

Bản án số: 645/2022/DS-ST

Ngày: 16/5/2022

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

2. Ông Thiều Đình Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lưu, 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: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09, 16 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2019/TLST - DS ngày 12 tháng 3 năm 2019, về việc: “Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 862/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 566 ADV, Phường M, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Q, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: 793/60B TXS, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 006529 ngày 17/4/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn Tuấn).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư D – Công ty Luật TNHH MTV D.

- Bị đơn:

1. Trung tâm Sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB

2. Huyện đoàn NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: Số 223/3 HTP, Khu phố S, thị trấn NB, huyện NB, Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T1 – Phó Bí thư Huyện Đoàn. (Có mặt)

(Theo Công văn ủy quyền số 921-CV/ĐTN-VP ngày 31/3/2022)

3. Ủy ban nhân dân huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 330 NB, Ấp 1, xã PX, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông N – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện NB.

(Theo Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 17/6/2021)

(Vắng mặt theo Công văn đề nghị số 1247/UBND-TNMT ngày 25/6/2021)

4. Ủy ban nhân dân Thành phố H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 86 LTT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Công ty NV.

Địa chỉ: 793/60B TXS, Khu phố B1, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Q, sinh năm 1957. Chức vụ: Giám đốc Công ty. (Có mặt)

2. Ông C, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 793/62/5 TXS, Khu phố B1, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà X, sinh năm 1959. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 793/62/5 TXS, Khu phố B1, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà B, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 53 Đường M2, Khu đô thị mới HL, phường TH, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông T2, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 39 DVB, Phường M3, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông H, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 198B/28 đường Dương Bá Trạc, Phường H1, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Q1, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 39/38 NNC, Phường M4, Quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà V, sinh năm 1969 (Đơn xin vắng mặt ngày 19/4/2019)

Địa chỉ: 30C DVB, Phường M4, Quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà N, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 4F Đường số 1 Khu dân cư S - C, Tổ M5, Khu phố H1, phường PM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Bà C1, sinh năm 1945. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 56 Bà LC, phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn Ông T có người đại diện theo ủy quyền là Ông Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư D cùng trình bày:***

Vào năm 2004 Ông T cùng vợ chồng Ông C, bà X có thỏa thuận hoán đổi đất với Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB (sau đây gọi tắt là Trung tâm) để thực hiện các tuyến đường trong khu dân cư do Công ty NV thi công (sau đây gọi tắt là Công ty NV). Ông T và vợ chồng Ông C, bà X thống nhất thông qua Công ty NV để liên hệ với Trung tâm làm hồ sơ hoán đổi đất. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện NB đã ban hành Thông báo số 02/TB-UB ngày 05/01/2004 thống nhất chủ trương hoán đổi đất giữa Trung tâm và Công ty NV. Vì vậy, vào ngày 08/12/2004, Ông T đã bàn giao phần đất có diện tích 556m² thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB và bà X giao phần đất có diện tích 1.429m² thuộc một phần thửa 313, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB cho Trung tâm. Tổng diện tích mà Ông T, bà X giao cho Trung tâm là 1.985m² được xác định ở Khu II theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Đức Phú lập ngày 02/12/2004. Theo thỏa thuận thì Trung tâm phải hoán đổi lại cho Ông T, bà X phần đất có diện tích 2.093m² xác định ở Khu I theo Bản đồ hiện trạng vị trí nói trên. Tuy nhiên, Trung tâm không bàn giao đất phải hoán đổi cho Ông T mà lại bàn giao cho 08 cá nhân khác do Ông C làm đại diện nhận.

Ông C cũng không bàn giao đất lại cho Ông T. Ngày 31/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện NB đã ra Quyết định số 209/QĐ-UB về việc thu hồi 556m² đất của Ông T.

Do nhận thấy Trung tâm không bàn giao đất hoán đổi cho Ông T mà lại giao đất sai đối tượng, gây thiệt hại cho Ông T nên Ông T quyết định không thực hiện việc hoán đổi đất nữa. Vào ngày 20/6/2014 Ông T nộp đơn khởi kiện Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, yêu cầu Trung tâm phải trả lại cho ông tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 556m² hiện do Trung tâm sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông T được biết vào ngày 15/01/2014 Ủy ban nhân dân Thành phố H đã có Quyết định số 304/QĐ-UBND công nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân huyện NB và các đơn vị trực thuộc, trong đó có phần đất 556m² mà Ông T đã hoán đổi cho Trung tâm. Ông T trình bày ông chỉ biết trước đây có thỏa thuận hoán đổi đất với Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, nay Trung tâm vi phạm thỏa thuận thì ông khởi kiện Trung tâm; còn việc Trung tâm trực thuộc Huyện đoàn NB hay Ủy ban nhân dân huyện NB thì ông không thể biết. Do đó Ông T đã bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, Huyện đoàn NB, Ủy ban nhân dân huyện NB, Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Nay Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả phần đất có diện tích 556m² cho Ông T;

- Buộc Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất để trả lại hiện trạng đất trống cho Ông T;

Phần đất 556m² thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại thị trấn NB, huyện NB được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 24/8/2020.

- Hủy Quyết định số 209/QĐ-UB ngày 31/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện NB về việc thu hồi 556m² đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB của Ông T;

- Hủy một phần Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 15/01/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công nhận quyền sử dụng 556m² đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 11 thị trấn NB, huyện NB cho Ủy ban nhân dân huyện NB và các đơn vị trực thuộc;

- Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 556m² cho Ông T;

**** Tại phiên tòa, phía nguyên đơn có lời trình bày:***

Giữa Ông T và Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB hay Huyện đoàn NB không có một văn bản nào chính thức thể hiện việc thỏa thuận hoán đổi đất. Tuy nhiên, tại Bản đồ hiện trạng vị trí bỏ túi hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất số hợp đồng 1104 đã thể hiện rõ hai bên chủ sử dụng có đất hoán đổi là Huyện đoàn NB (Khu I) và Ông T, bà X (Khu II). Bản đồ này được hai bên cũng như UBND thị trấn NB, UBND huyện NB ký tên, đóng dấu xác nhận. Vào ngày 08/12/2004 Ông T, bà X đã bàn giao cho Trung tâm phần đất Khu II đúng theo Bản đồ hiện trạng trên. Tại biên bản ngày 08/12/2004, Trung tâm cũng đã giao đất cho Ông T, bà X; lúc này chỉ giao trên hiện trạng bản đồ. Do cần phải làm các con đường trên khu đất nên Ông T, vợ chồng bà X, Ông C cùng Công ty NV cùng thống nhất sau khi thi công xong con đường sẽ cùng ngồi lại để tự phân chia ranh đất cụ thể của hai bên. Đến năm 2009 con đường mới làm xong. Lúc này Ông T cùng Công ty NV liên hệ với vợ chồng Ông C, bà X thì vợ chồng Ông C, bà X lại từ chối, nói không có thỏa thuận phân chia đất gì với Ông T nên không có trách nhiệm bàn giao đất cho Ông T; việc Ông T hoán đổi đất cho Trung tâm thì tìm Trung tâm để giải quyết. Sau khi tìm đến Trung tâm thì Ông T mới biết Trung tâm đã bàn giao đất tại Khu I cho 08 cá nhân khác. Năm 2013 Ông T đã tiến hành khởi kiện vợ chồng Ông C, bà X ra Tòa án nhân dân huyện NB để buộc giao trả phần đất 556m² mà Trung tâm đã giao cho vợ chồng Ông C, bà X. Sau đó, Tòa án nhân dân huyện NB đã ra Quyết định đình chỉ vụ án do Ông T khởi kiện không đúng đối tượng. Vì vậy Ông T đã tiến hành khởi kiện Trung tâm Sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB Ông T khẳng định ông không hay biết, không có mặt tại thời điểm Trung tâm bàn giao đất cho 08 cá nhân do Ông C đại diện nhận.

**** Bị đơn Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, Huyện đoàn NB do ông T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Tại Thông báo số 02/QĐ-UB ngày 05/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện NB không xác định nội dung hoán đổi đất giữa Ông T với Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB mà chỉ thống nhất chủ trương hoán đổi đất giữa Trung tâm và Công ty NV. Vào ngày 08/12/2004 Ông T đã tiến hành bàn giao phần đất có diện tích 556m² thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB và bà X giao phần đất có diện tích 1.429m² thuộc một phần thửa 313, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB cùng một phần đất rạch có diện tích 108m² cho Trung tâm. Tổng diện tích mà Ông T, bà X giao cho Trung tâm là 2.093m² được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Đức Phú lập. Cũng ngay

trong ngày 08/12/2004, tại cùng thời điểm, phía Trung tâm đã bàn giao phần đất có diện tích tương ứng 2.093m² thuộc một phần thửa 21, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB cho Ông C đại diện các cá nhân được nhận. Cụ thể như sau:

- Diện tích đất làm đường đi là 371m²;
- Ông C đại diện các cá nhân nhận 1.722m² đất được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo danh sách liệt kê như sau:

1. Ông C nhận 20m²;
2. Bà C1 nhận 254m²;
3. Bà V nhận 270m²;
4. Ông T2 nhận 270m²;
5. Bà N nhận 270m²;
6. Bà B nhận 249m²;
7. Ông H nhận 196m²;
8. Bà Q1 nhận 193m².

Như vậy, Trung tâm đã bàn giao đầy đủ diện tích đất với các đương sự có liên quan đúng tinh thần hoán đổi đất được thống nhất. Ông T có mặt tại thời điểm Trung tâm bàn giao đất và không hề có ý kiến phản đối. Theo Trung tâm được biết giữa Ông T cùng Ông C, bà X đã có sự thỏa thuận dân sự riêng nên Ông T vẫn đồng ý việc Trung tâm giao đất cho 08 cá nhân theo danh sách trên. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện NB đã ban hành một loạt các quyết định thu hồi đất của Ông T, bà X cũng như cấp đất cho 08 cá nhân theo danh sách. Ông T vẫn không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì. Tại phiên tòa, phía Ông T và Công ty NV cũng đã thừa nhận có việc thỏa thuận giữa Ông T cùng Ông C rằng Ông T bàn giao đất cho Trung tâm và Ông C sẽ giao lại cho Ông T phần đất khác có diện tích tương ứng. Khi hai bên xảy ra tranh chấp, ban đầu Ông T cũng đã tiến hành khởi kiện Ông C, bà X để đòi phần đất; sau đó mới đi khởi kiện Trung tâm.

Vì các lý do trên, Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB, Huyện đoàn NB không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Ủy ban nhân dân huyện NB, Ủy ban nhân dân Thành phố H vắng mặt.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty NV có Ông Q là người đại diện theo pháp luật trình bày:***

Năm 2003 ông C đến Công ty NV để thuê Công ty tư vấn, thiết kế và xây dựng, thi công các tuyến đường hình thành khu dân cư tại Khu phố S, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty NV đã khảo sát khu đất và lên phương án dự án các tuyến đường để hình thành cơ sở hạ tầng cho khu dân cư Khu phố S, thị trấn NB.

Sau đó Công ty đã lập bản đồ hiện trạng tổng thể dự kiến các tuyến đường cụ thể như sau:

- Để hình thành tuyến đường D1 là trục chính từ đường HTP vào khu dân cư phải mở rộng con hẻm nhỏ thành con đường có lộ giới 12m. Để thi công tuyến đường D1 có lộ giới 12m phải đi qua phần đất của Công ty Dịch vụ Công ích huyện NB đang sử dụng làm chợ tạm do UBND thị trấn NB, huyện NB quản lý; một phần đất của UBND thị trấn NB quản lý hiện còn để trống cùng một phần đất của Ông T đang sử dụng thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB. Do đó, để thi công được tuyến đường D1 phải liên hệ với UBND thị trấn NB và Ông T để thực hiện việc hoán đổi đất hoặc bồi thường mới thực hiện thi công được tuyến đường D1 với lộ giới 12m.

- Tuyến đường D7 đi qua phần đất của Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB trực thuộc quản lý của Huyện đoàn NB. Để thi công được tuyến đường D7, Công ty NV đã có văn bản gửi cho UBND huyện NB, Huyện đoàn NB để trình bày đề nghị hoán đổi đất để thực hiện các tuyến đường trong khu dân cư cũng như có điều kiện kết nối từ đường D7 với một đường mở mới dẫn vào Trường tiểu học Trần Thị Ngọc Hân để giải quyết lối thoát hiểm cho học sinh.

Trên cơ sở trình bày của Công ty NV đã được sự đồng ý của UBND huyện NB theo Thông báo số 02/TB-UB ngày 05/01/2004 cũng như sự chấp thuận của Trung tâm Sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB Ông C, bà B, bà X thông qua Công ty NV để thương lượng với Ông T và đề nghị Ông T cùng bà X giao đất cho Trung tâm. Ông C, bà X, bà B cam kết có trách nhiệm giao lại một phần đất có diện tích tương ứng với diện tích của Ông T giao cho Trung tâm.

Công ty NV tiến hành các hồ sơ pháp lý để hoán đổi đất giữa Ông T, bà X với Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB như sau:

- Phần đất ở Khu II: Theo biên bản bàn giao đất ngày 08/12/2004 và bản đồ hiện trạng vị trí ngày 08/12/2004, trong đó xác định Ông T bàn giao phần đất có diện tích 556m² thuộc một phần thửa 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB và bà X bàn giao phần đất có diện tích 1.429m² thuộc một phần thửa 313, tờ bản đồ số 11, Thị trấn NB cho Trung tâm.

- Phần đất ở Khu I: Trung tâm đề xuất Ủy ban nhân dân huyện NB, Ủy ban nhân dân thị trấn NB giao phần đất thuộc Khu I với diện tích 2.093m² thuộc một phần thửa 21, tờ bản đồ 11, thị trấn NB của Trung tâm cho Ông C đại diện nhận, cụ thể:

+ Phần đất 371m² của Trung tâm được Ông C, bà B sử dụng để thi công một phần tuyến đường D7 làm đường đi vào phần đất của gia đình Ông C, bà B;

+ Phần đất có diện tích 1.722m² của Trung tâm được bàn giao cho các đương sự nhận đất với quyết định giao đất của UBND huyện NB theo hồ sơ hoán đổi đất với Trung tâm do Ông C đại diện nhận như sau:

1/ Ông C, sinh năm 1959, ngụ tại 431/22 Phan Văn Trị, Phường 7, Quận 5 diện tích 20m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

2/ Quyết định của UBND huyện NB số 989/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Nguyễn Ánh Châu ngụ tại 56 Bà Lê Chân, phường Tân Định, Quận M diện tích 254m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

3/ Quyết định của UBND huyện NB số 987/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Phạm Thị Hồng Vân ngụ tại 30C DVB, Phường M4, Quận B1 diện tích 270m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

4/ Quyết định của UBND huyện NB số 988/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Ngô Quốc Thanh ngụ tại 39 DVB, Phường M3, Quận B1 diện tích 270m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

5/ Quyết định của UBND huyện NB số 985/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Trần Thị Thu Nga ngụ tại 83/8 HTP, khu phố 1, phường Phú Mỹ, Quận B diện tích 270m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

6/ Quyết định của UBND huyện NB số 990/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Nguyễn Thị Bông ngụ tại 39 DVB, Phường M3, Quận B1 diện tích 249m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

7/ Quyết định của UBND huyện NB số: 986/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Huỳnh Trung Hiếu ngụ tại 309 Bình Đông, Phường 15, Quận T2 diện tích 196m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

8/ Quyết định của UBND huyện NB số: 991/QĐ-UB ngày 31/12/2004 v/v giao đất cho Võ Ngọc Quỳnh ngụ tại 71/17 Lầu 1, Cô Bắc, phường Cô Giang, Quận M, diện tích 193m² đất tại thị trấn NB, huyện NB;

Tổng diện tích Trung tâm bàn giao cho Ông C - đại diện các hộ dân nhận đất là 2.093m².

Trên cơ sở đó Công ty NV ký 03 hợp đồng thi công xây dựng với Ông C, bao gồm hợp đồng số 01-12/NV, số 02-12/NV và số 03-12/NV cùng ngày 04/12/2004 và Công ty NV đã thi công xong 3 tuyến đường theo các hợp đồng nêu trên.

Khi thực hiện xong việc hoán đổi đất với Trung tâm và Công ty NV thi công xong các tuyến đường D1, D7 vào khu đất của Ông C, bà B thì Ông C, bà X và bà B phủ nhận tất cả các cam kết trước đây với Ông T với lý do: Ông T giao đất đổi với Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB thì Trung tâm có trách nhiệm giao đất hoán đổi lại cho Ông T, không liên quan đến Ông C, bà X, bà B vì Ông C, bà X, bà B không có hoán đổi đất với Ông T. Do Ông C, bà X, bà B không có nhận đất hoán đổi của Ông T nên không có trách nhiệm giao đất lại cho Ông T.

Công ty NV xác thực Ông C, bà X, bà B có thương lượng với Ông T giao phần đất 556m² của Ông T cho Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB để thực hiện việc hoán đổi đất và Ông C, bà X, bà B cam kết giao lại cho Ông T một phần đất khác có diện tích tương ứng với phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện NB đã thu hồi của Ông T. Nhưng sau đó Ông C, bà X và bà B đã phủ nhận toàn bộ những cam kết với Ông T. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

**** Tại phiên tòa đại diện của Công ty NV trình bày:***

Việc Ông C, bà X, bà B cam kết sẽ giao lại cho Ông T một phần đất khác có diện tích tương ứng với phần đất Ông T đã bàn giao cho Ủy ban không có biên bản, chỉ là tin tưởng nhau. Do Ông T tin tưởng Công ty NV, Công ty NV tin tưởng vợ chồng Ông C nên các bên mới không lập giấy tờ cam kết. Phần đất mà vợ chồng Ông C hứa sẽ giao cho Ông T nằm trong dự án lớn khác, có tổng diện tích đến 4-5ha đất, không nằm trong phần đất của Trung tâm bàn giao.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông C vắng mặt, tại các bản tự khai trước đây tại Tòa án nhân dân huyện NB có trình bày:***

Ông T cho rằng Ông C đã đại diện cho Ông T nhận 2.093m² đất của Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB nhưng sau đó không giao lại cho Ông T là không có căn cứ. Ông C chỉ nhận 20m² đất do Trung tâm giao. Việc hoán đổi đất giữa Ông T và Trung tâm không liên quan đến Ông C.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X vắng mặt, tại các bản tự khai trước đây tại Tòa án nhân dân huyện NB có trình bày:***

Việc hoán đổi đất giữa bà và Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB là theo Thông báo số 02/QĐ-UB ngày 05/01/2004 của Ủy ban nhân dân huyện NB. Bà đã chấp hành đúng thông báo và các quyết định thu hồi đất cũng như quyết định giao đất của Ủy ban. Bà không bàn giao đất gì của Ông T cho Ủy ban nhân dân huyện NB và không nhận thay cho Ông T phần diện tích nào từ Ủy ban nhân dân huyện NB.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B vắng mặt, tại các bản tự khai trước đây tại Tòa án nhân dân huyện NB có trình bày:** Bà không liên quan gì trong vụ án tranh chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông H vắng mặt, tại các bản tự khai trước đây tại Tòa án nhân dân huyện NB có trình bày:** Ông không liên quan gì trong vụ án tranh chấp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà V xin vắng mặt. Tại các bản tự khai bà V có trình bày:**

Trước đây, bà có mua phần đất diện tích 270m² của bà B với giá khoảng 100 cây vàng. Ngày 31/12/2004 bà V được Ủy ban nhân dân huyện NB giao đất và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00130 ngày 15/3/2005. Việc tranh chấp hoán đổi đất của Ông T với Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB bà không rõ và không liên quan.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:**

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB đã tiến hành bàn giao đất hoán đổi vào ngày 08/12/2004 cùng lúc với thời điểm Ông T, bà X bàn giao đất cho Trung tâm. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện NB đã ra quyết định thu hồi đất của Ông T. Ông T không có khiếu nại, thắc mắc gì cho đến năm 2014 mới đi khởi kiện. Tại phiên tòa, phía Công ty NV có lời trình bày giữa Ông T, Ông C, bà X có thỏa thuận Ông C, bà X sẽ giao lại cho Ông T phần đất khác có diện tích tương ứng với phần đất của Ông T đã bàn giao cho Trung tâm. Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

- Đây là vụ án tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại thị trấn NB, huyện NB đồng thời nguyên đơn có yêu cầu hủy Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện NB, yêu cầu hủy một phần Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công nhận quyền sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân huyện NB và các đơn vị trực thuộc. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 34, khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ các đương sự để tham gia phiên tòa. Ủy ban nhân dân huyện NB, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà V có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại đều vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Ngày 29/12/2021 bà Võ Thị Hoàng Yến là vợ của Ông T có bản tự khai trình bày quyền sử dụng phần đất có diện tích 556m² là tài sản riêng của Ông T; bà Yến không có bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ nào liên quan. Do đó bà Yến đề nghị Tòa án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn Ông T thì giữa Ông T và Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB đã có thỏa thuận hoán đổi đất vào năm 2004, Ông T đã bàn giao cho Trung tâm phần đất có diện tích 556m² nhưng Trung tâm không bàn giao phần đất phải hoán đổi cho Ông T mà lại giao cho các cá nhân khác. Bị đơn là Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, Huyện đoàn NB xác định đã thực hiện việc hoán đổi đất theo đúng như thỏa thuận cho các bên liên quan.

Căn cứ theo các tài liệu, hồ sơ liên quan đến phần đất đang tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ông Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty NV có lời trình bày vào năm 2003 ông C đến Công ty NV để thuê Công ty tư vấn thiết kế và xây dựng, thi công các tuyến đường hình thành khu dân cư tại Khu phố S, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi khảo sát, Công ty đã lập bản đồ hiện trạng tổng thể dự kiến các tuyến đường và xác định muốn hình thành các tuyến đường phải liên hệ

với Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB trực thuộc quản lý của Huyện đoàn NB và Ông T để thực hiện việc hoán đổi đất hoặc bồi thường. Ông C, bà X, bà B thông qua Công ty NV để thương lượng việc hoán đổi đất. Ông C, bà X, bà B có cam kết với Ông T sau khi Ông T giao đất cho Trung tâm thì Ông C, bà X, bà B sẽ giao lại cho Ông T một phần đất có diện tích tương ứng.

- Vào ngày 05/01/2004 Ủy ban nhân dân huyện NB có Thông báo số 02/TB-UB với nội dung như sau:

“Ngày 31/12/2003 tại Ủy ban nhân dân huyện NB, đồng chí Thân Trọng Triều – Phó Chủ tịch UBND Huyện đã chủ trì cuộc họp thống nhất việc hoán đổi đất Trung tâm Sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB Tham dự cuộc họp có đại diện Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính-kế hoạch, Thường vụ Huyện đoàn và Công ty TNHH tư vấn xây dựng Nguyên Vũ. Sau khi nghe ý kiến của các bên tham dự, đồng chí Thân Trọng Triều – Phó Chủ tịch UBND huyện đã kết luận chỉ đạo như sau:

1. Thống nhất chủ trương cho hoán đổi đất giữa Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên Nhà Bè và Công ty TNHH tư vấn xây dựng Nguyên Vũ.

2. Nội dung chi tiết của việc hoán đổi đất sẽ được thể hiện bằng văn bản thỏa thuận giữa Công ty NV và Huyện đoàn NB.

3. Các hạng mục (tường rào, nhà xe...) của Trung tâm bị ảnh hưởng do hoán đổi đất thì Công ty NV chịu trách nhiệm xây dựng lại.

4. Nếu việc hoán đổi đất làm thay đổi hồ sơ thiết kế giai đoạn 2 của Trung tâm thì Công ty NV có trách nhiệm lập hồ sơ điều chỉnh.”

Như vậy Thông báo số 02/TB-UB thể hiện việc thống nhất hoán đổi đất giữa Trung tâm và Công ty NV, nội dung chi tiết của việc hoán đổi đất sẽ được thể hiện bằng thỏa thuận giữa Công ty NV và Huyện đoàn NB. Tại Thông báo số 02/TB-UB không nêu nội dung hoán đổi đất giữa Ông T và Trung tâm.

- Đến ngày 17/5/2004 giữa Huyện đoàn NB và Công ty NV đã lập Biên bản hoán đổi giữa hai dự án, với nội dung:

“Huyện đoàn NB thống nhất diện tích hoán đổi với Công ty NV (đính kèm bản vẽ Công ty TNHH đo đạc bản đồ Đức Phú ngày 13/5/2004). Công ty NV có trách nhiệm xây dựng lại các hạng mục công trình bị phá dỡ do diện tích hoán đổi, theo đúng tinh thần Thông báo số 02/TB-UB ngày 05/01/2004 của UBND huyện NB. Công ty NV và Huyện đoàn NB thống nhất bàn giao ranh vào

ngày 18/5/2004 để Công ty NV tiến hành xây dựng tuyến đường chính từ HTP vào”.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí bổ túc hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất số 1104 ngày 13/5/2004 của Công ty Đức Phú thể hiện phần đất diện tích ở Khu I của Huyện Đoàn Huyện NB, phần đất ở Khu II của Công ty NV.

- Sau đó, theo lời trình bày của Huyện đoàn NB và Công ty NV thì do đất ở Khu II trên giấy chứng nhận là thuộc quyền sử dụng của Ông T và bà X nên Công ty Đức Phú đã thay thế Bản đồ hiện trạng ngày 13/5/2004 thành Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 02/12/2004, trong đó thể hiện phần diện tích ở Khu II là của Ông T (giao cho Huyện Đoàn 556m²) và của bà X (giao cho Huyện Đoàn 1.429m²).

[2.2] Cũng theo lời trình bày của Công ty NV thì sau khi được UBND huyện NB thống nhất việc hoán đổi đất, Công ty NV đã tiến hành các hồ sơ pháp lý để hoán đổi đất giữa Ông T, bà X với Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB, cụ thể là:

+ Ông T bàn giao phần đất có diện tích 556m² và bà X bàn giao phần đất có diện tích 1.429m² thuộc Khu II cho Trung tâm;

+ Trung tâm đề xuất Ủy ban nhân dân huyện NB, Ủy ban nhân dân thị trấn NB giao phần đất thuộc Khu I cho Ông C đại diện nhận với diện tích 2.093m², trong đó phần đất 371m² của Trung tâm được Ông C, bà B sử dụng để thi công làm đường đi và phần đất có diện tích 1.722m² của Trung tâm được bàn giao cho các đương sự nhận đất với quyết định giao đất của UBND huyện NB theo hồ sơ hoán đổi đất với Trung tâm do Ông C đại diện nhận kèm theo danh sách 08 cá nhân.

Trên cơ sở thỏa thuận hoán đổi đất, Công ty NV ký 03 hợp đồng thi công xây dựng với Ông C đại diện cho các hộ dân, bao gồm hợp đồng số 01-12/NV, số 02-12/NV và số 03-12/NV cùng ngày 04/12/2004 và Công ty NV đã thi công xong 03 tuyến đường theo các hợp đồng nêu trên.

- Sau đó sự việc bàn giao đất giữa các bên diễn ra theo đúng như lời trình bày của Công ty NV. Cụ thể:

Cùng ngày 08/12/2004, tại trụ sở văn phòng Trung tâm đã có hai biên bản cùng được lập: một biên bản Ông T, bà X bàn giao đất cho Trung tâm và một biên bản Trung tâm bàn giao đất cho Ông C đại diện 08 cá nhân nhận. Danh sách các cá nhân nhận đất cũng được nêu rõ trong biên bản.

- Lúc này, Ông T có mặt tham dự, biết việc Ông C đứng ra đại diện nhận đất từ Trung tâm và không có ý kiến thắc mắc hay khiếu nại gì. Việc Ông T trình bày ông không ký tên trong biên bản nhận đất nên không biết việc Trung tâm bàn giao đất cho Ông C với tư cách đại diện các cá nhân nhận đất là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Ông T có nhiều lời trình bày không thống nhất về việc này. Lúc thì Ông T xác định Ông C, bà X là người đứng ra nhận toàn bộ phần đất thay cho ông nên vào năm 2013 ông đã khởi kiện Ông C, bà X để đòi lại đất; lúc thì Ông T xác định Trung tâm đã bàn giao phần đất cho Ông T và bà X trong ngày 08/12/2004 nhưng sau đó Trung tâm lại giao cho 08 cá nhân khác. Tại đơn khởi kiện ban đầu, Ông T xác định ông cùng Ông C, bà X thống nhất thông qua Công ty NV để làm hồ sơ hoán đổi đất và Ông C đại diện nhận đất nhưng không giao lại cho ông.

Ngay tại phiên tòa sơ thẩm, phía Ông T cũng như Công ty NV xác định Ông C, bà X và bà B có thương lượng với Ông T giao phần đất 556m² của Ông T cho Trung tâm để thực hiện việc hoán đổi đất và Ông C, bà X, bà B cam kết giao lại cho Ông T một phần đất khác có diện tích tương ứng với phần đất mà Ủy ban nhân dân huyện NB đã thu hồi của Ông T. Phần đất mà vợ chồng Ông C hứa sẽ giao cho Ông T nằm trong dự án lớn khác, có tổng diện tích đến 4-5ha đất, không nằm trong phần đất của Trung tâm bàn giao.

Điều này lý giải vì sao khi Trung tâm bàn giao đất hoán đổi cho Ông C đại diện 08 cá nhân nhận đất, không có tên Ông T nhưng Ông T vẫn không có ý kiến thắc mắc hay phản đối gì.

- Đại diện của Trung tâm và Huyện đoàn NB xác định Ông T có mặt tại thời điểm Trung tâm lập biên bản bàn giao đất cho Ông C đại diện 08 cá nhân nhận đất và Ông T không có ý kiến gì.

[2.3] Sau đó vào ngày 31/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện NB đã ban hành Quyết định số 209/QĐ-UB về việc thu hồi phần đất của Ông T. Căn cứ để ban hành quyết định là Thông báo số 02/TB-UB ngày 05/01/2004 của UBND huyện NB, phần quyết định nêu lý do thu hồi đất là để mở rộng diện tích Trung tâm Sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB Vào ngày 31/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện NB cũng ban hành các quyết định giao đất cho 08 cá nhân có tên trong biên bản bàn giao đất ngày 08/12/2004. Điều này đúng theo như lời trình bày của Công ty NV về việc lập hồ sơ dự án hoán đổi đất.

Sau khi bị thu hồi đất, Ông T không khiếu nại hay thắc mắc gì đối với Quyết định của UBND huyện NB. Đến năm 2013 Ông T mới tiến hành khởi

kiện Ông C, bà X để đòi đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại. Sau đó Tòa án nhân dân huyện NB đã ra quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án do Ông T rút đơn khởi kiện; không phải đình chỉ do việc khởi kiện không đúng đối tượng như lời Ông T trình bày.

Tại phiên tòa phía Ông T và Công ty NV xác định: Ông T tin tưởng Công ty NV, Công ty NV tin tưởng Ông C, bà X, bà B nên không lập giấy tờ về việc Ông C, bà X, bà B cam kết giao lại cho Ông T một phần đất khác có diện tích tương ứng với phần đất mà Ông T đã giao cho Trung tâm. Điều này lý giải việc sau khi khởi kiện Ông C, bà X, Ông T đã rút đơn khởi kiện và chuyển sang khởi kiện Trung tâm sinh hoạt thanh thiếu niên huyện NB dựa trên biên bản bàn giao đất năm 2004.

[2.4] Căn cứ theo bộ hồ sơ pháp lý do Ủy ban nhân dân huyện NB cung cấp thì việc ban hành Quyết định số 209/QĐ-UB ngày 31/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện NB về việc thu hồi 556m² đất của Ông T cũng như Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 15/01/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công nhận quyền sử dụng 556m² đất trong tổng diện tích 8.718,2m² cho Ủy ban nhân dân huyện NB và các đơn vị trực thuộc là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003; đất hiện do Nhà nước quản lý.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Do Ông T là người cao tuổi và có đơn nộp cho Tòa án xin được miễn án phí nên Ông T không phải nộp án phí.

- Đối với các chi phí đo vẽ, định giá: do Ông T phải nộp, Ông T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 34, khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 227, 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính

phủ quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông T về những vấn đề sau:

- Buộc Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh phải hoàn trả phần đất có diện tích 556m² thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn NB, huyện NB theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố lập ngày 24/8/2020 cho Ông T; Buộc Trung tâm sinh hoạt Thanh thiếu niên huyện NB phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất để trả lại hiện trạng đất trống cho Ông T;

- Hủy Quyết định số 209/QĐ-UB ngày 31/12/2004 của Ủy ban nhân dân huyện NB về việc thu hồi 556m² đất thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB của Ông T;

- Hủy một phần Quyết định số 304/QĐ-UBND ngày 15/01/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc công nhận quyền sử dụng 556m² đất thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 11, thị trấn NB, huyện NB cho Ủy ban nhân dân huyện NB và các đơn vị trực thuộc đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho Ông T;

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Ông T được miễn nộp án phí. Trả lại cho Ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số 00631 ngày 02/7/2014 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0033441 ngày 09/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với chi phí đo vẽ, định giá: do Ông T nộp, Ông T đã nộp xong.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền

kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Tp. HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Kim Dung