TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 132/2021/DSST
Ngày: 19/5/2021
V/v: Tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

2. Bà Thái Thục Hiền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Cao Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa***: Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 19 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019, về việc "Tranh chấp đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N; Trụ sở: 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: ông Lê Lý T, sinh năm: 1968; Địa chỉ: 8 Phan Văn Năm, phường PT, Quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lương Vạn V, sinh năm: 1960 và bà Ngô Tiêu M, sinh năm: 1959; Cùng địa chỉ: 208 Bãi Sậy, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm:1980; Địa chỉ: 40/1 Trần Não, phường AK, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2020 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Lý T trình bày: Ngày 20/9/2005 Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N ký hợp đồng thuê nhà với ông Lương Vạn V và bà Ngô Tiêu M, thuê toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B. Tổng diện tích thuê là 1628,52 mét vuông, 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/tháng, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M và Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có trách nhiệm trả lại căn nhà, nhà kho 1200 mét vuông và toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thanh toán cho ông Lương Vạn V, 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 V, bà Ngô Tiêu M trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N số tiền Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đặt cọc cho ông Lương Vạn V, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 giữa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N 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 T cho rằng kể từ khi ký hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/9/2005, theo thực tế ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M có giao cho Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N, tổng diện tích đất 4627,7 mét vuông 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 Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã san lấp xây dựng 45 căn nhà và 01 nhà kho diện tích 223 mét vuông nằm trong diện tích đất 3338,8 mét vuông theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/1/2019. Đây là khối tài sản trên đất của Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N.

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 T thừa nhận phần diện tích đất 3338,8 mét vuông không biết nguồn gốc là của ai. Ông T tự xây dựng, không xin phép cơ quan có thẩm quyền đã bị UBND Phường A, Quận B đã xử phạt hành chính và cho phép tồn tại công trình.

Tại phiên Tòa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N khởi kiện ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M: Yêu cầu ông V, bà M 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 09/1/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 27 tháng 01 năm 2021 Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N 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 Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 8 cho rằng ông V, bà M đã san ủi 40/45 căn nhà có tổng diện tích đã

san ủi 627,1 mét vuông và 01 căn nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích đất 3338,8 mét vuông có dấu hiệu tội hủy hoại tài sản.

Bị đơn ông Lương Vạn V và bà Ngô Tiêu M có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức B trình bày: Trước năm 1996 Nguồn gốc nhà ở, diện tích đất 5898 mét vuông, thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên bà Dương Mỹ Anh theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993. Sau đó bà Dương Mỹ Anh đã chuyển nhượng cho Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ theo hợp đồng mua bán nhà số: 6303/HĐ-MBN ngày 21/12/1996 tại Văn phòng Công chứng Nhà nước số 2, Thành phố Hồ Chí Minh gồm diện tích toàn bộ khuôn viên 5898 mét vuông và diện tích nhà là 1628,52 mét vuông. Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M theo hợp đồng mua bán nhà được lập tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 043863 ngày 13/12/2001. Ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nộp thuế, lệ phí trước bạ đầy đủ theo quy định pháp luật cho đến nay.

Ngày 20/9/2005 ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có ông Lê Lý T là người đại diện theo pháp luật thuê nhà, với diện tích là 1628,52 mét vuông, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 lập tại Văn phòng công chứng số 2, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M và Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có trách nhiệm trả lại căn nhà, nhà kho 1200 mét vuông và toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thanh toán cho ông Lương Vạn V, 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 V, bà Ngô Tiêu M trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N số tiền Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đặt cọc cho ông Lương Vạn V, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 giữa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N chi phí san lấp và sữa 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 và các Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật được các bên thi hành án xong.

Tại phiên Tòa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N khởi kiện ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M: Yêu cầu ông V, bà M hoàn trả 45 căn nhà và 1 nhà kho diện tích 223mét vuông nằm trên diện tích đất là 3338,8 mét vuông theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/1/2019 thì phía bị đơn có ý kiến như sau: trong thời gian thục hiện hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 ông Lê Lý T đã có hành vi tự ý chiếm dụng, sử dụng trái phép phần diện tích đất còn lại của toàn bộ thửa đất. Ông T tự ý xây dựng 45 căn nhà và 01 nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích đất 3338,8 mét vuông theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/1/2019 để cho thuê thu lợi. Theo hợp đồng thuê nhà ông V, bà M chỉ cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thuê nhà diện tích 1628,52 mét vuông, mục đích làm trụ sở Trung tâm huấn luyện võ thuật chứ hoàn toàn ông V, bà M hoàn toàn không biết việc làm của Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn Phát triển N và không được sự đồng ý của ông V, bà M cho phép việc xây dựng. Ngoài ra, ông T 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 Đào tạo Tư vấn Phát triển N nên Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B lập biên bản vi phạm và xử phạt hành chính 02 lần vào năm 2005 và năm 2012. Thể hiện ở 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 A, Quận B. Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn Phát triển N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 8 phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm.Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là Tranh chấp đòi tài sản, trong đó bất động sản tọa lạc tại Quận 8. Vì vậy vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, theo quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về các yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, lời trình bày các đương sự có đủ cơ sở xác định: Trước năm 1996 Nguồn gốc nhà ở, diện tích đất 5.898 mét vuông, thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên bà Dương Mỹ Anh theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993. Sau đó, bà Dương Mỹ Anh đã chuyển nhượng cho Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ theo hợp đồng mua bán nhà số: 6303/HĐ-MBN ngày 21/12/1996 tại Văn phòng Công chứng Nhà nước số 2, Thành phố Hồ Chí Minh gồm diện tích toàn bộ khuôn viên 5898 mét vuông và diện tích nhà là 1628,52 mét vuông. Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M theo hợp đồng mua bán nhà được lập tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 043863 ngày

13/12/2001. Ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nộp thuế, lệ phí trước bạ đầy đủ theo quy định pháp luật cho đến nay.

Ngày 20/9/2005 ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có ông Lê Lý T là người đại diện theo pháp luật thuê nhà, với diện tích là 1628,52 mét vuông, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 lập tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện hợp đồng 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 Tòa án nhân dân Quận 8 và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M và Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có trách nhiệm trả lại căn nhà, nhà kho 1200 mét vuông và toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thanh toán cho ông Lương Vạn V, 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 V, bà Ngô Tiêu M trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N số tiền Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đặt cọc cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M là 23.827.000 đồng.

Và Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 433/2018QĐST-DS ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận 8 giữa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N chi phí san lấp và sữa 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 và các Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật được các bên thi hành án xong là có thật.

Theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 04/11/2020 thể hiện nội dung trước đây theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2019 ông Lê Lý T yêu cầu giải quyết đòi 45 căn nhà và 01 nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích 2999,18 mét vuông tại địa chỉ 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B. Nhưng khi tiến hành xem xét tại chỗ ông T xác định lại đòi 45 căn nhà và 01 nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích 3338,8 mét vuông, thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 4, tại địa chỉ 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/01/2019. Trên phần diện tích đất 3338,8 mét vuông hiện có 01 căn nhà mái tôn, 5 tường gạch không mái tôn, phần còn lại là khu đất trống và trên phần đất này không có ai sinh sống.

Xét ý kiến Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có người đại diện theo pháp luật ông Lê Lý T trình bày: Yêu cầu ông V, bà M 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. Thì theo phân tích trên và tại phiên tòa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thừa nhận kể từ khi khởi kiện cho đến tại phiên tòa vẫn không đưa ra

được chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc tài sản 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 09/1/2019 là của Công ty. Công ty không xác định được ai gây thiệt hại và không có mối quan hệ nhân quả. Ngoài ra, ông T xác định việc xây dựng 45 căn nhà và 1 nhà kho diện tích 223 mét vuông nằm trên diện tích đất 3338,8 mét vuông không xin phép cơ quan có thẩm quyền. Mặc khác, phía bị đơn không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn. Do đó yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N không có căn cứ chấp nhận.

Xét ý kiến Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N ngày 27 tháng 01 năm 2021 Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N 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 Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M sang Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận 8 cho rằng ông V, bà M đã san ủi 40/45 căn nhà có tổng diện tích đã san ủi 627,1 mét vuông và 01 căn nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích đất 3338,8 mét vuông có dấu hiệu tội hủy hoại tài sản, thì lời trình bày không có căn cứ gì chứng minh nên không xét.

Xét ý kiến ông Lương Vạn V và bà Ngô Tiêu M có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức B trình bày: Trước năm 1996 Nguồn gốc nhà ở, diện tích đất 5.898 mét vuông, thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, đứng tên bà Dương Mỹ Anh theo Quyết định công nhận quyền sử dụng đất ngày 10/02/1993**.** Sau đó bà Dương Mỹ Anh đã chuyển nhượng cho Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ theo hợp đồng mua bán nhà số: 6303/HĐ-MBN ngày 21/12/1996 tại Văn phòng Công chứng Nhà nước số 2, Thành phố Hồ Chí Minh gồm diện tích toàn bộ khuôn viên 5898 mét vuông và diện tích nhà là 1628,52 mét vuông. Công ty Hóa mỹ phẩm Pháp Mỹ sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng lại toàn bộ phần nhà, đất trên cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M theo hợp đồng mua bán nhà được lập tại Văn phòng công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh số công chứng 043863 ngày 13/12/2001. Ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và nộp thuế, lệ phí trước bạ đầy đủ theo quy định pháp luật cho đến nay.

Ngày 20/9/2005 ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có ông Lê Lý T là người đại diện theo pháp luật thuê nhà, với diện tích là 1628,52 mét vuông, địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 lập tại Văn phòng công chứng số 2, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 và Bản án phúc thẩm số 1680/DSPT ngày 19/12/2013 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

"Tuyên xử: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M và Công ty TNHH Đào Tạo và Tư Vấn Phát Triển N, theo hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N có trách nhiệm trả lại căn nhà, nhà kho 1200 mét vuông và toàn bộ diện tích đất tại địa chỉ số 68 An Dương Vương, Phường A, Quận B cho ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M.

Buộc Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thanh toán cho ông Lương Vạn V, 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 V, bà Ngô Tiêu M trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N số tiền Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đặt cọc cho ông Lương Vạn V, 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 Tòa án nhân dân Quận 8 giữa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N và ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M tự nguyện trả lại cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N chi phí san lấp và sữa 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 và các Bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật được các bên thi hành án xong.

Tại phiên Tòa Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N khởi kiện ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M: Yêu cầu ông V, bà M 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 ngày của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/1/2019 thì phía bị đơn có ý kiến như sau: trong thời gian thục hiện hợp đồng thuê nhà ngày 20/9/2005 ông Lê Lý T đã có hành vi tự ý chiếm dụng, sử dụng trái phép phần diện tích đất còn lại của toàn bộ thửa đất, ông T tự ý xây dựng 45 căn nhà và 01 nhà kho 223 mét vuông nằm trong diện tích đất 3338,8 mét vuông theo bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh ngày 09/1/2019 để cho thuê thu lợi. Theo hợp đồng thuê nhà ông V, bà M chỉ cho Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N thuê nhà diện tích 1628,52 mét vuông, mục đích làm trụ sở Trung tâm huấn luyện võ thuật chứ hoàn toàn ông V, bà M hoàn toàn không biết việc làm của Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn Phát triển N và không được sự đồng ý của ông V, bà M cho phép việc xây dựng. Ngoài ra, ông T 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 Đào tạo Tư vấn Phát triển N nên Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B lập biên bản vi phạm và xử phạt hành chính 02 lần vào năm 2005 và năm 2012. Thể hiện ở 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 A, Quận B.Từ những căn cứ trên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đào tạo Tư vấn Phát triển N, thì như phân tích trên lời trình bày phù hợp pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí thẩm định giá Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N phải chịu do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận. Ông Lương Vạn V, bà Ngô Tiêu M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 166, Điều 584, Điều 585 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

1. Tuyên xử**:** Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N 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 Đào tạo và Tư vấn Phát triển N phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0018076 ngày 10/01/2019. Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã nộp đủ.

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

Về chi phí thẩm định giá: số tiền 25.000.000 đồng. Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N phải chịu nhưng Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đóng số tiền 25.000.000 đồng cho Công ty Cổ Phần Định Giá và Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Thịnh Vượng theo hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 242/20/HĐ-TĐG ngày 07/10/2020 nên Công ty TNHH Đào tạo và Tư vấn Phát triển N đã đóng đủ chi phí thẩm định giá.

Thi hành tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật 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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án, riêng đương sự vắng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Quận 8;
- VKSND Quận 8;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Trần Văn Phúc