

Bản án số: 446/2020/DSST.
Ngày 30 tháng 12 năm 2020.
“V/v Đòi lại quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng V.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn S.

2. Ông Huỳnh Văn B.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh T, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị H – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 592/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019 về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2020/QĐST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi T, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: 128 đường HV, phường Phú Thạnh, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông Tiến có ông Phạm Văn Th, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: số 42 đường số A, tổ 4, ấp C, xã TTH, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Dương Tăng P, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: số 95, đường, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà P có bà Đỗ Như Thảo D, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: số 199 TS, phường 15, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/ Ông Cao Sỹ Ngọc Th, sinh năm: 1982; (vắng mặt)

2/ Bà Phạm Dương Thanh Tr, sinh năm: 1992. (có mặt)

3/ Ông Trịnh Nguyễn T, sinh năm: 1978. (vắng mặt)

4/ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1993. (vắng mặt)

Cùng ngụ địa chỉ: số 95, đường, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Bà Huỳnh Thị Nguyệt T, sinh năm: 1970; (vắng mặt)

Địa chỉ: 128 đường HV, phường Phú Thạnh, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Tăng P và bà Phạm Dương Thanh Tr

ông Nguyễn Văn Quân, sinh năm: 1962 – Công ty Luật hợp danh Quốc Việt – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: số 199 TS, phường 15, quận TB, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi T trình bày:

Ông có mua trúng đấu giá tài sản của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi địa chỉ tại số 95, đường 622, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi cùng ban ngành cưỡng chế giao tài sản cho ông vào ngày 19/9/2018. Sau đó ông Khóa cửa chờ xin phép sửa chữa nhà để dọn về ở thì vào ngày 26/3/2019 ông phát hiện bà Dương Tăng P tự ý bẻ khóa, tái chiếm dọn vô ở. Ông có yêu cầu bà dọn ra và trả lại cho ông. Bà P nói là nhà bà đang tranh chấp. Ông có làm đơn yêu cầu Công an huyện Củ Chi giải quyết. Ngày 23/9/2019, Công an huyện Củ Chi có gửi lại hồ sơ cho ông và hướng dẫn ông khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Củ Chi. Nay Ông yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Tăng P trả lại nhà và đất tại số 95, đường 622, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn Th trình bày:

Ngày 19/9/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi tiến hành cưỡng chế bà Dương Tăng Phụng giao quyền sử dụng đất thuộc các thửa 569, 571, 572, 574, 757, 679 tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại xã Phước Thạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3985/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Dương Tăng Phụng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ông Bùi Tiến đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05110 ngày 14/01/2019 đối với phần đất diện tích 2103,6 m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 46, đất Tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05111 ngày 14/01/2019 đối với phần đất diện tích 642,9 m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất Tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi.

Do bà Phụng chưa tìm được nơi ở mới nên bà có xin ông Tiến ở lại căn nhà nằm phía sau căn nhà số 95 để bà có thời gian tìm chỗ ở mới. Sau đó, Ông Tiến có lên nhà gặp bà Phụng và yêu cầu bà Phụng dọn đồ ra khỏi nhà và trả lại căn nhà cho ông Tiến sử dụng, nhưng bà Phụng không đồng ý thực hiện. Hiện nay, bà phụng đã bẻ khóa căn nhà số 95, bà Phụng cho bà Mận thuê. Hành vi của bà Phụng là lợi dụng lòng tốt của ông Tiến mà ngang nhiên chiếm đoạt tài sản của ông Tiến là không thể chấp nhận được. Nay, Ông Tiến yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Củ Chi buộc bà Dương Tăng Phụng dọn đồ ra và trả lại nhà, đất cho ông Tiến để ông Tiến quản lý, sử dụng theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Dương Tăng Phụng trình bày:

Bà là Dương Tăng Phụng, sinh năm: 1962 là bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm huyện Củ Chi và phiên tòa phúc thẩm thành phố Hồ Chí Minh, trong phiên xử vào tháng 8 và tháng 12 mà bà cùng các con không được tham dự. Bản án sơ thẩm số 496/2015/DSST ngày 26/8/2015 mà chủ tọa phiên tòa là bà Lê Thị Ánh Tuyết. Bản án phúc thẩm số 1500/DS-PT ngày 07/12/2015 mà chủ tọa phiên tòa là bà Phạm Thị Hằng. Bà không đồng ý với hai bản án này, bà đang làm đơn xin tái thẩm đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ

Chí Minh gửi cho bà vào ngày 07/12/2018, giấy xác nhận đã nhận đơn đề nghị xem xét thủ tục tái thẩm và giấy trả lời của Tòa án nhân dân Tối Cao vào ngày 13/6/2019 gửi Tòa án nhân dân Cấp Cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Theo hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm buộc ông Phạm Thành Chức và bà Phan Thị Nhiên phải trả cho bà Dương Tăng Phụng 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Dương Tăng Phụng khi bà Dương Tăng Phụng trả đủ số tiền cho ông Chức và bà Nhiên nhưng khi bà có khách mua đất Thi hành án huyện Củ Chi không cho bán mà là lấy đất, lấy nhà, bằng chứng là hợp đồng thỏa thuận môi giới đất và hợp đồng thỏa thuận ký séc Bảo chi mua bán đất đai. Theo bản án giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SI78765, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3985/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 là không có nhà ở, nên nhà ở là không nằm trong bản án tranh chấp. Đấu giá là bà không được tham gia, với thời điểm đó thì tài sản của bà theo giá thị trường là cao hơn nhiều so với giá Thi hành án đưa ra. Người môi giới bán đất là bà Nguyễn Thị Mười, sinh năm: 1970; địa chỉ: số nhà 777, Quốc Lộ 22, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ ngày ông Chức và bà Nhiên khởi kiện bà có những nhân chứng biết rõ sự việc trên nhưng bao giờ được mời để xác thực sự việc, cũng như bà chưa bao giờ dự được 01 phiên tòa nào để nói lên sự oan sai và uất ức của mình.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Đỗ Như Thảo Diệu trình bày:

Bà Dương Tăng Phụng là người phải thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1500/2015/DS-PT ngày 07/12/2015 V/v “Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà Dương Tăng Phụng có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thành Chức và bà Phan Thị Nhiên số tiền 5.029.000.000 đồng và 27,5 chỉ vàng SJC. Tại thời điểm xét xử, ông Chức, bà Nhiên có giữ của bà Phụng 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Dương Tăng Phụng. Sau khi ông Phạm Thành Chức và bà Phan Thị Nhiên có đơn yêu cầu thi hành án đối với Bản án nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi đã tiến hành tổ chức bán đấu giá các tài sản của bà Phụng thuộc 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Nhiên đang giữ để thực hiện việc thanh toán các khoản nợ của bà Phụng cho vợ chồng bà Nhiên.

Ông Bùi Tiến là người mua được tài sản bán đấu giá từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi đối với các thửa đất số 569, 571, 572, 574, 575, 679; Tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số SI78765, Sổ vào sổ cấp GCN 3985/QSDĐ do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 26/12/2000 cho bà Dương Tăng Phụng với giá 3.300.000.000 đồng.

Sau khi đấu giá thành, ông Bùi Tiến đã tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên. Ngày 14/01/2019, ông Bùi Tiến được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- GCN QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số CM567994 sổ vào sổ cấp GCN: CS05111 đối với thửa đất số 96; Tờ bản đồ số 46; Diện tích: 642,9 m² tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- GCN QSDĐ, QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất số CM567993 sổ vào sổ cấp GCN: CS05110 đối với thửa đất số 140; Tờ bản đồ số 46; Diện tích: 2.103,6 m² tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, trên phần đất này, bà Phụng đã xây dựng căn nhà cấp 4 từ năm 2010 để sinh sống. Đồng thời, vợ chồng con cái bà Phụng là bà Phạm Dương Thanh Trúc và ông Nguyễn Văn Chữ cũng đã xây dựng một căn nhà từ năm 2011, xây dựng chuồng gà và xây hồ nuôi cá.

Trên 02 GCN QSDĐ đã cấp cho ông Bùi Tiến không hề xác lập quyền sở hữu đối với nhà và toàn bộ tài sản khác có trên đất. Bên cạnh đó tại biên bản bán đấu giá tài sản ngày 06/4/2018 và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 02/5/2018 thì tài sản mà ông Bùi Tiến mua đấu giá thành của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi hoàn toàn không giống với thực tế (thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 29/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi). Do đó, thực trạng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà bà Phụng đang quản lý, sử dụng khác với phần đất mà ông Bùi Tiến mua đấu giá thành. Khi thi hành án và định giá tài sản các cơ quan có thẩm quyền đã không xem xét đến những tài sản trên đất mà gia đình bà Phụng đã xây dựng, tạo lập từ năm 2010 cũng như không hề xem xét đến công sức xây dựng, tôn tạo tài sản để định giá tài sản bán đấu giá phù hợp với thực tế. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phụng và những người sống trên đất. Việc ông Bùi Tiến yêu cầu bà Phụng phải giao toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông là không có cơ sở. Chính vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến về việc buộc bà Dương Tăng Phụng và những người đang sống trên phần đất trả lại quyền sử dụng đất, tài sản đất tại các thửa 96, 104, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án xem xét phần chênh lệch giá trị tài sản mà bà Phụng và các con bà Phụng tạo dựng trên đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Phạm Dương Thanh Trúc trình bày:

Bà là con gái của bà Dương Tăng Phụng, hiện nay bà đang sống tại địa chỉ trên cùng với chồng bà là ông Nguyễn Văn Chữ, sinh năm: 1993 và hai con là Nguyễn Minh Châu, sinh năm: 2015, Nguyễn Minh Trí, sinh năm 2017. Bà có xây dựng 01 căn nhà, chuồng trại, ao trên miếng đất của mẹ bà vào cuối năm 2010 tại thửa 575, nay là thửa 140, tờ bản đồ số 46. Đến năm 2015, bà lấy chồng, trong quá trình sinh sống vợ chồng bà tiếp tục tạo dựng thêm, chồng bà và bà sống chung với mẹ trên mảnh đất có phụ giúp tiền bạc và công sức. Khi tiến hành thi hành án, Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi đã không xem xét đến các tài sản mà vợ chồng bà tạo lập được. Điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 29/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi cũng xác định có các tài sản trên đất do vợ chồng bà xây dựng. Tuy nhiên khi thi hành án thì biên bản bán đấu giá tài sản và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 02/5/2018 lại không xác định phần tài sản của bà mà chỉ có quyền sử dụng đất. Như vậy, tài sản mà ông Bùi Tiến mua đấu giá thành không giống so với thực tế. Vì vậy, Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến về việc yêu cầu mẹ bà là bà Dương Tăng Phụng, vợ chồng bà và những người sống trên đất trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở và các công trình trên đất cho ông Bùi Tiến. Bà yêu cầu ông Bùi Tiến phải thanh toán cho bà giá trị phần tài sản trên đất mà vợ chồng bà đã xây dựng từ năm 2010 đến nay. Tài sản bao gồm 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 03 chuồng gà, 01 ao cá. Tổng giá trị bà yêu cầu ông Bùi Tiến thanh toán là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), cây trồng là chuối và cây ăn trái là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Sỹ Ngọc Thái trình bày:

Ông là con trai của bà Dương Tăng Phụng, hiện nay ông đang sống cùng mẹ ông tại căn nhà số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh và có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi. Ông đã sống với mẹ từ nhỏ, vào năm 2010 khi mẹ ông xây dựng căn nhà trên đất, ông có đóng góp tiền và công sức. Tài sản mà ông Bùi Tiến mua đấu giá thành từ Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi chỉ là quyền sử dụng đất và hoàn toàn không có các tài sản trên đất. Như vậy theo biên bản đấu giá thành và hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, tài sản ông Bùi Tiến mua được hoàn toàn không giống với thực tế. Đồng thời đây là căn nhà duy nhất mà mẹ con ông sinh sống. Khi thi hành án, Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi đã không đảm bảo đến quyền lợi của những người sống trên đất, không xem xét đến nơi ở cho gia đình ông trong khi tài sản bán đấu giá dư ra hơn 800.000.000 đồng, lớn hơn giá trị quyền sử dụng đất và căn nhà của gia đình ông sinh sống tại thời điểm bán đấu giá. Vì vậy, Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến về việc yêu cầu mẹ ông và những người sống trên đất trả lại quyền sử dụng đất, căn nhà và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất. Ông thống nhất với yêu cầu của mẹ ông là bà Dương Tăng Phụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Nguyễn Thịnh trình bày:

Ông là em bà con với bà Dương Tăng Phụng, ông đến sống với gia đình bà Phụng vào năm 2005. Trong quá trình sinh sống ông có đóng góp tiền cho chị Phụng xây dựng căn nhà tại thửa 679, nay là thửa 96 tờ bản đồ số 46. Khi thi hành án đối với bản án số 1500/DS-PT của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi đã không xem xét đến các tài sản trên đất cũng như công sức đóng góp của ông. Đồng thời đây là căn nhà ở duy nhất của bà Phụng tại thời điểm thi hành án, số tiền còn thừa lại hơn 800.000.000 đồng trong khi đó giá đất Chi cục Thi hành án xác định là 1.100.000 đồng/1m² mà diện tích phần đất và căn nhà là 642,9 m², tương đương là 707.190.000 đồng ít hơn số tiền còn thừa lại sau khi thi hành án. Như vậy, Chi cục Thi hành án huyện Củ Chi khi tiến hành thi hành án đã không đảm bảo đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người sống tại căn nhà duy nhất trên đất. Bên cạnh đó, tài sản mà ông Bùi Tiến mua đấu giá thành hoàn toàn không giống với thực tế, vì không xác định các tài sản hiện có trên phần đất này mà chỉ có quyền sử dụng đất. Do đó, Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến khi yêu cầu ông và gia đình bà Phụng phải dọn ra khỏi nhà trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Bùi Tiến. Trong vụ kiện này, Ông không có tranh chấp gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Chữ trình bày:

Ông là con rể của bà Dương Tăng Phụng, là chồng của bà Phạm Dương Thanh Trúc. Năm 2015, ông cưới vợ và về sinh sống cùng gia đình vợ tại địa chỉ số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2017, ông và bà Trúc đăng ký kết hôn tại UBND xã Phước Thạnh. Trong quá trình sinh sống ông cùng vợ tạo lập và xây dựng thêm các công trình trên đất. Hiện nay, Ông Bùi Tiến khởi kiện yêu cầu mẹ ông là bà Dương Tăng Phụng phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông

là những tài sản có trên đất. Vợ ông là bà Phạm Dương Thanh Trúc đã có đơn khởi kiện yêu cầu ông Bùi Tiến phải thanh toán giá trị đối với tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 03 chuồng gà, 01 ao cá. Tổng giá trị là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), cây trồng trên đất là chuối và cây ăn trái là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 350.000.000 đồng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ ông. Vì lý do bận công việc nên ông xin được vắng mặt trong các buổi làm việc hòa giải và phiên tòa xét xử tại TAND huyện Củ Chi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Nguyệt Thủy trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Tiến là nguyên đơn trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn là bà Dương Tăng Phụng. Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến yêu cầu bà Phụng trả lại nhà và đất tại số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, bà hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì khác. Chồng bà là ông Bùi Tiến mua phần đất có diện tích là 2.946 m² thuộc các thửa 569, 571, 572, 574, 757, 679 tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại xã Phước Thạnh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3985/QSĐĐ/CQ ngày 26/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Dương Tăng Phụng đứng tên (diện tích theo bản vẽ hiện trạng đã kiểm tra là 2.746,5 m²) chồng bà là ông Tiến là người trúng đấu giá tài sản trên với giá là 3.300.000.000 đồng (Ba tỷ ba trăm triệu đồng), số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Do bà bận công việc, điều kiện đi lại khó khăn, nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại các cấp Tòa.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Văn Thuận giữ nguyên những nội dung như đã trình bày, không có ý kiến gì bổ sung.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Đỗ Như Thảo Diệu trình bày: Bà vẫn giữ nguyên nội dung như đã trình bày trong bản tự khai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Dương Thanh Trúc trình bày: Bà vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong đơn yêu cầu độc lập của bà.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Tăng Phụng và bà Phạm Dương Thanh Trúc, ông Nguyễn Văn Quân trình bày: Hiện trạng nhà và các công trình trên đất từ trước khi cưỡng chế thi hành án đến nay không có gì thay đổi nhưng hiện trạng trước khi bán đấu giá ghi chung chung, không rõ ràng. Tài sản bán đấu giá và tài sản trên đất khác nhau. Số tiền phát mãi bán đấu giá tài sản còn thừa lại khoảng 825.000.000 đồng lớn hơn nhiều so với căn nhà và phần đất có diện tích 642,9 m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, trong khi gia đình bà Phụng chỉ có 01 căn nhà này để ở, do đó việc phát mãi bán đấu giá luôn phần đất diện tích 642,9 m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi là không phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về Tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, kiến nghị Thẩm phán xem xét khắc phục.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu của nguyên đơn, nội dung tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tiến yêu cầu bà Dương Tăng Phụng trả lại nhà và đất tại số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông, địa chỉ nhà, đất tại xã Phước Thạnh. Đây là tranh chấp về dân sự, quan hệ tranh chấp là tranh chấp Đòi lại quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn bà Dương Tăng Phụng cũng đang cư trú tại huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Ông Bùi Tiến yêu cầu bà Dương Tăng Phụng trả lại nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05110 ngày 14/01/2019 đối với phần đất diện tích 2103,6 m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 46, đất Tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05111 ngày 14/01/2019 đối với phần đất diện tích 642,9 m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất Tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Bùi Tiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Dương Thanh Trúc có yêu cầu độc lập, cụ thể bà yêu cầu ông Bùi Tiến phải thanh toán cho bà giá trị phần tài sản trên đất mà vợ chồng bà đã xây dựng từ năm 2010 đến nay. Tài sản bao gồm 01 căn nhà cấp 4, 01 nhà bếp, 03 chuồng gà, 01 ao cá. Tổng giá trị bà yêu cầu ông Bùi Tiến thanh toán là 350.000.000 đồng.

Sau khi xem xét tất cả các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hai phần đất gồm: phần đất có diện tích là 2103,6 m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05110 ngày 14/01/2019 và phần đất diện tích 642,9 m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05111 ngày 14/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đều cấp cho ông Bùi Tiến thông qua việc mua đấu giá của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi vào ngày 02/5/2018; Hồ sơ bán đấu giá của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi thể hiện tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Bà Phụng lợi dụng lòng thương hại của ông Tiến để tái chiếm lại tài sản không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình; Những công trình xây dựng trên đất gồm: 01 căn nhà chính, 01 chuồng gà phía sau nhà, 01 căn nhà phụ phía sau nhà chính, 02 chuồng gà, vệt cạnh nhà phụ, 01 cái ao cá và một số cây trồng trên đất phía bị đơn xác định hiện trạng này không có gì thay đổi từ trước khi cưỡng chế thi hành án cho đến nay, trong đó có những công trình do bà Trúc và ông Chữ đã xây dựng nhưng thời điểm xây dựng là trước khi Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi bán đấu giá tài sản để thi hành án cho bà Phụng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng nhà, đất và các tài sản trên đất tại địa chỉ số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố

Hồ Chí Minh thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05110 ngày 14/01/2019 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05111 ngày 14/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh đều cấp cho ông Bùi Tiến là tài sản hợp pháp của ông Bùi Tiến, do đó Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến về việc buộc bà Dương Tăng Phụng dọn đồ ra và trả lại nhà, đất cho ông Bùi Tiến là có cơ sở chấp nhận. Những công trình xây dựng trên phần đất tại địa chỉ số 95, đường 622, tổ 8, ấp Chợ, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thực tế có thể do bà Trúc và ông Chử xây dựng nhưng thời điểm xây dựng là trước khi Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi bán đấu giá tài sản để thi hành án cho bà Phụng, do đó những giá trị tài sản trên đất đã được khấu trừ để thi hành nghĩa vụ cho bà Phụng, người có nghĩa vụ thanh toán giá trị những tài sản đó cho bà Trúc và ông Chử là bà Phụng không phải ông Bùi T. Do đó yêu cầu độc lập của bà Tr và ông C đối với ông T là không có cơ sở chấp nhận.

Do việc chiếm hữu, sử dụng tài sản của ông Tiến là bất hợp pháp và diễn ra trong thời gian dài, do đó cần buộc bà Phụng và những người đang sinh sống trên đất của ông Bùi T phải thực hiện nghĩa vụ ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật là phù hợp.

Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận. Do hồ sơ nhiều, thiếu Thư ký và tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp nên vì phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án nghiêm chỉnh tiếp thu và sẽ khắc phục trong thời gian tới.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Tăng Phụng và bà Phạm Dương Thanh Trúc không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là tranh chấp Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, là tranh chấp không có giá ngạch. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; Yêu cầu độc lập của bà Tr không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí đối với yêu cầu của mình.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Bà P, bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều: 163, 164, 166, 185, 189, 190 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 5, 166, 168, 170, 202 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi T.
2. Buộc bà Dương Tăng P giao cho ông Bùi T toàn bộ nhà, đất và các công trình trên đất tại địa chỉ số 95, đường 622, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS05111 ngày 14/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Bùi T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05110 ngày 14/01/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Bùi T, ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Dương Tăng P, ông Cao Sỹ Ngọc Th, bà Phạm Dương Thanh Tr, Nguyễn Minh T, ông Trịnh Nguyễn T, ông Nguyễn Văn C dọn ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ số 95, đường 622, tổ 8, ấp C, xã PT, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại cho ông Bùi T ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Dương Thanh Tr về việc yêu cầu ông Bùi T hoàn trả cho bà giá trị phần tài sản trên đất mà vợ chồng bà đã xây dựng từ năm 2010 đến nay với tổng số tiền là 350.000.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Tăng P phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Án phí dân sự sơ thẩm bà Phạm Dương Thanh Tr phải chịu là 17.500.000 đồng. Sau khi cản trừ số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0084577 ngày 21/9/2020 mà bà Tr đã nộp, bà Tr phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Hoàn trả cho ông Bùi T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0022886 ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Nguyên đơn, bị đơn, bà Tr có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Th, ông T, ông C, bà T không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (19b).

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

Phan Hùng Vương