

Bản án số: 03/2025/DS-ST

Ngày: 20/01/2025

V/v Tranh chấp quyền quản lý, sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bùi Tường Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Như Thủy;
2. Ông Nguyễn Đình Rành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Hoàng Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 20 tháng 01 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 617/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 751/2024/QĐXXST-DS ngày 22/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 807/2024/QĐST-DS ngày 18/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần P1; Địa chỉ: số A đường số E, khu nhà ở Sông Ô, Nguyễn Văn L, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T – Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức B và bà Nguyễn Thị Thu H – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy số 001/GUQ.24-SDC ngày 03/01/2024). (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH S; Địa chỉ: D C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phú H1 – Chức danh: Giám đốc. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH Một thành viên Đ2; Địa chỉ: A L, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Đài T1, sinh năm 1996 – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 227/GUQ-TT ngày 23/10/2024). (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; (vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: kinh doanh tiệm sửa xe trong Khu IIA, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phan Minh T3, sinh năm 1955; (vắng mặt)

3.5. Ông Phạm Việt T4, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: kinh doanh bãi cần cầu trong Khu I, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Trần Văn N, sinh năm 1986; (vắng mặt)

3.7. Ông Lê Thanh P, sinh năm 1995; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: kinh doanh bãi cây kiểng trong Khu I, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Lý Thị C1, sinh năm 1964; (vắng mặt)

3.9. Ông Trương Văn H2, sinh năm 1960; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: kinh doanh vựa hải sản trong Khu IIA, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1969; Địa chỉ: kinh doanh tiệm bánh mì trong Khu I, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.11. Ông Cao Văn Đ1; Địa chỉ: kinh doanh bãi vật liệu xây dựng trong Khu IIA, khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1 (viết tắt là SADECO hoặc Công ty P1):

Theo Quyết định số 7447/QĐ-UB ngày 12/11/2001 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH Một thành viên Đ2 (viết tắt là Công ty Đ2) là đơn vị được UBND Thành phố H giao 283.240m² để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư ven sông tại phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/12/2000, SADECO và Công ty Đ2 ký hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh Khu dân cư V (viết tắt là Dự án Ven Sông). Thời hạn hợp đồng kết thúc khi Dự án Ven Sông hoàn thành, được hai bên quyết toán và thanh lý hợp đồng (theo phụ lục hợp đồng số 25/PLHĐKT/2017 ngày 24/02/2016 giữa SADECO và Công ty Đ2).

Ngày 31/12/2008, SADECO và Công ty Đ2 ký biên bản nguyên tắc số 368 BBNT/2008, theo đó SADECO được phân chia phần diện tích Khu II của Dự án Ven Sông với diện tích 19.015m².

Ngày 04/03/2009, Văn phòng T5 ban hành Công văn 2860-CV/VPTU về việc chấp thuận chủ trương phân chia sản phẩm tại Dự án Ven Sông và Biên bản nguyên tắc số 368 BBNT/2008 ngày 31/12/2008 nêu trên.

Ngày 31/03/2009, căn cứ theo chấp thuận chủ trương của Văn phòng Thành ủy, SADECO và Công ty Đ2 ký biên bản số 18/BBNT/2009 về việc phân chia đợt 2 Dự án Ven Sông, theo đó SADECO được nhận Khu II với diện tích tạm tính là 19.015m². Hiện trạng Khu II đã được Công ty Đ2 tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng và san lấp mặt bằng diện tích 10.162m²/19.015m². Sau đó, Công ty Đ2 bàn giao khu đất đã bồi thường và san lấp mặt bằng trên cho SADECO theo Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm lập ngày 17/10/2014 giữa SADECO và Công ty Đ2 với diện tích 10.162m², ký hiệu là Khu IIA, Khu dân cư V sông, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Khu IIA là một phần của Khu II Dự án Ven Sông với diện tích 10.162m²/19.015m²); mốc vị trí: theo đúng vị trí được thể hiện trên bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014.

Như vậy, SADECO là bên được Công ty Đ2 bàn giao Khu IIA để quản lý, chống lấn chiếm một cách hợp pháp thông qua Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm lập ngày 17/10/2014 với diện tích 10.162m² thuộc một phần Khu II Dự án Ven Sông.

Ngày 30/10/2014, xét theo nguyện vọng của Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) theo biên bản cuộc họp ngày 19/06/2014 về việc xin được giữ đất tránh bị lấn chiếm cho SADECO tại Khu IIA và cho phép Công ty S khai thác tạm tại Khu IIA thời hạn 05 năm (theo văn bản số 128/STB-CV ngày 10/11/2014), SADECO đồng ý bàn giao cho Công ty S quản lý, chống lấn chiếm Khu IIA theo đúng diện tích đã nhận bàn giao từ Công ty Đ2 là 10.162m² theo Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm ngày 30/10/2014 và đính kèm bản đồ vị trí khu đất do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014.

Ngày 24/11/2014, SADECO ban hành Văn bản số 332/CV-NSG.14 về việc chấp thuận cho Công ty S quản lý đất, chống lấn chiếm với thời hạn 05 năm từ 24/11/2014 đến 23/11/2019.

Ngày 21/10/2015, SADECO và Công ty S đã ký kết biên bản làm việc, theo đó Sông T cam kết chỉ quản lý khai thác Khu IIA không giao cho bên thứ ba sử dụng. Cùng ngày, Công ty S phát hành bản cam kết số 04 CV/CT-2015 với nội dung: “Công ty TNHH S cam kết trường hợp Công ty S1 khi có yêu cầu lấy lại mặt bằng đầu tư dự án sẽ phải thông báo trước 03 tháng. Công ty TNHH S sẽ tháo dỡ, di dời, bàn giao mặt bằng cho Công ty S1 mà không đòi bồi thường bất kỳ khoản chi phí xây dựng nào”.

Ngày 29/01/2016, SADECO phát hành văn bản số 01/CV-NSG.16 gửi Công ty S với nội dung “SADECO có kế hoạch sử dụng khu đất nêu trên, đề nghị Công ty S sớm di dời các công trình xây tạm trên đất để giao trả mặt bằng trống cho SADECO” và mời người đại diện Công ty S tham dự cuộc họp ngày 02/02/2016 nhưng người đại diện của Công ty S không đến.

Ngày 22/02/2016, SADECO phát hành văn bản số 02/CV-NSG.16 gửi Công ty S với nội dung “SADECO có kế hoạch sử dụng khu đất nêu trên, đề nghị Công ty S sớm di dời các công trình xây tạm trên đất để giao trả mặt bằng trống cho SADECO” và mời người đại diện của Công ty S tham dự cuộc họp ngày 26/02/2016 nhưng người đại diện của Công ty S tiếp tục không đến.

Ngày 12/04/2016, nhận thấy Công ty S không thực hiện đúng theo như cam kết giữa hai bên, SADECO tiếp tục phát hành văn bản số 04/CV-NSG.16 đề nghị Công ty S chấm dứt mọi hoạt động san lấp, xây dựng tại Khu IIA, liên hệ với SADECO để giải quyết những vướng mắc tồn tại, tuy nhiên Công ty S tiếp tục không đến. Sau đó, nhiều lần SADECO đã phát hành văn bản số 252/CV-NSG.16 ngày 9/8/2016 và các Thư mời số 56/TM-NSG.16 ngày 30/9/2016, số 65/TM-NSG.16 ngày 17/10/2016 để yêu cầu Công ty S hoàn trả Khu IIA và mời Công ty S đến làm việc giải quyết nhưng không nhận được phúc đáp và hợp tác của Công ty S.

Ngày 21/03/2017, tại địa chỉ trụ sở Công ty S C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, SADECO đã cùng với Văn phòng T7, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành lập vi bằng ghi nhận hành vi, sự kiện về việc giao Thông báo số 06/TB-NSG.KT ngày 16/03/2017 yêu cầu Công ty S hoàn trả Khu IIA và đồng thời giao thông báo trên tại địa chỉ A3/12KA xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Cao Phi H3 – đại diện Công ty S.

Tại buổi làm việc ngày 14/06/2017 tại UBND phường T, Công ty S thừa nhận hiện đang kết hợp với Công ty Cổ Phần T8 tiếp tục thực hiện xây dựng trái phép trên Khu IIA và không có ý định trả lại đất mặc dù SADECO có yêu cầu. Nhận thấy Công ty S vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 21/10/2015 và mục (4) cam kết số 04 CV/CT-2015 ngày 21/01/2015 là cho bên thứ ba sử dụng khi chưa được sự đồng ý của SADECO và không

hoàn trả lại Khu đất theo yêu cầu của SADECO. Vì vậy, ngày 11/07/2017, tại địa chỉ trụ sở Công ty S C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và tại địa chỉ A3/12KA xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ nhà ông Cao Phi H3, đại diện Công ty S), SADECO cùng với Văn phòng Thừa Phát Lại huyện B tiến hành lập vi bằng về việc gửi Thông báo số 12/TB-NSG.PC.17 ngày 07/07/2017 về việc SADECO đơn phương chấm dứt tất cả các thỏa thuận với Công ty S liên quan đến Khu IIA và yêu cầu Công ty S hoàn trả lại Khu đất cho SADECO trước ngày 20/07/2017. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty S vẫn chưa hoàn trả lại Khu IIA cho SADECO và vẫn tiếp tục cho người vào khai thác sử dụng tại khu đất này.

Ngày 23/06/2018, UBND phường T, Quận G đã lập biên bản làm việc ghi nhận sự việc trên Khu IIA ông Cao Phi H3 - đại diện Công ty S ký với Công ty TNHH V một (01) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/HTLCLK từ ngày 01/10/2017 đến hết ngày 31/12/2019 để Công ty V làm bãi đỗ xe, giữ xe mà không được sự đồng ý của SADECO. Ngày 05/07/2018, UBND phường T tiếp tục lập các biên bản ghi nhận trên Khu IIA có các cá nhân khác tự ý kinh doanh cây kiểng, làm bãi đỗ xe cũ và làm cơ sở hàn xi trên khu đất. Vì vậy, SADECO đã đề nghị các cá nhân, tổ chức trên Khu IIA di dời tài sản và con người ra khỏi khu đất đến ngày 10/07/2018 nhưng đến nay không có tổ chức, cá nhân nào thực hiện. Đã nhiều lần SADECO gửi thông báo và kiên trì dùng các biện pháp ôn hòa cũng như đã nhờ chính quyền địa phương hỗ trợ nhưng Công ty S vẫn không hợp tác và hoàn trả lại Khu IIA cho SADECO.

Như vậy, bên được Nhà nước thu hồi và giao đất để thực hiện dự án Ven Sông là Công ty Đ2, bên được Công ty Đ2 giao khu đất có diện tích 10.162m² thuộc một phần Khu II, Dự án Ven Sông (ký hiệu là Khu IIA) để quản lý, chống lấn chiếm hợp pháp là SADECO. SADECO đã bàn giao Khu IIA cho Công ty S quản lý, chống lấn chiếm nhưng Công ty S đã không thực hiện đúng cam kết với SADECO, tự ý cho bên thứ ba thuê đất nhằm mục đích thu lợi bất chính, không giao trả khu đất khi SADECO yêu cầu. Hành vi của Công ty S trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của SADECO. Do đó, SADECO hoàn toàn có cơ sở khởi kiện yêu cầu Công ty S hoàn trả lại toàn bộ Khu IIA để SADECO tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ của đơn vị được Công ty Đ2 phân chia sản phẩm và bàn giao quản lý, chống lấn chiếm.

Theo đơn khởi kiện ngày 24/07/2018, SADECO yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty S hoàn trả khu đất số IIA thuộc dự án khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất của SADECO.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/9/2019, SADECO yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty S hoàn trả khu đất số IIA thuộc dự án khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 10.162 m², theo đúng vị trí, diện tích được thể hiện trên bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 đính kèm Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm ngày 30/10/2014 được lập giữa SADECO và Công ty S. Giá trị Khu đất số IIA được xác định theo đơn giá bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp tại Phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư trong dự án Đầu tư xây dựng KDC V, T, Quận G số 05/PABT-GPMB ngày 20/9/2012 do Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng dự án xây dựng khu dân cư Ven Sông, T được UBND phê duyệt theo Quyết định số 83/QĐ-UBND ngày 20/9/2012 là 3.444.706 đồng/m², tương đương tổng giá trị là: 35.005.102.372 đồng và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng đất của Công ty S.

Hiện nay, Công ty S tự ý cho các cá nhân, tổ chức khác thuê đất để hoạt động kinh doanh mà không được sự đồng ý của SADECO. Theo xác minh của Công an phường T ngày

14/05/2024 và UBND phường T, cụ thể các cá nhân đang thuê đất của Sông T để hoạt động kinh doanh trên Khu IIA gồm: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1.

Nay, SADECO đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7 xem xét giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty S phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đặt để trái phép và hoàn trả Khu IIA có diện tích 10.162m² theo vị trí được thể hiện trên Bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 đính kèm Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm ngày 30/10/2014 được lập giữa SADECO và Công ty S để SADECO thực hiện quyền quản lý, chống lấn chiếm theo Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm lập ngày 17/10/2014 giữa SADECO và Công ty TNHH MTV Đ2.

Buộc các cá nhân đang thuê đất của Sông T để hoạt động kinh doanh trên Khu IIA thuộc dự án khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các ông/bà: Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Kim T2, Phan Minh T3, Phạm Việt T4, Trần Văn N, Lê Thanh P, Lý Thị C1, Trương Văn H2, Nguyễn Thị Kim Y, Cao Văn Đ1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đặt để trái phép ra khỏi phạm vi Khu IIA theo vị trí, diện tích được thể hiện trên bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 và chấm dứt hành vi lấn chiếm, sử dụng đất trái pháp luật tại Khu IIA nêu trên.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu như trên và không bổ sung gì thêm.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Một thành viên Đ2, bà Phạm Thị Đài T1 trình bày:

Theo Công văn số 119/CV-TT ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH MTV Đ2, Công ty có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của SADECO như sau: Kể từ thời điểm Công ty Đ2 và SADECO ký Biên bản phân chia sản phẩm số 18/BBNT/2009 ngày 31/3/2009 và Biên bản bàn giao ranh mốc để quản lý, chống lấn chiếm ngày 17/10/2014, SADECO có quyền quản lý, sử dụng, khai thác hợp pháp đối với phần đất 10.162m² thuộc Khu đất IIA, Khu dân cư Ven Sông. Việc SADECO khởi kiện Công ty S yêu cầu trả lại đất nêu trên là phù hợp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của SADECO. Công ty Đ2 không có khiếu nại liên quan đến việc SADECO đứng ra khởi kiện vụ án trên và đề nghị Tòa án xem xét, chấp thuận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của SADECO. Công ty Đ2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung ký ngày 06/8/2024 của nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty Đ2 xác định lại trình bày như trên và không bổ sung gì thêm.

Bị đơn, Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 vắng mặt, không cử người đại diện tham gia tố tụng trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân Quận 7 đã nhiều lần triệu tập Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến trụ sở Tòa án để giải quyết vụ kiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như hòa giải theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án thực hiện chưa đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Đ2 đã chấp hành theo quy định của pháp luật. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 không thực hiện đúng những quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (vắng mặt không lý do trong suốt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ).

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, Công ty Cổ phần P1 có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH S trả lại phần đất giao cho Công ty TNHH S quản lý chống lấn chiếm.

Đây là vụ tranh chấp về quyền quản lý, sử dụng đất; bị đơn có trụ sở tại Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, theo khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn, Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 đã được Tòa án tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn, Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 vẫn liên tục vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 theo quy định tại Điểm b, Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn, Công ty TNHH S đã được Tòa án triệu tập họp hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết, không cung cấp chứng cứ, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nên căn cứ vào Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 lời trình bày của nguyên đơn được chấp nhận mà không cần phải chứng minh do bị đơn đã không đưa ra chứng cứ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên và có đơn yêu cầu độc lập nhưng Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1 đối với bị đơn, Công ty TNHH S không liên quan gì đến bà Nguyễn Thị M và bà M không có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này nên yêu cầu của bà M không được xem xét giải quyết trong vụ án này.

Đối với Công ty TNHH V, quá trình giải quyết vụ án xét thấy Công ty này không có hoạt động kinh doanh trên phần đất tranh chấp nên không cần thiết triệu tập tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1 yêu cầu Công ty TNHH S phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đặt để trái phép và hoàn trả Khu IIA có diện tích 10.162m² theo vị trí, diện tích được thể hiện trên Bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 đính kèm Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm ngày 30/10/2014 được lập giữa Công ty Cổ phần P1 và Công ty S để Công ty Cổ phần P1 thực hiện quyền quản lý, chống lấn chiếm theo Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm lập ngày 17/10/2014 giữa Công ty Cổ phần P1 và Công ty TNHH MTV Đ2.

Buộc các cá nhân đang thuê đất của Công ty TNHH S để hoạt động kinh doanh trên Khu IIA thuộc dự án khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố H gồm các ông/bà: Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Kim T2, Phan Minh T3, Phạm Việt T4, Trần Văn N, Lê Thanh P, Lý Thị C1, Trương Văn H2, Nguyễn Thị Kim Y, Cao Văn Đ1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đặt để trái phép ra khỏi phạm vi Khu IIA theo vị trí, diện tích được thể hiện trên bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 và chấm dứt hành vi lấn chiếm, sử dụng đất trái pháp luật tại Khu IIA nêu trên.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Công ty TNHH Một thành viên Đ2 là chủ đầu tư Dự án Khu dân cư V, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 7447/QĐ-UB ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc giao đất cho Công ty Đ2 để đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư Ven Sông tại phường T, Quận G thuộc khu đô thị M, Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 7447/QĐ-UB ngày 12 tháng 11 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc điều chỉnh Quyết định số 7447/QĐ-UB ngày 12 tháng 11 năm 2001 và Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Căn cứ Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 122/2000/HĐKT ký ngày 29/12/2000; Biên bản thỏa thuận số 07-12/2001-BB/ĐTXDĐT ký ngày 26/12/2001 về việc phân chia diện tích đất ở kinh doanh giai đoạn 1 của dự án đầu tư khu dân cư V Sông T, phường T, Quận G; Biên bản nguyên tắc số 368 BBNT/2008 ký ngày 31/12/2008 về việc phân chia đợt 2 sản phẩm dự án khu dân cư Ven Sông T tại phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty TNHH Một thành viên Đ2 và Công ty Cổ phần P1 và lời trình bày xác nhận của Công ty TNHH Một thành viên Đ2, có cơ sở xác định Công ty Cổ phần P1 được phân chia phần diện tích đất tại Khu đất số II của Dự án Khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 19.015m²; sau khi tổ chức bồi thường được một phần Khu đất số II (10.162m²/19.015m²), ngày 17/10/2014 Công ty Đ2 và Công ty P1 ký Biên bản bàn giao ranh mốc để quản lý, chống lấn chiếm để Công ty P1 tiếp nhận phần diện tích bàn giao 10.162m² theo bản vẽ do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014, bao gồm 15 mốc vị trí, ký hiệu là Khu đất IIA và kể từ thời điểm Công ty TNHH Một thành viên Đ2 và Công ty Cổ phần P1 ký Biên bản phân chia sản phẩm số 18/BBNT/2009 ngày 31 tháng 3 năm 2009 và Biên bản bàn giao ranh mốc để quản lý, chống lấn chiếm ngày 17 năm 10 năm 2014 thì Công ty P1 có quyền

quản lý, sử dụng, khai thác hợp pháp đối với phần đất 10.162m² thuộc Khu đất IIA, Khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận bàn giao phần đất có diện tích 10.162m² thuộc Khu đất IIA, Khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty P1 đã bàn giao lại khu đất này cho Công ty TNHH S để quản lý, chống lấn chiếm theo đề nghị của Công ty TNHH S tại Biên bản cuộc họp ngày 19/6/2014 giữa Công ty P1 và Công ty S với thỏa thuận: Công ty S nhận quản lý khu đất để chống lấn chiếm, chi phí quản lý hai bên tự thỏa thuận, trường hợp Công ty P1 không trả phí quản lý thì Công ty S được khai thác tạm thời trên khu đất (công ty sẽ bỏ kinh phí đầu tư tạm thời một số công trình tạm bằng vật liệu nhẹ phục vụ cho nhu cầu câu cá, ẩm thực) giải quyết việc làm cho các đối tượng chính sách, bộ đội xuất ngũ, thời gian khai thác tối thiểu là 05 năm sau đó bàn giao lại khu đất cho Công ty P1 theo đúng hiện trạng ban đầu (nếu SADECO có nhu cầu khai thác), Công ty S sẽ chịu trách nhiệm quản lý đất, tránh lấn chiếm, chống sạt lở, cháy nổ và giữ gìn môi trường, giữ mỹ quan chung cho khu vực; trường hợp SADECO có nhu cầu sử dụng đất khi chưa hết hạn 05 năm SADECO phải thông báo trước 03 tháng và phải hoàn trả một phần chi phí đầu tư cho Công ty S (theo giá trị đầu tư đã khấu hao còn lại tại thời điểm – giá trị đầu tư thể hiện cụ thể bằng chứng từ theo quy định). Tại biên bản làm việc ngày 21/10/2015 giữa Công ty P1 và Công ty S thống nhất: Công ty S nhận quản lý, sử dụng theo như thỏa thuận cho đến khi SADECO có kế hoạch sử dụng khu đất này, Công ty S sẽ bàn giao lại và cho tháo dỡ các công trình tạm đã xây dựng; Công ty S cam kết sẽ hoàn trả khu đất khi SADECO có nhu cầu sử dụng, không nhận lại chi phí đầu tư trên khu đất, đồng thời cung cấp bản vẽ tổng thể, kết cấu xây dựng và cam kết tháo dỡ vô điều kiện, không yêu cầu bồi hoàn và cũng trong ngày 21/10/2015 Công ty S đã ký bản cam kết về việc quản lý, giữ đất, chống lấn chiếm mặt bằng, dự án đã bồi thường khi số IIA dự án khu dân cư V, theo đó Công ty S cam kết: mọi hình thức đầu tư xây dựng trên phần đất SADECO giao cho Công ty S quản lý phải có ý kiến đồng thuận của SADECO khi trình cơ quan chức năng chấp thuận và khi có yêu cầu lấy lại mặt bằng đầu tư dự án SADECO sẽ thông báo cho Công ty S biết trước 03 tháng, Công ty S sẽ tháo dỡ, di dời, bàn giao mặt bằng cho SADECO mà không đòi bồi thường bất kỳ khoản chi phí xây dựng nào.

Tuy nhiên, khi có nhu cầu sử dụng đất Công ty P1 đề nghị Công ty S hoàn trả lại khu đất đã giao thì Công ty S không hợp tác, cụ thể tại Công văn số 01/CV-NSG.16 ngày 29/01/2016, Công văn số 02/CV-NSG.16 ngày 22/02/2016, Công văn số 04/CV-NSG.16 ngày 12/4/2016, Công văn số 252/CV-NSG.16 ngày 09/8/2016 và các thư mời họp số 56/TM-NSG.16 ngày 30/9/2016, 65/TM-NSG.16 ngày 17/10/2016 Công ty P1 đã đề nghị Công ty S chấm dứt mọi hoạt động san lấp, xây dựng tại phần diện tích thuộc dự án Khu dân cư V, đồng thời đến làm việc và giải quyết hoàn trả khu đất nhưng Công ty S không phản hồi, Công ty P1 cũng đề nghị Văn phòng T7, Văn phòng Thừa phát lại huyện B lập vi bằng về việc Công ty P1 đã gửi Thông báo số 06/TB-NSG.KT ngày 16/3/2017 về việc thu hồi khu đất thuộc khu II dự án khu dân cư V, phường T, Quận G vào ngày 20/4/2017 nhưng Công ty S không phản hồi, ngày 07/7/2017, Công ty P1 tiếp tục ra Thông báo số 12/TB-NSG.PC.17 về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần P1 và Công ty TNHH S và yêu cầu Công ty S phải hoàn trả khu đất số II thuộc dự án khu dân cư V, phường T, Quận G trước ngày 20/7/2017 nhưng đến nay Công ty S vẫn không hoàn trả khu đất như đã thỏa thuận.

Xét thấy, Công ty P1 là tổ chức được giao quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 10.162m² tại khu IIA dự án Khu dân cư V, phường T, Quận G và Công ty P1 đã giao lại phần đất này cho Công ty S quản lý nhằm mục đích chống lấn chiếm nhưng Công ty S đã

tự ý chiếm giữ luôn phần đất này và không hoàn trả lại cho Công ty P1 như đã thỏa thuận khi Công ty P1 có yêu cầu, hành vi chiếm giữ đất của Công ty S đối với phần đất có diện tích 10.162m² thuộc khu IIA dự án khu dân cư V, phường T, Quận G theo Biên bản bàn giao ranh mốc để quản lý, chống lấn chiếm theo bản vẽ do Công ty Cổ phần T6 ngày 17 tháng 10 năm 2014 là trái pháp luật nên việc Công ty P1 yêu cầu Công ty S hoàn trả lại phần đất có diện tích 10.162m² thuộc khu IIA dự án khu dân cư V, phường T, Quận G theo Bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 đính kèm Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm ngày 30/10/2014 là hợp pháp và có cơ sở để chấp nhận.

Đối với những tổ chức, cá nhân đang kinh doanh trên khu đất thuộc khu IIA dự án khu dân cư V, phường T, Quận G: theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả cung cấp chứng cứ của UBND và Công an phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thì trên khu đất hiện có các cá nhân gồm Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Kim T2, Phan Minh T3, Phạm Việt T4, Trần Văn N, Lê Thanh P, Lý Thị C1, Trương Văn H2, Nguyễn Thị Kim Y, Cao Văn Đ1 đang kinh doanh nên Hội đồng xét xử xác định họ có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án này và triệu tập họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng những người này không hợp tác, không trình bày ý kiến, cũng như cung cấp chứng cứ về việc có hay không việc thuê đất của Công ty S nên hành vi chiếm giữ đất của họ là trái pháp luật, việc Công ty P1 yêu cầu những người này ra khỏi khu đất là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với những công trình xây dựng trên khu đất thuộc khu IIA dự án khu dân cư V, phường T, Quận G: tại Công văn số 6330/UBND-QLĐT ngày 07/10/2024 của U, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời: những công trình này xây dựng không phép, không phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao nên buộc phải tháo dỡ theo quy định, việc để xảy ra tình trạng lấn chiếm xây dựng không phép thuộc trách nhiệm của Công ty Cổ phần P1 và Công ty TNHH Một thành viên Đ2; U đã có các văn bản đề nghị Công ty Cổ phần P1 và Công ty TNHH Một thành viên Đ2 yêu cầu Công ty TNHH S và các cá nhân, tổ chức đang sử dụng tại khu đất trên thực hiện tháo dỡ công trình xây dựng không phép và hoàn trả lại khu đất theo đúng quy định. Như vậy, có cơ sở xác định những công trình xây dựng trên khu đất thuộc khu IIA dự án khu dân cư V, phường T, Quận G là không phép, không phù hợp với mục đích sử dụng đất được giao, buộc phải tháo dỡ theo quy định nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá, nguyên đơn đã nộp là 315.299.000 đồng, bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, Công ty TNHH S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H4 lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[5] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với phân tích, nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 191, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 năm 2015 và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Xử:

1. Về hình thức: Xử vắng bị đơn, Công ty TNHH S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1.

Buộc Công ty TNHH S hoàn trả cho Công ty Cổ phần P1 phần đất có diện tích 10.162m² tại Khu IIA thuộc dự án Khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo vị trí, diện tích được thể hiện trên Bản vẽ phục vụ việc quản lý chống lấn chiếm do Công ty Cổ phần T6 ngày 17/10/2014 theo Biên bản xác định ranh mốc để quản lý chống lấn chiếm lập ngày 17/10/2014 giữa Công ty Cổ phần P1 và Công ty TNHH Một thành viên Đ2.

Buộc Công ty TNHH S và ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản đặt để trái phép trong Khu IIA thuộc dự án Khu dân cư V, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

Công ty TNHH S phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần P1 số tiền là 315.299.000 đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn, Công ty TNHH S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 72.102.551 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0026453 ngày 17/12/2018, số AA/2018/0031660 ngày 12/9/2019 và số 0019766 ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Nguyên đơn, Công ty Cổ phần P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Một thành viên Đ2 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, Công ty TNHH S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, ông Phan Minh T3, ông Phạm Việt T4, ông Trần Văn N, ông Lê Thanh P, bà Lý Thị C1, ông Trương Văn H2, bà Nguyễn Thị Kim Y, ông Cao Văn Đ1 vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ (Vân Anh.TK).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Bùi Tường Vân