

Bản án số: 991/2022/DS-ST

Ngày: 04-7-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà,
quyền sở hữu, bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng, hủy quyết định hành chính cá biệt

**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: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Cương

2. Bà Lê Vũ Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy - 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 Hoàng Thị Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 548/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, tranh chấp quyền sở hữu, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2399/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Tấn L, sinh năm 1975

Địa chỉ: đường Đ5, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đoàn Việt D, sinh năm 1979

Địa chỉ: đường Đ4, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phan Hoài T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Mỹ P, sinh năm 1972

Địa chỉ: đường Đ9, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Nguyễn Thị Phương H, sinh năm 1975

Địa chỉ: đường Đ9, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Đặng Hoàng Th, sinh năm 1983

Địa chỉ: đường Đ1, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Nguyễn Thị Thùy L1, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường Đ3, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1970

Địa chỉ: đường Đ8, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Đỗ Hoàng K, sinh năm 1983

Địa chỉ: đường N1, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Đỗ Việt H1, sinh năm 1980

Địa chỉ: đường Đ9, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Trần Đại Th1, sinh năm 1973

Địa chỉ: đường Đ10, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Nguyễn Thiện H2, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường N1, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Lê Như S, sinh năm 1984

Địa chỉ: đường Đ9, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ông Châu Văn N, sinh năm 1954

Địa chỉ: đường Đ6, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Nguyễn Thị Hoàng L2, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường Đ2, Khu dân cư P, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Tấn Trí N1 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đường D, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Địa chỉ: Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lê Công Th2 (vắng mặt)

2. Ông Huỳnh Hữu Đ (có mặt)

3. Bà Lê Thị N1 (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: Đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm: 1975

Địa chỉ: phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh V (có mặt)

Địa chỉ: Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phạm Văn H2, sinh năm: 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Vũ Thị H3 sinh năm: 1965 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Phường L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân Quận M (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, các đồng nguyên đơn có ông Trần Tấn Trí N1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chúng tôi và Công ty Cổ phần B (viết tắt là Công ty B) ký kết Hợp đồng mua bán nhà tại dự án Khu dân cư P do Công ty B là chủ đầu tư, tọa lạc tại khu phố 2, Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua bán nhà đã hoàn tất, chúng tôi đã nhận nhà và sinh sống ổn định tại đây từ năm 2018. Hiện tại đã có những hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất; một số hộ đang trong quá trình làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận.

Khi ký kết hợp đồng, đường Đ1 đã hiện hữu với toàn bộ tường rào kiên cố có cổng gác và chốt bảo vệ cùng các công trình công cộng, hệ thống điện nước, đèn chiếu sáng, camera an ninh, tiểu cảnh trang trí đã được công ty B xây dựng hoàn thiện và khẳng định trong hợp đồng mua bán rằng đường Đ1 cùng các công trình xây dựng hai bên đường hoàn toàn thuộc dự án bán cho chúng tôi sở hữu, giá trị đường Đ1 và các công trình phụ trợ được tính gộp vào giá bán nhà và chúng tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền mua nhà cho Công ty B trước khi được nhận bàn giao nhà, thể hiện tại Điều 11 của Hợp đồng và phụ lục 3 của Hợp đồng. Như vậy, đường đi Đ1 kết nối với đường P là đường nội bộ thuộc quyền sở hữu của chúng tôi. Công ty B không có quyền sở hữu bất cứ công trình riêng nào tại Khu dân cư P.

Tuy nhiên, Công ty B cho rằng toàn bộ các công trình trên đường Đ1 đã xây lấn sang phần đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 nên Công ty B và bà L1 đã huy động rất nhiều người ngang nhiên phá huỷ tài sản của cư dân: đập bỏ bức tường an ninh trên đường Đ1, đập bỏ chốt bảo vệ Khu dân cư Pà toàn bộ công trình phụ trợ.

Hiện nay, chúng tôi được biết bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn H2 sinh năm 1983 và bà Vũ Thị H2 sinh năm 1965 cùng đồng sở hữu thửa đất đang tranh chấp.

Nay các đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận đường Đ1 là lối đi nội bộ, thuộc sở hữu riêng của cư dân chúng tôi.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với phần diện tích 250m², đồng thời điều chỉnh lại theo hiện trạng thực tế sử dụng;

3. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3 đồng sở hữu (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Mỹ L1);

4. Buộc Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho chúng tôi toàn bộ giá trị bức tường mà phía Công ty B đã tự ý đập phá di dời, có giá trị 300.000.000 đồng;

5. Buộc Công ty B khôi phục lại các công trình phụ trợ (Tường rào, hệ thống chiếu sáng, các tiểu cảnh trang trí như hiện trạng ban đầu);

6. Buộc Cty B trả lại số tiền 2% phí bảo trì cho cá nhân chúng tôi (theo danh sách phụ lục kèm theo).

Ngày 30/6/2022, ông Trần Đại Th1 và ông Nguyễn Thiện H2 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Các đồng nguyên đơn khác vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Công ty Cổ phần B có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Hữu Đ, bà Lê Thị N1 trình bày:

Căn cứ Quyết định giao đất số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 và Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở P cùng của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, thì Công ty Cổ phần B (sau đây gọi tắt là công ty B) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao diện tích 95.416,5m² đất tại Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư dự án Khu dân cư P. Hình thức giao đất là:

- Có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích sử dụng vào mục đích đất ở (thời hạn sử dụng 50 năm);

- Đối với diện tích đất xây dựng công trình công cộng (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...) không kinh doanh: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. *Sau khi đầu tư, xây dựng xong theo dự án và quy hoạch được duyệt, công ty có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận M và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định (khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016).*

Tại công văn số 2174/SGT-VT-KT ngày 16/4/2010 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh (về việc tổ chức bàn giao, tiếp nhận, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông công chính các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh), thì: Chủ đầu tư dự án xây dựng khu dân cư, khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành, sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (kèm theo thành phần hồ sơ theo quy định) cho Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân quận - huyện (và các đơn vị liên quan) để phối hợp xem xét hồ sơ, kiểm tra chất lượng công trình và tổ chức tiếp nhận quản lý.

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng, thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật là: Hệ thống giao thông, hệ thống cung cấp năng lượng (cấp điện, xăng dầu, khí đốt,...), hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc (hạ tầng kỹ thuật viễn thông), hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước và xử lý nước thải,...

Theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, thì: Tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ gồm: “*Đường và các công trình phụ trợ gắn liền với đường, các công trình giao thông đường bộ khác theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ....*”.

Tại Điều 2 của Giấy phép xây dựng số 146/GPXD ngày 27/7/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cũng ghi rõ: Hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông + kè bảo vệ sông).

Căn cứ công văn số 10008/SGTVT-KT ngày 04/9/2018 của Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận đấu nối giao thông.

Theo các quy định nói trên, thì sau khi dự án được bàn giao, tài sản kết cấu hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,..) trong đó có đường Đ1 được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước (ở đây là Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh) để kết nối với hệ thống giao thông công cộng. Vì vậy, Đường Đ1 không phải là lối đi nội bộ, không thuộc sở hữu riêng của cư dân P như trình bày của nguyên đơn. Điều này cũng đã được Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định lại tại văn bản số 15735/SGTVT-KT ngày 30/12/2020 khi trả lời công văn của công ty chúng tôi về việc xác định trách nhiệm quản lý hạ tầng sau khi hoàn tất bàn giao theo quy định.

Về thỏa thuận giữa Công ty B và các đồng nguyên đơn.

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ giữa công ty B và các đồng nguyên đơn, thì không có điều khoản nào xác định đường Đ1 có vỉa hè ngang 5m và có bức tường hai bên đường như các đồng nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện.

Theo Quyết định số 2348/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P và Quyết định số 294/QĐ-UBND-ĐT ngày 14/02/2017 cùng của Ủy ban nhân dân Quận M về việc điều chỉnh nội dung tại Mục 5.2.1, khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 2348/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2013 và Giấy phép xây dựng số 146/GPXD ngày 27/7/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, thì đường Đ1 có lộ

giới là 12m (mét), trong đó: Vía hè trái và phải mỗi bên là 2,5m, mặt đường là 7m; chiều dài là 296,35m.

Theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P) do Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng N lập tháng 11 năm 2017, được Phòng Quản lý đô thị Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định và Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, thì: Theo Bảng cân bằng đất đai (quy hoạch điều chỉnh) của Bản đồ nói trên, thì diện tích đất giao thông là: 11.904,4m², trong đó có đường Đ1 là trục giao thông chính kết nối dự án với đường P. Ranh giới dự án đoạn đầu đường Đ1 kết nối với đường P (phần đường tiếp giáp lộ giới đường Đ1 với các thửa đất của chủ sử dụng khác) không có tường rào hai bên của đường Đ1.

Tuy nhiên, khi thi công dự án công ty B đã xây dựng bức tường rào hai bên đường để bảo quản các tài sản của công trình, thi công đường Đ1 rộng hơn thiết kế được phê duyệt. Sau khi hoàn thành dự án, chủ đầu tư lập bản vẽ hoàn công mới phát hiện phần nở rộng của đường Đ1 và bức tường nằm hoàn toàn trên quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Vì vậy, công ty B điều chỉnh lại đường Đ1 đúng với bản vẽ thiết kế, giấy phép xây dựng (*lộ giới là 12m, trong đó vỉa hè trái và phải mỗi bên là 2,5m, mặt đường là 7m; chiều dài là 296,35m*) để thực hiện thủ tục hoàn công và bàn giao dự án cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi điều chỉnh, công ty B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu công trình. Theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng số SVL-SC-NT.HTCT-001 ngày 30/12/2018 đã kết luận: Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình “Hạng mục hạ tầng kỹ thuật” bàn giao hạng mục công trình để đưa vào sử dụng. Như vậy, việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật công trình của dự án trong đó có đường Đ1 được thực hiện đúng với bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng.

Tại đơn khởi kiện, các đồng nguyên đơn cho rằng: “*Khi ký kết hợp đồng, đường Đ1 đã hiện hữu với toàn bộ tường rào kiên cố, có cổng gác và chốt bảo vệ cùng các công trình công cộng, hệ thống điện nước, đèn chiếu sáng, camera an ninh, tiểu cảnh trang trí đã được công ty B xây dựng hoàn thiện và khẳng định trong hợp đồng mua bán rằng đường Đ1 cùng các công trình xây dựng hai bên đường hoàn toàn thuộc dự án bán cho chúng tôi sở hữu, giá trị đường Đ1 và các công trình phụ trợ được tính gộp vào giá bán nhà và chúng tôi đã thanh toán đầy đủ tiền mua nhà cho công ty B trước khi được nhận bàn giao nhà, thể hiện tại Điều 11 của Hợp đồng và phụ lục 3 của Hợp đồng. Như vậy đường Đ1 kết nối với đường P là đường nội bộ thuộc quyền sở hữu của chúng tôi*”.

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở (hình thành trong tương lai) và Mục 3 của Phụ lục 3 (chi tiết dự án) đính kèm hợp đồng mua bán, thì: Toàn bộ các khu vực

và tiện ích chung thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu nhà ở liên kế, biệt thự và trong phạm vi Khu nhà ở; *ngoại trừ công trình công cộng (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,...trong đó có đường Đ1) không kinh doanh, phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt.*

Từ các phân tích nói trên cho thấy, các yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Nay dự án đã hoàn thành, nên công ty B phải thực hiện thủ tục bàn giao tài sản kết cấu hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,...) trong đó có đường Đ1 cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền. Diện tích đất (khoảng 250m²) trước đây có bức tường theo đơn kiện của nguyên đơn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Công ty B là 01 pháp nhân độc lập với cá nhân bà Nguyễn Thị Mỹ L1. Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, hoàn toàn phù hợp với hiện trạng đất bà L1 sử dụng. Việc cấp đất cho bà L1 không bị chồng lấn ranh qua đất của dự án Khu nhà ở P, công ty B xây dựng đường Đ1 lấn sang đất của bà L1 đã vi phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà L1, không đúng với thiết kế được phê duyệt của dự án, nên công ty B đã điều chỉnh phần đường Đ1 đúng với thiết kế đã được duyệt ban đầu. Điều này không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng nguyên đơn. Giá trị bức tường xây dựng trên đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 không phải là tài sản của dự án Khu nhà ở P mà là tài sản của công ty B, nên công ty không có nghĩa vụ phải bồi thường giá trị bức tường này cho các nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty B trả lại số tiền 2% phí bảo trì cho cá nhân các đồng nguyên đơn.

Căn cứ Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở P tại Phường A, Quận M do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư, thì Dự án Khu nhà ở P gồm các hạng mục công trình: Khu nhà liên kế, nhà biệt thự và công trình công cộng. Pháp luật hiện hành (Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành) chỉ quy định về việc thành lập Ban Quản trị nhà chung cư, việc bảo trì và kinh phí bảo trì nhà chung cư. Khu nhà ở P là loại hình nhà ở riêng lẻ, pháp luật không có quy định về việc thành lập Ban quản trị, việc bảo trì và kinh phí bảo trì.

Tuy nhiên, để phục vụ cho việc bảo trì toàn bộ các khu vực và tiện ích chung của dự án, công ty B đã áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Nhà ở năm 2014, Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn để thỏa thuận với các khách hàng về mức phí bảo trì như quy định đối với nhà chung cư. Vì vậy, tại các Hợp đồng mua bán công ty B và các khách hàng (trong đó có các nguyên đơn) đã tự nguyện thỏa thuận: Khách hàng phải đóng phí bảo

trì tương đương 2% giá bán căn nhà thực tế (*mục ii, khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng*), công ty B có nghĩa vụ chuyển phí bảo trì đã thu của bên mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản trị theo đúng thỏa thuận tại điều 3.3 (b) của hợp đồng mua bán (*mục n, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng*). Thỏa thuận về phí bảo trì và mức đóng phí bảo trì nói trên giữa công ty B và các khách hàng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, phù hợp với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Điều 3 của Bộ luật dân sự năm 2015, không trái đạo đức xã hội.

Thực hiện hợp đồng, sau khi ký kết hợp đồng mua bán, các khách hàng đã nộp phí bảo trì theo thỏa thuận là 2% giá bán căn nhà thực tế. Khoản phí bảo trì này công ty B đã nộp vào tài khoản của ngân hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Do chưa có Ban quản trị và vướng quy định của pháp luật trong việc thành lập Ban quản trị, nên công ty B vẫn chưa thể bàn giao phí bảo trì này cho Ban Quản trị như thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng mua bán. Để nhanh chóng bàn giao lại phí bảo trì đã thu của khách hàng cho Ban quản trị, công ty B đã nhiều lần có văn bản hỏi cơ quan có thẩm quyền về việc tổ chức Hội nghị và đề nghị hướng dẫn thủ tục bầu Ban quản trị Khu dân cư P. Theo công văn số 153/UBND ngày 13/3/2019 của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận M, thì công ty B có thể căn cứ hướng dẫn số 23/HD-CATP ngày 02/11/2010 của Công an Thành phố Hồ Chí Minh để thành lập mô hình khu dân cư tự quản về an ninh trật tự.

Ngày 31/3/2019, công ty B cùng các hộ dân tổ chức Hội nghị nhà ở Khu dân cư P và đã bầu ra Ban điều hành Khu dân cư P gồm 04 người. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có văn bản thống nhất về quyền và nghĩa vụ của Ban điều hành, Ban điều hành có được giữ kinh phí bảo trì như Ban quản trị nhà chung cư theo quy định địa khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở hay không, nên công ty B chưa bàn giao kinh phí này cho Ban điều hành. Khi nào có văn bản xác định Ban điều hành được quyền giữ phí bảo trì, thì công ty B sẽ bàn giao chi phí bảo trì theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty B trả lại số tiền 2% phí bảo trì cho cá nhân các đồng nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 có ông Trần Anh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: bà L1 được Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ vào sổ cấp GCN: CH13972) ngày 31/12/2019 theo đúng quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 giao cho Công ty Cổ phần B (Công ty) diện tích đất 95.416,5m² để thực hiện dự án Khu nhà ở P (P). Hai diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hai chủ thể khác nhau và hoàn toàn không có sự chồng lấn ranh đất của nhau.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện dự án, Công ty đã xây dựng một phần đường Đ1 (bao gồm tường rào, vỉa hè và tiểu cảnh) nằm trên đất thuộc quyền sử dụng đất của bà L1 đã được cấp nói trên, diện tích chồng lấn ranh khoảng 250m². Sau khi phát hiện việc này, Công ty đã dỡ bỏ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại đất trống cho bà L1. Việc làm này của Công ty là đúng quy định pháp luật, tôn trọng quyền sử dụng đất hợp pháp của các chủ sử dụng đất liền kề. Nay các đồng nguyên đơn (một bộ phận nhỏ của cư dân P) yêu cầu Công ty khôi phục lại tường rào xây dựng trên đất của bà L1 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, sau khi Công ty khôi phục lại hiện trạng đất của bà L1 thì bà L1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.320,4 m² của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3. Hai bên đã thực hiện việc giao nhận đất và thanh toán gần hết số tiền chuyển nhượng đất, chỉ còn lại khoảng 22 (hai mươi hai) tỷ đồng. ông H2 và bà H3 sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người khác. Do có đơn khởi kiện của các đồng nguyên đơn, nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M đã từ chối giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H2 và bà H3. Điều này đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 cũng như ông H2 và bà H3, vì hiện nay ông H2 và bà H3 không thanh toán số tiền còn lại cho bà L1 và họ cũng không thể hiện được các quyền của người sử dụng đất hợp pháp do Luật Đất đai quy định. Điều này đã gây thiệt hại rất lớn đến quyền lợi hợp pháp của bà L1, ông H2 và bà H3. Vì vậy, bà L1 yêu cầu Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho bà với số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H2, bà Vũ Thị H3 có cùng ý kiến trình bày:

Ngày 14/04/2020, ông bà có ký hợp đồng mua bán chuyển quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Mỹ L1 để nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất, thửa đất số 582 thuộc tờ bản đồ số 51 có địa chỉ tại Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua căn nhà và chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Ông bà đã được Ủy ban nhân dân Quận M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CX641258 (số vào sổ cấp GCN: CH14649) ngày 11/9/2020.

Sau khi nhận bàn giao thửa đất trên, ông bà đã làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người khác, do có đơn kiện của các đồng nguyên đơn và yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên các cơ quan quản lý đất đai Quận M từ chối giải quyết các thủ tục pháp lý đất đai đối với thửa đất của ông bà, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ông bà đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử

theo quy định pháp luật để không gây thiệt hại cho những người mua đất của ông bà.

Đối với yêu độc lập của bà L1, ông bà không có ý kiến vì không liên quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Quận M trình bày:

Ngày 21/10/2019, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) tại Phường A, Quận M đối với phần nhà đất được thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 054305/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 29/10/2019.

Ngày 29/11/2019, Ủy ban nhân dân Phường A có xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 như sau:

“Phần 1 (thuộc một phần thửa 22, 23 tờ bản đồ thứ 7 theo tài liệu 02/CT-UB): Đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị M sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 42 ngày 29/4/1995. Đến ngày 12/3/1997, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 một phần sử dụng (giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Phần 2 (thuộc một phần thửa 74, 75 tờ bản đồ thứ 7 theo tài liệu 02/CT-UB): Đất có nguồn gốc do bà Trần Thị V sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 42 ngày 29/4/1995. Đến ngày 22/5/1996, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 một phần sử dụng (giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Nay bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận 2 phần đất trên. Nguồn gốc tạo lập tài sản: Nhà do bà Nguyễn Thị Mỹ L1 xây dựng không phép năm 2003 (diện tích nhà khoảng 72m²). Đến năm 2018, căn nhà này sập một phần (do hoạt động của xe cơ giới và mưa gió). Tháng 9/2019, bà L1 dựng lại nhà trên nền nhà đã bị sập (diện tích nhà khoảng 60m²) và sử dụng ổn định đến nay”

Ngày 27/12/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M có Tờ trình chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường. Trong Tờ trình nhận định: “Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận: Phần đất ở 200m² cấp Giấy chứng nhận căn cứ khoản 2, Điều 20; Điều 31; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Phần đất trồng cây hàng 4120,4 m² cấp Giấy chứng nhận căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật đất đai ngày 29/11/2013; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

Ngày 31/12/2019, phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 2946/TTr – TNMT - TH trình Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai ngày

29/11/2013; khoản 2 Điều 20 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

Ủy ban nhân dân Quận M xin vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa:

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến phản bác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ L1 xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vẫn giữ nguyên ý kiến.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại các yêu cầu [1], [2], [3], [4], [5] và đình chỉ đối với yêu cầu thứ [6] do không đủ điều kiện khởi kiện, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Đại Th1, ông Nguyễn Thiện H2 đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà L1 theo nội dung phát biểu tại Tòa.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận đường Đ1 là lối đi nội bộ, thuộc sở hữu riêng của cư dân, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với phần diện tích 250m², đồng thời điều chỉnh lại theo hiện trạng thực tế sử dụng, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3 đồng sở hữu (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Mỹ L1), buộc bị đơn bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị bức tường mà bị đơn đã tự ý đập phá di dời, có giá trị 300.000.000 đồng, buộc bị đơn khôi phục lại các công trình phụ trợ (tường rào, hệ thống chiếu sáng, các tiểu cảnh trang trí) như hiện trạng ban đầu và trả lại số tiền 2% phí bảo trì cho cư dân theo hợp đồng mua bán nhà mà nguyên đơn đã ký. Căn cứ khoản 2, khoản 3 và khoản 6 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015 thì quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tranh chấp hợp đồng mua bán

nhà, tranh chấp quyền sở hữu, tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc xét xử vắng mặt: Đại diện nguyên đơn là ông Trần Tân Trí Nhân, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị H2 Ủy ban nhân dân Quận M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Về yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận đường Đ1 là lối đi nội bộ, thuộc sở hữu riêng của cư dân . Thấy:

Theo Quyết định giao đất số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 và Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở P, thì Công ty Cổ phần B (gọi tắt là công ty B) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao diện tích 95.416,5m² đất tại Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư dự án Khu dân cư P (tên thương mại là P). Sau khi được Nhà nước giao đất và chấp thuận đầu tư, Công ty B đã ký hợp đồng mua bán nhà ở (hình thành trong tương lai) và các phụ lục kèm theo hợp đồng với các nguyên đơn (bên mua), việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm hành vi dân sự, nội dung và hình thức phù hợp với Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh Bất động Sản 2014, Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, hợp đồng có giá trị pháp lý thực hiện đối với các bên.

Tại Điều 11.1 của hợp đồng mua bán nhà ở (hình thành trong tương lai) được ký kết giữa Công ty Bất Động Sản B với bên mua thể hiện:

“Bên mua có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Toàn Bộ Các Khu vực và Tiện Tích Chung như quy định tại Điều 11.3 của Hợp đồng này”

Điều 11.3 quy định: “Phần diện tích và trang thiết bị thuộc Toàn Bộ Các Khu vực và Tiện Tích Chung khác với phần diện tích và trang thiết bị được quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 trên đây, sẽ được quy định tại Phụ lục 3 được đính kèm trong Hợp đồng này”.

Phụ lục 3 (đính kèm hợp đồng) mô tả Toàn Bộ Các Khu vực và Tiện Tích Chung bao gồm các tiện ích như sau:

“Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong Khu Nhà Ở, *trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước* hoặc giao cho bên bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: khu vực xử lý nước thải ngầm, máy phát điện, máy bơm và phòng kỹ thuật hồ bơi;

Các công trình công cộng trong khu vực Khu Nhà Ở nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không phải bàn giao cho nhà nước

theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt”

Tại khoản 8.1 Điều 1 Quyết định 2499/QĐ-UBND-ĐT ngày 16/11/2017 của Ủy ban nhân dân Quận M về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P, Phường A, Quận M do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư có quy định:

“Quy hoạch mạng lưới giao thông đảm bảo phục vụ nhu cầu giao thông nội bộ trong khu nhà ở và kết nối giao thông đồng bộ với khu vực xung quanh, gồm các tuyến đường sau:

“...Đường Đ1: lộ giới 12m (lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 2,5m)...”

Như vậy, theo nội dung tại Điều 11.1, Điều 11.3 và phụ lục 3 của Hợp đồng mua bán căn nhà và khoản 8.1 Điều 1 Quyết định 2499/QĐ-UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân Quận M thì để xác định con đường Đ1 mà nguyên đơn đang tranh chấp có thuộc Khu vực và Tiềm Tích Chung hay không thì phải căn cứ vào các quy định của pháp luật xác định xem đường Đ1 có thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho nhà nước hay không?

Theo Quyết định số 2348/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P và Quyết định số 2499/QĐ-UBND-ĐT ngày 16/11/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P của Ủy ban nhân dân Quận M, thì đường Đ1 có lộ giới là 12m (lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 2,5m), có đầu tuyến là ranh lộ giới đường P (lộ giới 40m) điểm cuối là ranh lộ giới tuyến đường Đ4 (lộ giới 10m).

Tại khoản 2 Điều 1 Quyết định giao đất số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về giao đất tại Phường A, Quận M cho Công ty Cổ phần B để thực hiện dự án Khu nhà ở P quy định:

“Đối với diện tích đất xây dựng công trình công cộng (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...) không kinh doanh: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi đầu tư, xây dựng xong theo dự án và quy hoạch được duyệt, công ty có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận M và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định”

Tại khoản 1 Điều 3 Quyết định 961/QĐ-UBND ngày 13/2/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở P tại Phường A Quận M do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư có quy định trách nhiệm của chủ đầu tư như sau: *“Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh và công trình công cộng và tổ chức lập hồ sơ hoàn công và nghiệm thu công trình trước khi đưa vào sử dụng, đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định”* và tại khoản 2 Điều 3 có quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Quận

M là: “*Phối hợp với các Sở, ngành liên quan, cơ quan quản lý chuyên ngành có trách nhiệm tiếp nhận hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các khu công viên cây xanh do chủ đầu tư bàn giao và tổ chức quản lý theo quy định*”

Như vậy, theo các quy định trên thì đối với diện tích đất xây dựng công trình công cộng (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...) thì sau khi đầu tư, xây dựng xong theo dự án và quy hoạch được duyệt, công ty B có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân Quận M và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

Tại Công văn số 3732/UBND-ĐT ngày 03/6/2021 của Ủy ban nhân dân Quận M phúc đáp Công văn số 4681/TATP-TDS ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: “....**tuyến đường Đ1 thuộc dự án Khu dân cư P do Công ty B làm chủ đầu tư là đường giao thông công cộng.** Tuy nhiên, hiện nay Công ty B chưa hoàn tất thủ tục bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định nên trách nhiệm quản lý, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật tại dự án (trong đó có tuyến đường Đ1) do Công ty B thực hiện” và tại Công văn số 6412/SGTVT-XD ngày 22/6/2021 của Sở Giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin liên quan đến đường Đ1 thuộc của dự án Khu dân cư P có nội dung: “...Ngày 13/02/2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 691/QĐ-UBND chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư P tại An Phú Đông, Quận M do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư. Theo chủ trương chấp thuận đầu tư dự án, Công ty Cổ phần B có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, **công trình công cộng** và tổ chức lập hồ sơ hoàn công nghiệm thu công trình trước khi đưa vào sử dụng; **đồng thời có trách nhiệm quản lý, bảo trì đến khi bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý theo quy định, trong đó có đường Đ1 (lộ giới 12m) – lối dẫn vào khu dân cư P**”.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định đường Đ1 thuộc dự án Khu dân cư P do Công ty B làm chủ đầu tư là đường giao thông công cộng thuộc diện phải bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý theo quy định.

Do đó, nguyên đơn đề nghị công nhận đường Đ1 là lối đi nội bộ, thuộc sở hữu riêng của cư dân là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(số vào sổ CH13792) cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với phần diện tích 250m² bị chồng lấn lên đường Đ1, đồng thời điều chỉnh lại theo hiện trạng thực tế sử dụng, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3 đồng sở hữu (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Mỹ L1); Thấy:

Ngày 21/10/2019, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 có đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) tại Phường A, Quận M đối với phần nhà đất được thể hiện

theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 054305/TNMT do phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra nội nghiệp ngày 29/10/2019).

Ngày 29/11/2019, Ủy ban nhân dân Phường A có xác nhận về nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 như sau:

“Phần 1 (thuộc một phần thửa 22, 23 tờ bản đồ thứ 7 theo tài liệu 02/CT-UB): Đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị M sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 42 ngày 29/4/1995. Đến ngày 12/3/1997, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 một phần sử dụng (giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Phần 2 (thuộc một phần thửa 74, 75 tờ bản đồ thứ 7 theo tài liệu 02/CT-UB): Đất có nguồn gốc do bà Trần Thị V sử dụng, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 42 ngày 29/4/1995. Đến ngày 22/5/1996, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 một phần sử dụng (giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Nay bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận 2 phần đất trên. Nguồn gốc tạo lập tài sản: Nhà do bà Nguyễn Thị Mỹ L1 xây dựng không phép năm 2003 (diện tích nhà khoảng $72m^2$). Đến năm 2018, căn nhà này sập một phần (do hoạt động của xe cơ giới và mưa gió). Tháng 9/2019, bà L1 dựng lại nhà trên nền nhà đã bị sập (diện tích nhà khoảng $60m^2$) và sử dụng ổn định đến nay”

Ngày 27/12/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M có Tờ trình chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường. Trong Tờ trình nhận định: “Hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận: Phần đất ở $200m^2$ cấp Giấy chứng nhận căn cứ khoản 2, Điều 20; Điều 31; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, Phần đất trồng cây hàng 4120,4 m^2 cấp Giấy chứng nhận căn cứ khoản 2 Điều 101 Luật đất đai ngày 29/11/2013; Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

Ngày 31/12/2019, phòng Tài nguyên và Môi trường có tờ trình số 2946/TTr – TNMT - TH trình Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 theo khoản 2 Điều 101 Luật đất đai ngày 29/11/2013; khoản 2 Điều 20 và Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/4/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 23/4/2021 thì ranh giới cập nhật theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 (Ranh A17, A18, A19, A20 tiếp giáp với đường Đ1) đúng với ranh cập nhật theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên bản đồ hiện trạng

vị trí – phân lô số 9216.ĐĐ/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 15/12/2017.

Như vậy, Ủy ban nhân dân Quận M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, việc cấp đất cho bà L1 không bị chồng lấn qua ranh qua đất của dự án Khu nhà ở P diện tích 95.416,5m² đất tại Phường A, Quận M mà bị đơn được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao theo Quyết định số 5608/QĐ-UBND ngày 25/10/2016 và Quyết định số 691/QĐ-UBND ngày 13/02/2018. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 được Nhà nước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, nên bà L1 có quyền chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3 theo quy định của Luật đất đai. Giữa bà L1 và ông H2, bà H3 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng theo đúng quy định của pháp luật, hai bên không tranh chấp đối với việc chuyển nhượng này.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị bức tường mà bị đơn đã tự ý đập phá đi dời, có giá trị 300.000.000 đồng và buộc bị đơn khôi phục lại các công trình phụ trợ (tường rào, hệ thống chiếu sáng, các tiểu cảnh trang trí như hiện trạng ban đầu); Thấy:

Theo Quyết định số 2348/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P và Quyết định số 294/QĐ-UBND-ĐT ngày 14/02/2017 của Ủy ban nhân dân Quận M về việc điều chỉnh nội dung tại Mục 5.2.1, khoản 5 Điều 1 của Quyết định số 2348/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2013 và Giấy phép xây dựng số 146/GPXD ngày 27/7/2017 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, thì đường Đ1 có lộ giới là 12m (mét), trong đó: Vía hè trái và phải mỗi bên là 2,5m, mặt đường là 7m; chiều dài là 296,35m.

Theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư P) do Công ty Cổ phần N lập tháng 11 năm 2017, được Phòng Quản lý đô thị Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định và Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, tại Bảng cân bằng đất đai (quy hoạch điều chỉnh) của Bản đồ nói trên, thì diện tích đất giao thông là: 11.904,4m², trong đó có đường Đ1 là trục giao thông chính kết nối dự án với đường P. Ranh giới dự án đoạn đầu đường Đ1 kết nối với đường P (phần đường tiếp giáp lộ giới đường Đ1 với các thửa đất của chủ sử dụng khác) không có tường rào hai bên của đường Đ1.

Tại Văn bản số 2464/TT-TTCD3 ngày 19/4/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: “Đối với việc thi công xây dựng vách tường rào với chiều dài 80m, chiều cao tường gạch là 1,2m và chiều cao

vách tôn là 2m, tại đường Đ1 Khu nhà ở P, không có trong bản vẽ được duyệt kèm theo Giấy phép xây dựng số 146/GPXD ngày 27/7/2017 của Sở Xây dựng)

Theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/4/2021 của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 23/4/2021 thì phần vỉa hè mà nguyên đơn hướng dẫn ranh lấn qua đất bà L1 là 143,5m² (Stt 1 - Bảng thống kê diện tích).

Như vậy, khi thi công dự án công ty B đã xây dựng bức tường rào hai bên đường, thi công đường Đ1 rộng hơn thiết kế được phê duyệt và bức tường (tiếp giáp với đất bà L1) nằm hoàn toàn trên quyền sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 là không đúng với các quy định nêu trên.

Do đó, công ty B đã tháo dỡ bức tường để điều chỉnh lại đường Đ1 đúng với bản vẽ thiết kế, giấy phép xây dựng (*lộ giới là 12m, trong đó vỉa hè trái và phải mỗi bên là 2,5m, mặt đường là 7m; chiều dài là 296,35m*) để thực hiện thủ tục hoàn công và bàn giao dự án cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền là đúng quy định.

Sau khi điều chỉnh, công ty B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu công trình. Theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng số SVL-SC-NT.HTCT-001 ngày 30/12/2018 đã kết luận: Chấp nhận nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình “Hạng mục hạ tầng kỹ thuật” bàn giao hạng mục công trình để đưa vào sử dụng. Như vậy, việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật công trình của dự án trong đó có đường Đ1, Công ty B đã thực hiện đúng với bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị bức tường mà bị đơn đã tự ý đập phá di dời, có giá trị 300.000.000 đồng và buộc bị đơn khôi phục lại các công trình phụ trợ (tường rào, hệ thống chiếu sáng, các tiểu cảnh trang trí) như hiện trạng ban đầu là không có cơ sở.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 2% phí bảo trì cá nhân các đồng nguyên đơn; Thấy: Tại các Hợp đồng mua bán công ty B và các khách hàng (trong đó có các nguyên đơn) đã tự nguyện thỏa thuận: Khách hàng phải đóng phí bảo trì tương đương 2% giá bán căn nhà thực tế (*mục ii điểm a, khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng*), công ty B có nghĩa vụ chuyển phí bảo trì đã thu của bên mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản trị theo đúng thỏa thuận tại điều 3.3 (b) của hợp đồng mua bán (*mục n, khoản 5.2, Điều 5 của Hợp đồng*). Thỏa thuận về phí bảo trì và mức đóng phí bảo trì nói trên giữa công ty B và các khách hàng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý đối với các bên tham gia.

Tại biên bản làm việc ngày 13/11/2020, phía Công ty B cũng đồng ý trả lại 2% phí bảo trì cho người có thẩm quyền theo quy định.

Tuy nhiên do chưa có Ban quản trị nên công ty B vẫn chưa thể bàn giao phí bảo trì này cho Ban Quản trị như thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng mua bán. Ngày 31/3/2019, công ty B cùng các hộ dân tổ chức Hội nghị nhà ở Khu dân cư P và đã bầu ra Ban điều hành Khu dân cư P gồm 04 người. Tuy nhiên, hiện nay vẫn chưa có văn bản thống nhất về quyền và nghĩa vụ của Ban điều hành, mặc khác dự án Khu dân cư P có 194 căn hộ, các đồng nguyên đơn (15 người) không phải là Ban quản trị dự án. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của các nguyên đơn vì chưa đủ điều kiện khởi kiện.

[3.5] Về việc rút các yêu cầu của đương sự: Ngày 30/6/2022, ông Trần Đại Th1 và ông Nguyễn Thiện H2 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với Công ty B. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H2, ông Trần Đại Th1 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu được nêu tại mục [3.1], [3.2], [3.3] của nguyên đơn, đình chỉ yêu cầu được nêu tại mục [3.4] của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện H2, ông Trần Đại Th1 và yêu cầu độc lập của bà L1, phát biểu Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp đường Đ1 và chịu 15.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về giá trị bức tường không được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng, chi phí đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 và khoản 6 Điều 26; khoản 4 Điều 34, Điều 37, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015; Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 119, Điều 120, Điều 121 Luật Nhà ở 2014; Điều 12, Điều 13 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm các ông bà Hồ Tấn L, Đoàn Việt D, Phan Hoài T, Lê Mỹ P, Nguyễn Thị Phương H, Đặng Hoàng Th, Nguyễn Thị Thùy L1, Trần Quốc T1, Đỗ Hoàng K, Đỗ Việt H1, Lê Như S, Châu Văn N, Nguyễn Thị Hoàng L2 đối với các yêu cầu:

- 1.1. Công nhận đường Đ1 là lối đi nội bộ, thuộc sở hữu riêng của cư dân ;
- 1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/12/2019 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 đối với phần diện tích 250m², đồng thời điều chỉnh lại theo hiện trạng thực tế sử dụng, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H2 và bà Vũ Thị H3 đồng sở hữu (do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Mỹ L1);
- 1.3. Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại toàn bộ giá trị bức tường mà bị đơn đã tự ý đập phá di dời, có giá trị 300.000.000 đồng;
- 1.4. Buộc bị đơn khôi phục lại các công trình phụ trợ (tường rào, hệ thống chiếu sáng, các tiểu cảnh trang trí) như hiện trạng ban đầu.
2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đại Th1, ông Nguyễn Thiện H2.
3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm các ông bà Hồ Tấn L, Đoàn Việt D, Phan Hoài T, Lê Mỹ P, Nguyễn Thị Phương H, Đặng Hoàng Th, Nguyễn Thị Thùy L1, Trần Quốc T1, Đỗ Hoàng K, Đỗ Việt H1, Lê Như S, Châu Văn N, Nguyễn Thị Hoàng L2 về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 2% phí bảo trì cho từng cá nhân theo hợp đồng mua bán nhà mà các đồng nguyên đơn đã ký.
4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Mỹ L1 về việc yêu cầu Công ty Cổ phần B bồi thường thiệt hại 1.000.000.000 đồng.
5. Về chi phí tố tụng, chi phí đo vẽ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (đã nộp đủ).
6. Án phí dân sự sơ thẩm:
Ông bà Hồ Tấn L, Đoàn Việt D, Phan Hoài T, Lê Mỹ P, Nguyễn Thị Phương H, Đặng Hoàng Th, Nguyễn Thị Thùy L1, Trần Quốc T1, Đỗ Hoàng K, Đỗ Việt H1, Lê Như S, Châu Văn N, Nguyễn Thị Hoàng L2 liên đới chịu 15.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
Hoàn lại cho ông Hồ Tấn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.689.638 đồng theo biên lai số 0092756 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
Hoàn lại cho ông Đoàn Việt D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.669.692 đồng theo biên lai số 0092757 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
Hoàn lại cho ông Phan Hoài T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.650.000 đồng theo biên lai số 0092758 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
Hoàn lại cho bà Lê Mỹ P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.912.390 đồng theo biên lai số 0092759 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.
Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Phương H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.591.420 đồng theo biên lai số 0092760 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Đặng Hoàng Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.226.544 đồng theo biên lai số 0092761 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thùy L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.689.638 đồng theo biên lai số 0092762 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Quốc T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.537.470 đồng theo biên lai số 0092763 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Đỗ Hoàng K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.759.724 đồng theo biên lai số 0092764 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Đỗ Việt H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.754.598 đồng theo biên lai số 0092765 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Trần Đại Th1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.439.565 đồng theo biên lai số 0092766 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thiện H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.901.308 đồng theo biên lai số 0092767 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Lê Như S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.901.308 đồng theo biên lai số 0092768 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Châu Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.669.692 đồng theo biên lai số 0092769 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.759.724 đồng theo biên lai số 0092770 ngày 9/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai số 0022889 ngày của 07/3/2022 Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

7. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được

thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Lại Huỳnh Tú