

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 42/2022/DS-PT
Ngày: 17-01-2022
V/v trAh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

TÒA 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 Nguyễn Thị Minh Phượng

Các Thẩm phán:

Bà C Thị Điệp

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Ah – 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 Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 10 và ngày 17 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2021/TLPT- DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 về “*TrAh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 771/2021/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3843/2021/QĐXXPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số:11518/2021/QĐST-HPT ngày 16 tháng 12 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 198/2022/QĐPT-DS ngày 10/01/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Đình K, sinh năm: 1952; địa chỉ: 1A, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc A, sinh năm: 1961; địa chỉ: 1B, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền số 000041, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/4/2016 tại Văn phòng công chứng Phạm Thùy Nhiên Hương. (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Lê Ngọc C, sinh năm: 1961 và bà Cao Thị B, sinh năm: 1961; cùng địa chỉ: 1D, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Trường A, sinh năm: 1983; địa chỉ: 1F, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền số công chứng 000127 ngày 08/01/2022 tại Văn phòng công chứng Chu Kim Tâm. (Có mặt)

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

3.1. Bà Cao Thị Đ, sinh năm: 1941 và ông Nguyễn DAh Tường, sinh năm: 1939; địa chỉ: 1G, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2 Bà Lương Hồng H; sinh năm: 1953; địa chỉ: 1H, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc A, sinh năm: 1961; địa chỉ: 1J, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền số 008179, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2019 tại Văn phòng công chứng Mai Việt Cường. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Ý kiến trình bày của nguyên đơn như sau: Nguồn gốc thửa đất thuộc lô 618, tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng 1/500, thứ 02, Bộ địa chính xã Linh Xuân, huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu số 02/CT-UB), tọa lạc tại cuối hẻm 89, Đường số 6, khu phố 1, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Cao Thị Đ. Năm 1993 ông Trương Đình K (viết tắt là “nguyên đơn”) nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Đ một phần đất thuộc lô 618 có diện tích 276m², với giá 130.000 đồng/m², tổng giá trị của phần đất là 35.880.000 đồng. Ngày 21/3/1993, ông Trương Đình K làm đơn xin phép cất nhà và bà Cao Thị Đ xác nhận bà có cho cháu thừa đất có diện tích 276m². Đơn được Ủy ban Nhân dân phường Linh Xuân xác nhận và Phòng Giao thông Vận tải xem xét giải quyết. Ngày 28/3/1993 hai bên lập biên bản bồi thường chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông K đã giao đủ tiền cho bà Đ và bà Đ đã chuyển giao phần đất cho ông K. Tuy nhiên, do chưa có điều kiện chuyển về sinh sống nên ông K không tiếp tục xây dựng nhà và không thực hiện các thủ tục tiếp theo. Để giữ đất, ông K đã tiến hành xây tường rào bao quanh, cắm cột mốc để tránh lấn chiếm và trAh chấp. Năm 2005 bà Cao Thị B và ông Lê Ngọc C đã tự ý xây chuồng trại và chăn nuôi heo trên đất mà không có sự đồng ý của ông K. Ông K đã làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương cA thiệp, buộc bà Cao Thị B và chồng là ông Lê Ngọc C (viết tắt là “bị đơn”) tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất. Tại các biên bản hòa giải tại Ủy ban Nhân dân phường Linh

Xuân có mặt bà B và ông C thì bà B và ông C yêu cầu ông K phải trả một khoản tiền, chi phí trông coi và bồi thường đất từ năm 1993 đến nay nhưng không đưa ra giá cụ thể. Ngày 05/12/2015, ông C có Đơn tường trình yêu cầu hỗ trợ thù lao giữ gìn đất với số tiền 700.000.000 đồng cho các con của bà Cao Thị Hường có công gìn giữ đất bao gồm bà C Hồng Tư, bà C Hồng Trong, bà Cao Thị B, ông Cao Văn Dũng, ông Cao Văn Tuấn, bà Cao Thị Diễm và ông Lê Ngọc C (là chồng của bà Cao Thị B), nhưng ông K không đồng ý. Hiện tại phần đất trAh chấp trên có vợ chồng bà Cao Thị B và ông Lê Ngọc C sử dụng để làm chuồng trại nuôi heo. Việc ông K mua thửa đất là hoàn toàn hợp pháp, các bên không có thỏa thuận nào nhờ bà B và ông C trông coi đất.

Nay ông K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 276m² thuộc thửa 618, tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng 1/500, thứ 02 (Theo tài liệu số 02/CT-UB) tọa lạc tại cuối hẻm 89, Đường số 6, khu phố 1, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông K và yêu cầu ông C, bà B tháo dỡ, di dời chuồng trại chăn nuôi heo, nhà tạm trên đất; trả lại đất cho ông K. Ông K hỗ trợ chi phí di dời cho bà B và ông C số tiền 50.000.000 đồng.

Bị đơn trình bày ý kiến như sau: Nguồn gốc phần đất có diện tích 276m² là của ông Cao Văn Quảng giao lại cho con gái là Cao Thị Đ quản lý, sử dụng. Năm 1990 bà Cao Thị Đ giao lại cho bà Cao Thị B quản lý, sử dụng. Bà B và ông C đã làm chuồng nuôi heo và một căn nhà cấp 4 trên đất. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Đ trình bày ý kiến: Năm 1993, bà có chuyển nhượng cho bà Lương Thị Hồng H và ông Trương Đình K phần đất do bà Đ được hưởng thừa kế của cha mẹ là ông Cao Văn Quản (chết khoảng năm 1978) và bà Đỗ Thị Khéo (chết khi bà Đ khoảng 17 tuổi), hai bên có lập giấy tay, bà xác nhận có ký đơn xin phép cất nhà ngày 21/3/1993 với ông Trương Đình K, Giấy biên nhận ngày 24/3/1993, Biên bản bồi thường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1993. Bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông K. Tuy nhiên, ông K, bà H chưa có nhu cầu sử dụng đất nên giao cho bà Đ quản lý, sử dụng và bà Đ đã trồng cây trên đất. Trong quá trình sử dụng, do phần đất lớn bà Đ trồng cây không hết nên bà B, ông C có trồng Bông Thọ trên đất, dần dần thì ông C, bà B xây dựng tường rào và chuồng heo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Hồng H trình bày ý kiến: Trong thời kỳ hôn nhân với ông Trương Đình K, bà H và ông K có nhận chuyển nhượng 02 phần đất của bà Cao Thị Đ. Hiện nay bà và ông K đã ly hôn, phần đất ông K đAg trAh chấp là tài sản riêng của ông K. Bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần đất ông K đAg trAh chấp.

Bản án sơ thẩm số 771/2021/DS-ST ngày 12/4/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Đình K: Công nhận ông Trương Đình K được sử dụng diện tích đất 268,5m² thuộc thửa 408-2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính- Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/3/2003 tọa lạc tại cuối hẻm 89 Đường số 6, khu phố 1, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trương Đình K có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Lê Ngọc C, bà Cao Thị B tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng không phép trên đất, trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Trương Đình K.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trương Đình K hỗ trợ cho ông Lê Ngọc C, bà Cao Thị B số tiền 50.000.000 đồng.

2. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc C, bà Cao Thị B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn lại cho ông K số tiền 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số AE/2014/0007136 ngày 13/01/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức).

Ngày 19/5/2021, ông Lê Ngọc C và bà Cao Thị B có đơn kháng cáo cho rằng Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức đã vi phạm thủ tục tố tụng; cụ thể: không thu thập chứng cứ đầy đủ, không tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn dẫn đến việc bị đơn không thể tham dự phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do vậy, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 771/2021/DSST ngày 12/4/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đồng ý với nội dung Bản án sơ thẩm số 771/2021/DS-ST ngày 12/4/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Trường hợp bị đơn đồng ý giao trả đất cho nguyên đơn, tự nguyện tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất thì nguyên đơn sẽ tăng mức hỗ trợ chi phí di dời số tiền từ 50.000.000 đồng lên 100.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 771/2021/DSST ngày 12/4/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án đúng quy định của pháp luật, vì Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức đã vi phạm thủ tục tố tụng; cụ thể: không thu thập chứng cứ đầy đủ, không tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bị đơn dẫn đến việc bị đơn không thể tham dự phiên tòa để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Nay, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục thu thập chứng cứ và cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng, quyết định đưa vụ án ra xét xử như đã trình bày tại đơn kháng cáo, không khiếu nại gì đối với các thủ tục mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện. Bị đơn xác định quyền sử dụng đất đAg trAh chấp là của nguyên đơn mua của bà Cao Thị Đ, bị đơn đã sử dụng đất từ năm 1993 trồng Bông (H) Vạn Thọ đến năm 1995 thì bị đơn xây dựng chuồng heo, nhà cấp 4 trên đất nhưng không được sự đồng ý của bà Đ và nguyên đơn; bị đơn cũng không xin phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bị đơn không phản đối lời khai của ông Hồ Văn Quang là đại diện ủy quyền của bị đơn trước đây tại Tòa án cấp sơ thẩm. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn sử dụng diện tích đất 268,5 m² thuộc thửa 618 từ năm 1993 hợp pháp. Trước đây nguyên đơn có nộp đơn trAh chấp đất tại Ủy bA Nhân dân phường Linh Xuân và bị đơn có ý kiến yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn số tiền 700.000.000 đồng công bị đơn giữ gìn đất nhưng nguyên đơn không đồng ý. Bị đơn thống nhất ý kiến trình bày nguyên đơn về diện tích đất trAh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Cao Thị Đ, bị đơn đồng ý giao trả lại đất cho nguyên đơn, bị đơn tự tháo dỡ, di dời các công trình mà bị đơn đã xây dựng trái phép trên đất và đồng ý mức hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời từ 50.000.000 đồng lên 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã trình bày.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Đ tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 8/11/2021 như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Đ đã có bản khai và đã trình bày rõ nội dung nguồn gốc thửa đất của bà Cao Thị Đ đã bán cho ông Trần Đình K diện tích 276m² thuộc thửa 618 tờ bản đồ số 1, bản đồ hiện trạng 1/500 thứ 02, Bộ Địa chính, xã Linh Xuân, huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay bà Cao Thị Đ giữ nguyên những nội dung đã trình bày từ trước tới nay và không cung cấp thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác, cam kết không trAh chấp khiếu nại gì liên quan đến thửa đất trên. Và xin được vắng mặt.

- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Dah Tường tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 8/11/2021 như sau: Trong

quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Đ đã có bản khai ngày 24/7/2020 và đã trình bày rõ nội dung, quan điểm, cam kết không trAh chấp khiếu nại gì liên quan đến thửa đất trên và xin được vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Lương Hồng H trình bày ý kiến:* Giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây tại cấp sơ thẩm, bà H và ông K đã ly hôn, phần đất ông K đAg trAh chấp có diện tích 276m² là tài sản riêng của ông K mua của bà Đ. Bà H không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần đất ông K đAg trAh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quyền hạn, nhiệm vụ và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý vụ án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

+ *Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo:* Nguyên đơn thực hiện quyền kháng cáo trong thời giA luật định căn cứ Điều 273 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

+ *Về nội dung kháng cáo :*

- Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa đúng quy định tại Điều 177 và Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xác định không khiếu nại, thắc mắc gì về thủ tục tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận hòa giải theo hướng: Công nhận nguyên đơn được sử dụng diện tích 268,5 m² thuộc thửa 408-2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/3/2003), tọa lạc cuối hẻm 89 Đường số 6, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đồng ý tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng không phép trên đất, trả lại đất cho nguyên đơn; nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thực hiện giao đất và nhận tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật nên

căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra và kết quả trAh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Quyền và thời hạn kháng cáo*: Ngày 14/5/2021, Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện niêm yết Bản án sơ thẩm số 771/2021/DSST ngày 12/4/2021 cho bị đơn. Đơn kháng cáo ngày 19/5/2021 của bị đơn làm trong thời hạn và bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 771/2021/DSST ngày 12/4/2021 của Toà án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật về thẩm quyền.

[1.2] *Về sự có mặt của các đương sự*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn DAh Tường đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt bà Cao Thị Đ và ông Nguyễn DAh Tường.

[2] Xét quá trình áp dụng pháp luật tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm:

[2.1] Việc xác định quan hệ pháp luật trAh chấp, thẩm quyền giải quyết và xét xử vắng mặt các đương sự đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành các thủ tục theo đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt các văn bản tố tụng (Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả thu thập tài liệu chứng cứ, Thông báo kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cùng giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa cho bị đơn và người đại diện ủy quyền của bị cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; đồng thời, thực hiện thu thập tài liệu, chứng cứ về tình trạng, nguồn gốc quá trình sử dụng và điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất 276 m² (đo đạc thực tế 268,5m²) thuộc lô 618, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu 299/TTg) thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) đAg trAh chấp là đúng quy định tại các điều 97, 104, 172, 174, 175, 177 179, 207, 208 và Điều 209 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.3] Kháng cáo của bị đơn về giải quyết nội dung vụ án của cấp sơ thẩm

Theo kết quả trả lời tại Công văn số 3714/UBND-TAQTĐ ngày 09/8/2018 và số 4153/UBND-TNMT ngày 27/8/2020 của Ủy ban Nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), lời khai của nguyên đơn, Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính - Nhà đất lập ngày 14/3/2003, Biên bản lấy lời khai ngày 02/3/2020 (BL.352) và Bản tường trình ngày 12/4/2021 của bà Cao Thị Đ có căn cứ xác định: Phần diện tích đất 276 m² (đo đạc thực tế 268,5m²) thuộc lô 618, tờ bản đồ số 1 (theo tài liệu 299/TTg) thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) tọa lạc cuối hẻm 89 Đường số 6, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh mà các bên tranh chấp có nguồn gốc do bà Cao Thị Đ thừa hưởng của cha mẹ là ông Cao Văn Quân và bà Đỗ Thị Khéo từ trước năm 1975. Sau năm 1975 bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 1993, bà Đ chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng theo Biên bản bồi thường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1993 và Đơn xin phép cất nhà ngày 21/3/1993 có ý kiến của bà Cao Thị Đ và có xác nhận của Ủy ban Nhân dân xã Linh Xuân ngày 26/3/1993. Nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền bồi thường chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất và xây dựng tường rào, có đăng ký kê khai nhà đất năm 1999 và thực hiện nộp thuế sử dụng đất theo quy định. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần diện tích đất 276 m² (đo đạc thực tế 268,5m²) thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc sở Địa chính - Nhà đất lập ngày 14/3/2003 là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 16 của Luật đất đai năm 1987.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Đ; bị đơn tự tháo dỡ các công trình xây dựng không phép trên đất và giao trả lại đất cho nguyên đơn; nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng. Việc giao nhận đất và tiền được thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Nhận thấy, thỏa thuận nêu trên của các đương sự là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật. Các đương sự thống nhất được với nhau cách thức giải quyết toàn bộ vụ án. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

[3] Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Về án phí

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa trên cơ sở công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 771/2021/DSST ngày 12/4/2021 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Công nhận ông Trương Đình K được quyền sử dụng phần diện tích đất 268,5m² thuộc thửa đất số 408, tờ bản đồ số 2 (theo tài liệu 02/CT-UB) theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn đo đạc bản đồ thuộc Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/3/2003), tọa lạc cuối hẻm 89 Đường số 6, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trương Đình K có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Ngọc C, bà Cao Thị B có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng không phép trên đất, trả lại đất cho ông Trương Đình K.

- Ông Trương Đình K có nghĩa vụ hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời cho ông Lê Ngọc C và bà Cao Thị B số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

Việc giao nhận đất và tiền thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành.

2. Chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu.

3. Về án phí

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Lê Ngọc C, bà Cao Thị B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Hoàn lại cho ông Trương Đình K số tiền 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số AE/2014/0007136 ngày 13/01/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: 300.000 đồng ông Lê Ngọc C và bà Cao Thị B phải chịu nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0059268 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C và bà B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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

Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAD Tối cao;
- TAD cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tối cao;
- VKSND Tp. HCM;
- TAD tp. Thủ Đức- Tp.HCM;
- Chi cục THADS tp. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu (T1/22), HSVA.

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

Nguyễn Thị Minh Phượng