại cho rằng phần diện tích đất ngoài hợp đồng không phải của bị đơn và nguyên đơn không biết là của ai. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh diện tích 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Đối với công trình xây dựng trên phần diện tích 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019: Bị đơn cho rằng chỉ cho nguyên đơn thuê 1628,52m2 tại địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X, TP.HCM, bị đơn không cho nguyên đơn thuê phần diện tích đất 3338,8m2 như trên; nguyên đơn đã tự ý xây dựng thêm trên phần diện tích đất ngoài hợp đồng mà không xin phép cơ quan có thẩm quyền cũng không xin phép bị đơn, không được sự đồng ý của bị đơn và đã bị xử phạt hành chính. Nguyên đơn cũng đã thừa nhận khi xây dựng không xin phép cơ quan có thẩm quyền và không hỏi ý kiến bị đơn do không có thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ những phân tích trên xác định phần diện tích đất 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 không phải là tài sản của của nguyên đơn, giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận cho thuê phần diện tích đất 3338,8m2 này; nguyên đơn đã tự ý xây dựng công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn để cho thuê thu lợi riêng mà không được sự đồng ý của bị đơn. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 19/5/2021 của Toà án nhân dân Quận X, TP.HCM.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 19 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân Quận X đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 132/2021/DS-ST. Ngày 20/5/2021 nguyên đơn làm đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn có nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết:... Giao trả cho chúng tôi tất cả tài sản trên đất (thuộc quyền sở hữu của chúng tôi) bao gồm 45 căn nhà và 01 kho 223m2, nằm trong diện tích 3.338m2. Đồng thời tại tờ trình về việc bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn có nội dung: do quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi tài sản" do đó chúng tôi xin được không xác định giá trị tài sản. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý với quan hệ "tranh chấp đòi tài sản" là xác định đúng quan hệ tranh chấp. Đây là tranh chấp dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự . Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đã có hành vi hủy hoại làm hư hỏng 45 căn nhà và 01 nhà kho trên phần diện tích đất 3338,8 m2, yêu cầu chuyển vụ việc sang cơ quan điều tra nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc bị đơn có hành vi hủy hoại tài sản của nguyên đơn; cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Trường hợp nguyên đơn có chứng cứ bị đơn đã có hành vi hủy hoại tài sản của nguyên đơn thì nguyên đơn vẫn có quyền nộp đơn tố giác tội phạm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng hình sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và trình bày của đương sự có cơ sở xác định: nguồn gốc nhà ở, diện tích đất 5.898m2, thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 68 Đường A, Phường L, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên bà Dương Mỹ B theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993. Năm 1996, bà Anh chuyển nhượng cho Công ty Hóa mỹ phẩm P gồm diện tích toàn bộ khuôn viên 5.898 m2 và diện tích nhà là 1628,52 m2. Đến năm 2001, Công ty Hóa mỹ phẩm P chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho ông Lương Vạn R , bà Ngô Tiêu M. Ông R, bà M đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nộp thuế, lệ phí trước bạ đầy đủ theo pháp luật cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có lời khai không thống nhất đối với phần diện tích đất 3338,8m2. Tại đơn tường trình về việc bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/11/2018 có nội dung: chúng tôi không biết ai sở hữu đối với bất động sản đang tranh chấp. Chúng tôi chỉ xác định chính ông R đã bàn giao toàn bộ khu vực (4627,7m2 tại số 68 Đường A, không lập biên bản giao đất) cho chúng tôi quản lý và sử dụng ngay khi Hợp đồng thuê nhà phát sinh hiệu lực, tại phiên tòa nguyên đơn lại cho rằng phần diện tích đất ngoài hợp đồng không phải của bị đơn và nguyên đơn không biết là của ai. Ngoài ra, nguyên đơn cũng không cung cấp chứng cứ nào chứng minh diện tích 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ mua 1628,52 m2 còn diện tích đất ngoài 1628,52 m2 trong đó có 3338,8m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 không phải do bị đơn mua là không có căn cứ.

[3.2] Đối với công trình xây dựng trên đất:

[3.1] Theo trình bày của nguyên đơn khối tài sản gắn liền trên đất bao gồm 45 căn nhà và 1 kho diện tích 223m2 trên diện tích đất 3338,8m2 bên ngoài Hợp đồng thuê nhà là khối tài sản do nguyên đơn san lấp và xây dựng. Được sự đồng ý của bị đơn, khối tài sản trên đất này đã được nguyên đơn đầu tư san lấp và xây dựng vào năm 2005. Khối tài sản trên đất này được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 9/1/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ TP.HCM.

[3.2] Ngược lại, bị đơn trình bày, theo hợp đồng thuê trước đây, thì nguyên đơn chỉ được phép sử dụng 1628,52m2 làm trụ sở để hoạt động. Quá trình sử dụng, nguyên đơn đã sử dụng vượt quá diện tích thuê, tự ý xây dựng các công trình trái phép; bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn xây dựng nhà ở, nhà kho trên tổng thể diện tích đất 5.898m2. Hiện toàn bộ phần nhà xây trên phần đất như trình bày của nguyên đơn đã bị hư hỏng, xuống cấp trầm trọng; quá trình tổ chức việc thi hành án đối với bản án số 1860/2013/DSPT ngày 19/12/2013 thì những người lưu trú trên phần đất đã tự ý tháo dỡ tole, cửa, đập phá làm hư hỏng đối với toàn bộ các căn nhà xây dựng trái phép.

[4] Nhận thấy, vào năm 2005, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê nhà với diện tích sử dụng là 1628,52 m2 tại địa chỉ 68 Đường A, Phường L, Quận X. Nguyên đơn cho rằng, được sự đồng ý của bị đơn, ngay khi tiếp quản khu nhà đất (toàn bộ diện tích đất thuộc khuôn viên) nguyên đơn đã đầu tư san lấp 45 căn nhà và 1 kho trên diện tích đất 3338,8m2 (là phần diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà) nhưng phần trình bày của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận. Ngày 8/10/2018, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả tài sản bao gồm 45 căn nhà và 01 kho 223m2 trên phần diện tích đất 2999,18m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ TP.HCM đo vẽ ngày 15/11/2017. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 10/01/2019, nguyên đơn yêu cầu giao trả tất cả tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn bao gồm 45 căn nhà và 01 kho 223 m2 nằm trong diện tích đất 3338,8m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 9/1/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ TP.HCM.

[4.1] Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 9/1/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ TP.HCM thì khu đất diện tích 3338.8 m2, tờ bản đồ số 5,6 Bộ địa chính Phường L, Quận X. Hiện trạng bên trên diện tích 3338.8m2 là : Nhà 1 lầu mái tôn (14.1m2), tường gạch mái tôn, tường gạch khung sắt, tường gạch không mái, đất trống. Và tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận X có nội dung: phần diện tích đất ông Lê Lý Q mô tả trong đơn khởi kiện đề ngày 8/10/2018 thì diện tích đất ông Q yêu cầu giao trả là 2999,18 m2 nhưng hiện tại theo như bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ thì diện tích là 3338,8m2 thuộc thửa đất số 538 tờ bản đồ số 4 (hiện nay là 5,6), địa chỉ 68 Đường A, Phường L, Quận X. Trong toàn bộ diện tích tổng 4627,7m2 được chia làm 2 khu: Khu 1 là 1 căn nhà trệt hai lầu và 1 nhà kho (đã giải quyết trong Quyết định số 433/2018/QĐST-DS ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận X) hai bên không còn tranh chấp. Khu 2: Diện tích đất 3338,8m2

(đang tranh chấp) trên phần diện tích đất này gồm có 1 lầu mái tôn, 5 tường gạch không mái, còn lại là đất trống.

[4.2] Xét lời trình bày của nguyên đơn không có cơ sở xem xét, bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguồn gốc tài sản 45 căn nhà và 1 nhà kho 223 m2 nằm trên diện tích đất là 3338,8 m2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 là của nguyên đơn. Phần diện tích đất 3338,8 m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019 không phải là tài sản của nguyên đơn; Giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận cho thuê phần diện tích đất 3338,8m2 này; nguyên đơn đã tự ý xây dựng công trình trên đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn mà không được sự đồng ý của bị đơn. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Những lý do kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: do Hội đồng phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Đ có người đại diện hợp pháp là ông Lê Lý Q.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 132/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đ về việc hoàn trả 45 căn nhà và 1 nhà kho diện tích 223 mét vuông nằm trên diện tích đất là 3338,8 mét vuông theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Đ phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0018976 ngày 10/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X. Công ty TNHH Đ đã nộp đủ.

Ông Lương Vạn R, bà Ngô Tiêu M không phải chịu án phí.

Về chi phí thẩm định giá: số tiền 25.000.000 đồng. Công ty TNHH Đ phải chịu nhưng Công ty TNHH Đ đã đóng số tiền 25.000.000 đồng cho Công ty Cổ Phần Định Giá và Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản O theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 242/20/HĐ-TĐG nên Công ty TNHH Đ đã đóng đủ chi phí thẩm định giá.

3. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0046346 ngày 28/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Quận X. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thự hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự TPHCM;
- Chi cục THADS Quận X;
- TAND Quận X;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN

Võ Thị Kim Thương



HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA