

Bản án số: 385/2022/DS-PT  
Ngày: 18/7/2022  
V/v đòi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Bá Thịnh  
Ông Lại Huỳnh Tú.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Bích Lương - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/07/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 23/02/2021 về việc “Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2516/2022/QĐPT-DS ngày 27/06/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi T, sinh năm: 1967; địa chỉ số 128 đường V, phường U, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn T1, sinh năm: 1972; địa chỉ: số 42 Đường M, Tổ B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Dương Tăng P, sinh năm: 1962; địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đỗ Như Thảo D, sinh năm: 1995; địa chỉ: số 199 Đường S, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt); Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Dương Tăng P: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1962 - Luật sư của Công ty Luật hợp danh Q.V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: số 199 Đường S, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Ông Cao Sỹ Ngọc T2, sinh năm: 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Phạm Dương Thanh T3, sinh năm: 1992 (có mặt);
3. Ông Trịnh Nguyễn T4, sinh năm: 1978 (có đơn xin vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1993 (có đơn xin vắng mặt);

Cùng trú tại địa chỉ: số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bà Phạm Dương Thanh T3:*  
Luật sư Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1962 thuộc Công ty Luật hợp danh Q.V - Đoàn Luật sư tỉnh Đ. Địa chỉ: số 199 Đường S, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Bà Huỳnh Thị Nguyệt T5, sinh năm: 1970; địa chỉ: 128 đường V, phường U, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi T có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn T1 trình bày:*

Ngày 19/9/2018, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C tiến hành cưỡng chế Bà Dương Tăng P 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 R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3985/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Bà Dương Tăng P và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ông Bùi T 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 m<sup>2</sup> thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã R, huyện C và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05111 ngày 14/01/2019 đối với phần đất diện tích 642,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã R, huyện C.

Do bà P chưa tìm được nơi ở mới nên bà có xin ông T ở lại căn nhà nằm phía sau căn nhà số 95 để bà có thời gian tìm chỗ ở mới. Sau đó, ông T có lên nhà gặp bà P và yêu cầu bà P dọn đồ ra khỏi nhà và trả lại căn nhà cho ông T sử dụng, nhưng bà P không đồng ý thực hiện. Hiện nay, bà P đã bẻ khóa căn nhà số 95, bà P cho bà M1 thuê. Hành vi của bà P là lợi dụng lòng tốt của ông T mà ngang nhiên chiếm đoạt tài sản của ông T là không thể chấp nhận được. Do đó, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc Bà Dương Tăng P dọn đồ ra và trả lại nhà, đất cho ông T để ông T quản lý, sử dụng theo quy định.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Dương Tăng P có diện theo ủy quyền là bà Đỗ Như Thảo D trình bày:*

Bà Dương Tăng P là người phải thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 1500/2015/DS-PT ngày 07/12/2015 về việc “Tranh chấp Hợp đồng vay

tài sản” của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Bà Dương Tăng P có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Thành C2 và bà Phan Thị N1 số tiền 5.029.000.000 đồng và 27,5 chỉ vàng SJC. Tại thời điểm xét xử, ông C2, bà N1 có giữ của bà P 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do UBND huyện C cấp cho Bà Dương Tăng P. Sau khi ông Phạm Thành C2 và bà Phan Thị N1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với Bản án nêu trên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành tổ chức bán đấu giá các tài sản của bà P thuộc 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà N1 đang giữ để thực hiện việc thanh toán các khoản nợ của bà P cho vợ chồng bà N1.

Ông Bùi T là người mua được tài sản bán đấu giá từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đối với các thửa đất số 569, 571, 572, 574, 575, 679; Tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S178765, Sổ vào sổ cấp GCN 3985QSDĐ do UBND huyện C cấp ngày 26/12/2000 cho Bà Dương Tăng P với giá 3.300.000.000 đồng. Sau khi đấu giá thành, ông Bùi T 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 T được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM567994 số vào sổ cấp GCN: CS05111 đối với thửa đất số 96; Tờ bản đồ số 46; Diện tích: 642,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM567993 số vào sổ cấp GCN: CS05110 đối với thửa đất số 140; Tờ bản đồ số 46; Diện tích: 2.103,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, trên phần đất này, bà P đã xây dựng căn nhà cấp 4 từ năm 2010 để sinh sống. Đồng thời, vợ chồng con cái bà P là Bà Phạm Dương Thanh T3 và Ông Nguyễn Văn C1 cũng đã xây dựng một căn nhà từ năm 2011, xây dựng chuồng gà và xây hồ nuôi cá.

Trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Bùi T 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 T mua đấu giá thành của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C 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 C). Do đó, thực trạng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà bà P đang quản lý, sử dụng khác với phần đất mà ông Bùi T 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 P 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 P và những người sống trên đất. Việc ông Bùi T yêu cầu bà P 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 T về việc buộc Bà Dương Tăng P 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 R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án xem xét phần chênh lệch giá trị tài sản mà bà P và các con bà P 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 T3 trình bày:*

Bà là con gái của Bà Dương Tăng P, hiện nay bà đang sống tại địa chỉ trên cùng với chồng bà là Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm: 1993 và hai con là Nguyễn Minh C3, sinh năm: 2015, Nguyễn Minh T6, 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 C 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 C 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 M1 là chỉ có quyền sử dụng đất. Như vậy, tài sản mà ông Bùi T mua đấu giá thành không giống so với thực tế. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi T về việc yêu cầu mẹ bà là Bà Dương Tăng P, 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 T. Bà yêu cầu ông Bùi T 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 chõng gà, 01 ao cá. Tổng giá trị bà yêu cầu ông Bùi T 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 T2 trình bày:*

Ông là con trai của Bà Dương Tăng P, hiện nay ông đang sống cùng mẹ ông tại căn nhà số 95, Đường X, Tổ A, ấp Chợ, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã R, huyện C. 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 T mua đấu giá thành từ Chi cục Thi hành án huyện C 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 T 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 C 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 T 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 P.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Trịnh Nguyễn T4 trình bày:*

Ông là em bà con với Bà Dương Tăng P, ông đến sống với gia đình bà P 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 C 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 P 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/1m<sup>2</sup> mà diện tích phần đất và căn nhà là 642,9 m<sup>2</sup>, 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 C 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 T 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 T khi yêu cầu ông và gia đình bà P phải dọn ra khỏi nhà trả lại quyền sử dụng đất, nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Bùi T. 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 C1 trình bày:*

Ông là con rể của Bà Dương Tăng P, là chồng của Bà Phạm Dương Thanh T3. Năm 2015, ông cưới vợ và về sinh sống cùng gia đình vợ tại địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2017, ông và bà T3 đăng ký kết hôn tại UBND xã R. Trong quá trình sinh sống ông cùng vợ tạo lập và xây dựng thêm các công trình trên đất. Hiện nay, ông Bùi T khởi kiện yêu cầu mẹ ông là Bà Dương Tăng P 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 T3 đã có đơn khởi kiện yêu cầu ông Bùi T 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.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Nguyệt T5 trình bày:*

Bà là vợ của ông Bùi T là nguyên đơn trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn là Bà Dương Tăng P. Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Bùi T yêu cầu bà P trả lại nhà và đất tại số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, bà hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì khác. Chồng bà là ông Bùi T mua phần đất có diện tích là 2.946 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 569, 571, 572, 574, 757, 679 tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất tại xã R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3985/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2000 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Bà Dương Tăng P đứng tên (diện tích theo bản vẽ hiện trạng đã kiểm tra là 2.746,5 m<sup>2</sup>) chồng bà là ông T 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 Bản án sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh 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 X, Tổ A, xã R, huyện C, 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 T2, Bà Phạm Dương Thanh T3, Nguyễn Minh T6, Ông Trịnh Nguyễn T4, Ông Nguyễn Văn C1 dọn ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, 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 T3 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 T3 phải chịu là 17.500.000 đồng. Sau khi 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 T3 đã nộp, bà T3 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 C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 07/01/2021 bị đơn Bà Dương Tăng P nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 446/2020/DS - ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày 07/01/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Dương Thanh T3 nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 446/2020/DS - ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn ông Bùi T có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Văn T1, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Như Thảo D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Dương Thanh T3 cùng thống nhất và thỏa thuận toàn bộ về việc giải quyết vụ kiện như sau:

+ Nguyên đơn ông Bùi T đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn Bà Dương Tăng P với số tiền là 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng).

+ Phía Bà Dương Tăng P, Ông Cao Sỹ Ngọc T2, Bà Phạm Dương Thanh T3, Nguyễn Minh T6, Ông Trịnh Nguyễn T4, Ông Nguyễn Văn C1 cùng những người đang ở tại nhà, đất tại địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ dọn ra để giao trả lại cho ông Bùi T toàn bộ nhà, đất và các công trình trên đất thuộc địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, 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.

+ Việc giao tiền và nhà, đất và các công trình trên đất được thực hiện cùng một lúc, kể từ ngày 18/7/2022 đến hạn cuối là ngày 18/9/2022.

- *Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P và bà T3 - Luật sư Nguyễn Văn Q trình bày:* Các đương sự đã thống nhất và thỏa thuận về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện, có lợi cho các bên nhằm mau chóng kết thúc vụ kiện và không trái pháp luật, đạo đức xã hội, nên

đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa hôm nay.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Điều 298, Điều 303, Điều 305 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 tại phiên tòa phúc thẩm về phần thủ tục, phần hỏi, phần tranh luận.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã cùng thống nhất và thoả thuận về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận này hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Bà Dương Tăng P, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Dương Thanh T3 đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi T có người đại diện theo uỷ quyền ông Phạm Văn T1, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đỗ Như Thảo D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Dương Thanh T3 cùng thống nhất và thoả thuận toàn bộ về việc giải quyết vụ kiện như sau:

- Nguyên đơn ông Bùi T đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn Bà Dương Tăng P với số tiền là 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) để phía Bà Dương Tăng P, Ông Cao Sỹ Ngọc T2, Bà Phạm Dương Thanh T3, Nguyễn Minh T6, Ông Trịnh Nguyễn T4, Ông Nguyễn Văn C1 cùng những người đang ở tại nhà, đất tại địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ dọn ra để giao trả lại cho ông Bùi T toàn bộ nhà, đất và các công trình trên đất thuộc địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, 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.

- Việc giao tiền và nhà, đất, các công trình trên đất được thực hiện cùng một lúc, kể từ ngày 18/7/2022 đến hạn cuối là ngày 18/9/2022.

Xét thấy, các đương sự đã đưa ra được sự thoả thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thoả thuận này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự về việc thoả thuận như trên. Do đó đề nghị của đại diện Viện Kiểm Sát về việc sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận các đương sự tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí, do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau: Tại phiên Tòa các bên tự thỏa thuận phía Bà Dương Tăng P tự nguyện chịu án phí là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Hoàn trả cho Bà Phạm Dương Thanh T3 số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 đồng; Hoàn trả cho ông Bùi T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng. Bà Dương Tăng P, Bà Phạm Dương Thanh T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Về chi phí định giá do bị đơn yêu cầu và tự nguyện chịu (đã nộp xong)

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 ; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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

- Căn cứ Luật Người cao tuổi năm 2009.

### **Tuyên xử:**

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm như sau:

2.1. Nguyên đơn ông Bùi T đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn Bà Dương Tăng P với số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để các bên cùng kết thúc vụ kiện.

2.2. Phía Bà Dương Tăng P, Ông Cao Sỹ Ngọc T2, Bà Phạm Dương Thanh T3, Nguyễn Minh T6, Ông Trịnh Nguyễn T4, Ông Nguyễn Văn C1 cùng những người đang ở tại nhà, đất tại địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C,

Thành phố Hồ Chí Minh có nghĩa vụ dọn ra để giao trả lại cho ông Bùi T toàn bộ nhà, đất và các công trình trên đất thuộc địa chỉ số 95, Đường X, Tổ A, xã R, huyện C, 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.

2.3. Việc giao tiền và nhà, đất và các công trình trên đất được thực hiện cùng một lúc, kể từ ngày 18/7/2022 đến hạn cuối là ngày 18/9/2022.

2.4. Thi hành sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Bùi T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0022886 ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Bà Phạm Dương Thanh T3 số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2019/0084577 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Dương Tăng P tự nguyện chịu án phí là 10.000.000đ (mười triệu đồng) do Bà Dương Tăng P là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Dương Tăng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Bà Dương Tăng P đã nộp theo biên lai tạm ứng phí số AA/2019/0085526 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Phạm Dương Thanh T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Bà Phạm Dương Thanh T3 đã nộp theo biên lai tạm ứng phí số AA/2019/0085529 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện C, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện C, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Thị Ngọc Hương**