

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

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

Bản án số: 99/2021/DS-PT

Ngày: 27/01/2021

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 27 tháng 01 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 465/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/QĐ-SCBSQĐ ngày 04 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6229/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 29016/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 635/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư B.

Địa chỉ: Số 184-186 đường H, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kim T**, sinh năm 1973 – Chức vụ: Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần Đầu tư B.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 18/UQ-Cty ngày 30/11/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư B – Tổng Công ty Xây dựng S).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Kiến Th** – Công ty Luật TNHH Một thành viên Th– thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 818/23A1, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1/ Ông **Nguyễn Minh Q**, sinh năm 1951.

2.2/ Bà **Nguyễn Thị Bích Ch**, sinh năm 1962.

2.3/ Ông **Nguyễn Minh Tr**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 10 đường A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4/ Ông **Nguyễn Quang M**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 93/29 đường V, Phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5/ Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1960.

2.6/ Ông **Nguyễn Quang S**, sinh năm 1954.

2.7/ Ông **Nguyễn Quang H**, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Số 10/2 đường A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1/ Bà **Nguyễn Thị X**

3.2/ Bà **Nguyễn Thị M**

3.3/ Bà **Nguyễn Thị H**

3.4/ Bà **Nguyễn Thị L**

3.5/ Ông **Nguyễn Văn Ng**

3.6/ Bà **Nguyễn Thị Ph**

Cùng địa chỉ: Khu Tiền chế G, Cư xá P, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: Số 11 đường 39, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7/ Bà **Trần Thị T2**

Địa chỉ: Số 129/5 đường L, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8/ Bà **Nguyễn Hoàng A**

Địa chỉ: Số 1172/7 đường P, Phường V, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9/ Ông Nguyễn Thành Nh

Địa chỉ: Số 1172/6 đường P, Phường V, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10/ Bà Nguyễn Thị Th

Địa chỉ: Số 610 đường Ph, Phường D, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.11/ Ông Phạm Văn Th

Địa chỉ: Số 336/7 đường N, Phường F, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12/ Bà Trần Thị Thoại B

Địa chỉ: Số 41/2A đường Ph, Phường S, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13/ Bà Hồ Kim C

Địa chỉ: Số 20 đường A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.14/ Ông Phạm Đức Ch

Địa chỉ: Số 7A đường L, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.15/ Bà Bùi Thị Kim C

Địa chỉ: Số 79A đường L, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16/ Ông Cao Văn Đ

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đ.

3.17/ Ông Tạ Tổ T3

3.18/ Ông Cao Bá H1

3.19/ Ông Phan Bá L

3.20/ Bà Nguyễn Nhật L

3.21/ Ông Nguyễn Hà H3

3.22/ Ông Hà Hoàng Th

Cùng địa chỉ: Số 10 A, Phường 10, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.23/ Ông Huỳnh Hoàng B

Địa chỉ: L36/16/7 Cư xá Ph, Phường G, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.24/ Ông Lâm Văn S

Địa chỉ: Số 24 đường A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.25/ Bà Lê Thị Lệ Th1

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh B.

3.26/ Bà Lê Thị Q, sinh năm 1961.

3.27/ Bà Phạm Thị Ngọc L, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Số 10 A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.28/ Ông **Ngô Tiên S1**, sinh năm 1962.

Địa chỉ thường trú: Số 10 A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Số 38C đường L, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.29/ Bà **Nguyễn Thị Q1**, sinh năm 1954.

3.30/ Bà **Nguyễn Thị Kim Ph1**, sinh năm 1960.

3.31/ Bà **Lê Thị B1**, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Số 10/2 đường A, Phường H, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Ngô Tiên S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/4/2018; các Bản tự khai và Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư B (sau đây gọi tắt là Công ty B) do bà Trần Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X được thành lập ngày 06/10/1990 (ngày 12/9/2007 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư B) là chủ đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường L theo Quyết định số 270/TTg ngày 26/5/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất để tổ chức xây dựng Khu Công nghiệp – dân cư B (đợt 2) tại Phường H, Phường J, Quận X.

Ngày 25/02/2002, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký ban hành Quyết định số 752/QĐ-UB về việc cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Nam đường L (Khu 1) tại Phường H, Quận X. Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các Quyết định số 3322/QĐ-UB và Quyết định số 5533/QĐ-UB về việc điều chỉnh diện tích giao đất theo Quyết định số 752/QĐ-UB ngày 25/02/2002. Theo đó, ranh giao đất theo Bản đồ số 13544⁻¹/GD-ĐCND được Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) duyệt ngày 17/01/2003. Diện tích đất được giao là 51.889m² bao gồm các thửa đất, cụ thể như sau :

- Tờ bản đồ số 41: 1 phần thửa 3, 6, 8.

- Tờ bản đồ số 42: 1 phần thửa 14.

- Tờ bản đồ số 76: thửa 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 và 1 phần thửa 1, 2, 24, 25, 29.

- Tờ bản đồ số 77 : thửa 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và 1 phần thửa 1, 6, 7, 12.

+ Phía Bắc giáp với thửa 8, 3, 6 tờ bản đồ số 41; thửa 14 tờ bản đồ số 42.

+ Phía Tây giáp với Đường A.

+ Phía Nam giáp với Rạch Nhảy.

+ Phía Đông giáp với thửa 19 tờ bản đồ số 42; thửa 2, 24, 29 tờ bản đồ số 76.

(Tại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 13/11/2017 và Bản vẽ ngày 03/05/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ khu đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Quận X đã thể hiện ranh giao đất theo Bản đồ số 13544⁻¹/GD-ĐCND là đường có màu xanh dương).

Trên phần đất Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X tại thời điểm được phê duyệt quy hoạch có một số các hộ dân đang sử dụng, nên Ủy ban nhân dân Quận X đã ban hành các Quyết định số 2786/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/5/2008 và Quyết định số 3361/QĐ-UB ngày 18/11/2002 về việc điều chỉnh Quyết định công bố danh sách các hộ dân nằm trong phạm vi quy hoạch xây dựng khu nhà ở phía Nam đường L, Phường H, Quận X (Khu I). Trên cơ sở danh sách các hộ dân phải di dời theo danh sách của Ủy ban nhân dân Quận X lập, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường đối với các hộ nhận chuyển nhượng, bản vẽ hiện trạng có đối chiếu với tài liệu 2001, bản vẽ địa chính, Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X đã tiến hành bồi thường cho các hộ dân, việc bồi thường có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường theo Khoản 2 Điều 2 Quyết định số 270/TTg ngày 26/5/1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất để tổ chức xây dựng Khu Công nghiệp – dân cư B (đợt 2) tại Phường H, Phường J, Quận X. Năm 2006, Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X đã bồi thường, giải phóng mặt bằng xong.

Sau khi đền bù cho các hộ dân trong dự án và triển khai thực hiện dự án thì một phần khu đất đã đền bù của Công ty (giáp ranh với khu đất của cụ Nguyễn Văn M và cụ Nguyễn Thị V) đã bị các bị đơn lấn chiếm, xây dựng các công trình kiến trúc trái phép trên đất.

Trong quá trình tranh chấp, Công ty đã báo cáo các cơ quan chức năng của Quận X để ngăn chặn việc xây dựng, san lấp trên đất lấn chiếm của các đồng thừa kế hộ cụ M, cụ V. Ủy ban nhân dân Phường H cũng nhiều lần mời các bên đến Ủy ban để giải quyết việc tranh chấp và hòa giải tranh chấp đất đai. Tuy nhiên việc hòa giải giữa các bên không thành.

Do đó, ngày 28/11/2014 Công ty Cổ phần Đầu tư B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn là ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tri là các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Văn M và cụ Nguyễn Thị V phải trả lại phần đất đang lấn chiếm của Công ty Cổ phần Đầu tư B là: 546,76m². Diện tích yêu cầu này tạm tính căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/9/2014.

Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số : 11740/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/11/2017 (đo vẽ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Quận X) thì hiện trạng các bị đơn đang lấn chiếm của Công ty Cổ phần Đầu tư B phần đất có vị trí diện tích : $799,9\text{m}^2$ (thuộc các vị trí có ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24) nên Công ty Cổ phần Đầu tư B đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc các bị đơn phải trả phần đất đang lấn chiếm của Công ty Cổ phần Đầu tư B có tổng diện tích: $799,9\text{m}^2$.

Trong phạm vi khu đất đang có tranh chấp nêu trên đã được Công ty Cổ phần Đầu tư B (tiền thân là Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X) bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân cụ thể như sau:

1. Khu đất của bà Nguyễn Thị X là $409,5\text{m}^2$ (không tính phần đã chuyển nhượng) thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001 (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 20/02/2003) có vị trí giáp ranh đất hộ cụ M, cụ V. Biên bản thỏa thuận bồi thường số 95/BB.BH/2003 ngày 14/7/2003 thì Công ty B đã bồi thường cho bà X 116.805.000 đồng, chuyển nhượng cho bà X 01 nền đất tái định cư và bà X phải trả tiền nhận chuyển nhượng phần chênh lệch sau khi hoán đổi cho Công ty B là 0 đồng (Biên bản bổ sung ngày 12/7/2004) và các Biên bản này có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà X thì hiện trạng bị lấn chiếm là: $202,7\text{m}^2$.

2. Phần đất bà X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Nh có diện tích $4\text{m} \times 18\text{m} = 72\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 20/5/2002. Theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 54/BTT/2002 ngày 06/06/2002 thì Công ty B đã bồi thường cho ông Nh 36.000.000 đồng. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông Nh thì hiện trạng bị lấn chiếm là: $0,8\text{m}^2$.

3. Phần đất bà X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th có diện tích $4\text{m} \times 18\text{m} = 72\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 20/5/2002. Theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 52/BTT/2002 ngày 06/06/2002 thì Công ty B đã bồi thường cho bà Th 36.000.000 đồng. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà Th thì hiện trạng bị lấn chiếm là: $4,6\text{m}^2$.

4. Phần đất bà X chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Th có diện tích $4\text{m} \times 19\text{m} = 76\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 20/5/2002. Công ty B đã bồi thường cho Ông Th 38.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 55/BTT/2002 ngày 06/06/2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông Th thì hiện trạng bị lấn chiếm là: $2,8\text{m}^2$.

5. Phần đất bà X chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thoại B có diện tích $4\text{m} \times 23\text{m} = 92\text{m}^2$ (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H

ngày 20/5/2002. Công ty B đã bồi thường cho bà B 46.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 56/BTT/2002 ngày 06/06/2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà B thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 2,9m².

6. Phần đất bà X chuyển nhượng cho bà Hồ Kim C có diện tích 4m x 26m = 104m² (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 22/7/2002. Công ty B đã bồi thường cho bà C 52.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 73/BTT/2002 ngày 26/7/2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà C thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 13,3m².

7. Phần đất bà X chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Ch có diện tích 6m x 24m = 144m² (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị X có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 01/11/2002. Công ty B đã bồi thường cho ông Ch 72.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 127/BTT/2002 ngày 18/11/2002, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông Ch thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 6,1m².

8. Phần đất bà X chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim C có diện tích 248m² (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 04/6/2003. Công ty B đã bồi thường cho bà C 1.477.652.000 đồng, Công ty bán 01 nền tái định cư và một nền bán giá hỗ trợ cho bà C với tổng số tiền bà C nộp cho Công ty để nhận chuyển nhượng, theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 02/BB.BT/2009 ngày 27/3/2009. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà C thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 4,5m².

9. Phần đất bà X chuyển nhượng cho ông Cao Văn Đ có diện tích 24m² (thuộc một phần thửa 11 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001) theo Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H ngày 31/3/2003. Công ty B đã bồi thường cho ông Đức 13.000.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận bồi thường số 66/BB.BT/2003 ngày 02/6/2003, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông Đ thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 8,6m².

10. Đối với khu đất thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 77 theo TL 2001 (thuộc thửa 547, 548, 549 theo tài liệu 299/TTg) nằm trong ranh dự án theo quy hoạch mà Công ty đã bồi thường cho bà Trần Thị T có diện tích 1.671,7m² giáp ranh đất hộ cụ M, cụ V hiện cũng bị lấn chiếm. Việc bồi thường cũng được Ủy ban nhân dân Phường H xác nhận.

Theo Biên bản số 15/BB.BH/1999 về việc thỏa thuận bồi hoàn hoa màu, đất, giá trị nhà ở của thửa đất số 548 và một phần thửa 547, 549 Phường H, Quận X đã được Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X ký kết với bà Trần Thị T và có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H vào ngày 23/06/1999 thì Công ty đã bồi thường cho bà T 01 nền nhà số 87 đường số 3, Phường 11 và

Công ty bồi hoàn thêm cho bà T số tiền là: 253.691.000 đồng. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà T thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 526,4m².

11. Đối với khu đất thuộc một phần thửa 36 tờ bản đồ số 76 theo TL 2001, Công ty đã bồi thường cho ông Huỳnh Hoàng B có diện tích: 40m², vị trí giáp ranh đất hộ cụ M, cụ V, được Ủy ban nhân dân Phường H xác nhận.

Công ty B đã bồi thường cho ông B 30.130.000 đồng theo Biên bản số 64/BB-BH/2003 ngày 29/05/2003 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông B thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 1,1m².

12. Đối với khu đất thuộc một phần thửa 36 tờ bản đồ số 76 theo TL 2001 nằm trong ranh dự án theo quy hoạch mà Công ty đã bồi thường cho ông Lâm Văn S có diện tích 158,93m², vị trí giáp ranh đất hộ cụ M, cụ V.

Công ty B đã bồi thường cho ông S 952.443.000 đồng theo Biên bản số 01/BTT/2014 ngày 09/10/2014, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho ông S thì hiện trạng bị lấn chiếm là: 21m².

13. Đối với khu đất thuộc một phần thửa 18 tờ bản đồ số 77 theo TL2001 nằm trong ranh dự án theo quy hoạch mà Công ty đã bồi thường cho bà Lê Thị Lê Th có diện tích: 42m², có vị trí giáp ranh đất hộ cụ M, cụ V.

Công ty B đã bồi thường cho bà Th: 53.962.000 đồng theo Biên bản số 42/BB.BH/2016 ngày 10/11/2006 có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường H. Trong phần diện tích đã bồi thường cho bà Th thì hiện trạng bị lấn chiếm: 5,1m².

Đối với phần đất của bà Nguyễn Hoàng A có bị thu hồi và Công ty đã bồi thường đầy đủ nhưng sau khi rà soát lại thấy phần đất của bà A không nằm trong diện tích đất tranh chấp.

Như vậy, tổng diện tích Công ty Cổ phần Đầu tư B đã bồi thường cho các hộ dân, nay có tranh chấp là 799,9m².

Tuy nhiên, sau khi xem xét lại Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số: 11740/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/11/2017, nguyên đơn nhận thấy các vị trí có số thứ tự: 2, 3, 5, 17, 18, 24 với tổng diện tích 99,7m² mà nguyên đơn đã bồi thường cho các hộ dân theo tài liệu 2001, bị trùng vào Bảng khoán số 59 của hộ cụ M, cụ V nên Công ty chấp thuận không đòi lại phần này.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư B xác định yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn phải trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư B phần đất có tổng diện tích là 700,2m²; tại các vị trí có số thứ tự 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số: 11740/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/11/2017.

Đối với khoản hỗ trợ giá trị vật kiến trúc trên đất cho bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án đã tiến hành định giá các công trình trên khu đất

tranh chấp với diện tích 277,3 m² có tổng giá trị là: 485.973.796 (Bốn trăm tám mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng.

Để thể hiện thiện chí của nguyên đơn, trong trường hợp được Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì nguyên đơn đồng ý thanh toán cho các bị đơn bằng tiền toàn bộ các công trình xây không phép có diện tích 277,3m² trên khu đất tranh chấp với tổng giá trị là 485.973.796 (Bốn trăm tám mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư B không có yêu cầu gì khác.

Theo Bản tự khai, Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, bị đơn là ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Nhà và đất tại địa chỉ số 10 - 10/2 đường A, Phường H, Quận X thuộc bằng khoán số 59 Chợ Lớn – Đoạn mãi ngày 23/8/1956 (bên bán là bà Dương Thị Ph tự là Dương Thị S – bên mua là bà Nguyễn Thị V), có diện tích 23.480m². Khi cha, mẹ ông là cụ Nguyễn Văn M và mẹ là cụ Nguyễn Thị V chết để lại nhà đất trên cho các anh em ông, gồm: Ông Nguyễn Minh Q, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Quang M, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H.

Phần đất có tứ cận:

- + Phía Đông Bắc giáp bất động sản bằng khoán số 58;
- + Phía Đông Nam giáp rạch Mỹ Thuận;
- + Phía Nam giáp bất động sản bằng khoán số 60;
- + Phía Tây giáp đường đi.

Hiện nay, 07 anh em ông đang sở hữu, sử dụng khu nhà, đất với tổng diện tích là 23.480m² do cha mẹ chết để lại là sự thật khách quan. Bằng khoán số 59 Chợ Lớn và Đoạn mãi của Phòng Chứng Khế - Sài Gòn lập năm 1956 đã thể hiện sự thật khách quan đó, còn những chứng cứ và lý do mà nguyên đơn đưa ra không làm thay đổi được sự thật khách quan này. Nhà và đất trên đã được cha mẹ và anh chị em của ông sở hữu và sử dụng đến nay đã gần 64 năm. Trong suốt thời gian qua, gia đình ông không lấn chiếm đất của ai.

Ông yêu cầu Công ty B phải cử Giám đốc Công ty tham gia tố tụng để đối chất về việc Giám đốc cho xe cuốc san lấp đường ranh đất của gia đình ông;

Yêu cầu Công ty B phải cung cấp bằng khoán hoặc giấy tờ đất của Công ty B đối với phần đất giáp ranh đất của Bằng khoán 59 Chợ Lớn;

Khi Công ty B đền bù giải tỏa cho các hộ dân, không thông báo cho gia đình ông nên gia đình ông không biết việc bồi thường này như thế nào. Thực tế trong quá trình gia đình ông sinh sống ở đây thì có một số hộ dân nơi khác đến tự xây cất nhà sinh sống. Nhưng Công ty B đã tự thỏa thuận đền bù, tự đo đạc, tự đền bù cho những hộ dân này ngoài ranh đất của gia đình ông. Công ty B cũng không thông báo cho gia đình ông ranh đất đã bồi thường cho các hộ dân này. Khi Ủy ban nhân dân Phường H cho Công ty đo đạc đất thì diện tích đất gia

đình ông đang sử dụng thực tế không đủ 23.480m² như ghi trong Bảng khoán 59. Như vậy, không có cơ sở nói rằng gia đình ông lấn chiếm đất của Công ty B. Nếu đo đạc thực tế đất của gia đình ông không đủ 23.480m² thì Công ty B phải hoàn trả gia đình ông cho đủ theo Bảng khoán 59.

Do đó, ông đề nghị Tòa án nhân dân Quận X không chấp nhận tất cả yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư B vì không có căn cứ pháp luật.

Các bị đơn khác là ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr trình bày: Thống nhất hoàn toàn với lời trình bày của ông Nguyễn Minh Q, đề nghị Tòa án nhân dân Quận X không chấp nhận tất cả yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư B vì không có căn cứ pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Bích Ch bổ sung: Trên phần đất tranh chấp giữa hai bên là bãi giữ xe, có hai nhà tường tôn, mái tôn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành Nh và bà Nguyễn Thị Th trình bày: Ông, bà là các hộ có đất bị thu hồi và đã được Công ty B bồi thường đầy đủ, hiện nay gia đình đã chuyển đến sinh sống nơi khác nên không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa Công ty B với các bị đơn. Vì vậy, ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ph, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Hoàng A, ông Phạm Văn Th, bà Trần Thị Thoại B, bà Hồ Kim C, ông Phạm Đức Ch, bà Bùi Thị Kim C, ông Cao Văn Đ, ông Tạ Tố T, ông Cao Bá H, ông Phan Bá L, bà Nguyễn Nhật L, ông Nguyễn Hà H3, ông Hà Hoàng Th, ông Huỳnh Hoàng B, ông Lâm Văn S, bà Lê Thị Lệ Th, bà Lê Thị Q, ông Ngô Tiến S1, bà Phạm Thị Ngọc L, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng tất cả đều vắng mặt, không có lý do. Không có đơn yêu cầu giải quyết đối với các vấn đề liên quan trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 22/5/2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 18/QĐ-SCBSQĐ ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với các bị đơn là ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr.

2/ Xác định phần đất có tổng diện tích 700,2 m² tại các vị trí được đánh số 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư B.

Phần đất tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư B; Tây giáp với ranh Bằng khoán số 59, Nam giáp với Rạch Nhảy, Bắc giáp với thửa 36, thửa 11 và thửa 13.

3/ Buộc các bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tại các vị trí được đánh số 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại mặt bằng cho phía nguyên đơn.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr phải chịu chung số tiền án phí là 200.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng theo biên lai thu số 07034 ngày 01/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 30/7/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiến S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2020, Viện kiểm sát nhân dân Quận X có Quyết định số 06/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng nghị như sau:

Về án phí: Bản án tuyên án phí dân sự sơ thẩm các bị đơn phải chịu là 300.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 thì mức án phí dân sự sơ thẩm các bị đơn phải chịu là 200.000 đồng.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định diện tích 700,2m² tại các vị trí được đánh số 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư B. Xét thấy tại vị trí 8, 10 thuộc thửa 12 theo Bản đồ áp ranh đất thì không thuộc ranh giao đất mà Công ty được giao. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định diện tích tại vị trí 8, 10 là của Công ty là không có căn cứ.

Tại các vị trí 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 nêu trên có tài sản là công trình xây dựng của bị đơn được thẩm định giá là 485.973.796 đồng. Phía nguyên đơn có yêu cầu được giữ lại toàn bộ tài sản mà bị đơn xây dựng và hoàn trả giá trị cho bị đơn. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn tháo dỡ trả lại mặt bằng cho nguyên đơn mà không buộc nguyên đơn bồi thường giá trị công trình trên đất cho bị đơn là không có cơ sở.

Viện kiểm sát nhân dân Quận X đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng đã nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Người kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ch trình bày: Trước đây, phần đất của gia đình bà có bờ dừa để làm ranh giới. Năm 2002, Công ty cho đội thi công xuống san lấp mặt bằng làm mất ranh giới này. Ranh giới cũ mất, Công ty tự xác định lại ranh giới và cho rằng gia đình bà lấn đất là không đúng.

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Dự án Công ty đã triển khai và thực tế đã mở đường. Về nguyên tắc, đường mở tới đâu thì ranh tới đó, phần đất tranh chấp nằm phía bên ngoài con đường nên không thể cho rằng gia đình ông chiếm đất dự án được.

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Quang H trình bày: Hai mươi sáu hộ dân mà Công ty bồi thường là chiếm đất của gia đình ông. Để xác định chính xác gia đình ông có chiếm đất hay không thì cần phải đối chiếu Bảng khoán 58 và Bảng khoán 59 chứ không thể hiểu theo cách Công ty đã bồi thường cho các hộ dân rồi thì có nghĩa là gia đình ông chiếm đất.

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Minh Tr trình bày: Đề nghị Công ty cung cấp chứng cứ để chứng minh việc đã bị gia đình ông chiếm đất.

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Quang S trình bày: Phần đất của gia đình ông thuộc Bảng khoán 59. Nếu đo đất mà xác định rằng có một phần là rạch và một phần là đường thì phải cắm mốc ở các phần đó. Nếu diện tích sau khi đo mà gia đình ông sử dụng nhiều hơn 23.480m² thì gia đình ông sẽ trả cho Công ty.

Người kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim Ph1 trình bày: Phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà thuộc Bảng khoán 59. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp không phải của gia đình bà mà nằm trong diện tích đã đền bù cho các hộ dân lân cận là dựa vào những giấy tờ nào để đền bù. Trong khi ranh đất giữa các Bảng khoán 58, 59, 60 hiện nay không có thì làm sao có thể xác định gia đình bà chiếm đất. Theo như phía Công ty nêu là đã đền bù cho 25 người và đã được giao lại đất nên bà yêu cầu được đối chất với những người này để làm rõ về số đất mà họ đã nhận tiền của Công ty. Tuy nhiên, Tòa án không triệu tập những người này và khi tiến hành đo về cũng không có mặt gia đình bà là sai. Do đó, bà đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiến S1 trình bày: Công ty B khởi kiện gia đình ông với lý do là chiếm đất của Công ty nhưng không có tài liệu thể hiện được vị trí, ranh đất và diện tích bị lấn chiếm. Phần đất tranh chấp chỉ có phần nhỏ được xây dựng bằng cột sắt, vách tole, còn lại đều là hoang sơ, không có xây dựng, sử dụng thì sao gọi là lấn chiếm. Công trình xây dựng trên đất do chính ông làm vào năm 2012 sau khi Công ty B đã thi

công xong đường và lề đường nên không thể nào nói rằng gia đình ông lấn chiếm đất của Công ty. Ngoài ra, ông S1 cho rằng ông đang thực tế sinh sống và làm việc tại phần đất tranh chấp nhưng Tòa sơ thẩm không mời ông tham gia tố tụng là không đúng pháp luật. Do đó, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B1 trình bày: Ranh đất giữa Bảng khoán 59 với các phần đất liền kề được xác định bằng bờ dừa. Tuy nhiên, bờ dừa này đã bị Công ty cho máy xuống ủi nên không còn. Sự việc đã được gia đình báo với chính quyền địa phương nhưng không được giải quyết. Bà B1 khẳng định gia đình bà sử dụng đúng ranh Bảng khoán 59, không lấn đất của Công ty.

Luật sư Lê Kiến Th là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư B trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc diện tích đất Công ty đã bồi thường cho các hộ dân có đất nằm trong dự án được phê duyệt. Danh sách và hồ sơ bồi thường cho từng hộ đã được nộp cho Tòa án đầy đủ. Sau khi Công ty hoàn thành việc bồi thường và triển khai dự án thì xảy ra tranh chấp do các bị đơn cản trở việc đóng cọc phân ranh của Công ty.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn xác định các bị đơn chỉ sử dụng đúng ranh của Bảng khoán số 59, không có việc lấn chiếm đất của Công ty. Công ty B đã yêu cầu Tòa án trưng cầu Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đo đạc và lập Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, trong đó thể hiện rõ ranh Bảng khoán số 59 và thống kê vị trí, diện tích đất bị lấn chiếm.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11740/ĐĐBĐ-VPTP do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/11/2017 thì Bảng khoán số 59 thứ 1 Hộ 13 (Chợ Lớn – Phú Định) có diện tích 23.480m², được xác định tại các khu đất có vị trí 2 (12,9m²), 3 (7,4m²), 5 (33,7m²), 17 (3,1m²), 18 (0,5m²), 24 (42,2m²), 25 (1,4m²), 26 (639,8m²), 27 (21.623,0m²), 28 (1116,1m²). Trong khi Công ty yêu cầu trả lại phần đất có vị trí 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 là ngoài ranh Bảng khoán 59. Do đó, Bản án sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn phải trả lại đất lấn chiếm là có cơ sở pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Trần Thị Kim T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư B trình bày: Trong danh sách đền bù không có tên chủ sử dụng đất Dương Bạch V vì đất này đã bán lại cho ông Huỳnh Hoàng B. Công ty đã thỏa thuận bồi thường xong cho hộ ông Bá. Chủ sử dụng đất Huỳnh Ngọc Ph là chồng của bà Lê Thị Lệ Th, Công ty cũng đã bồi thường xong.

Theo Bản đồ áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường lập thì phần đất mà Công ty B yêu cầu phía bị đơn trả nằm ngoài ranh Bảng khoán 59 và trong diện tích đất mà Công ty đã bồi thường cho các hộ dân. Qua thẩm định tại chỗ, trên phần đất này có công trình xây dựng của bị đơn. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được Tòa chấp nhận thì nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị tài sản cho bị đơn theo định giá là 485.973.796 (Bốn trăm tám mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

1/ Đối với kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiến S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1:

Căn cứ Quyết định số 752/QĐ-UB ngày 25/02/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Công ty Cổ phần Đầu tư B là chủ đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường L(Khu 1) tại Phường H, Quận X. Ngày 14/8/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các Quyết định số 3322/QĐ-UB, số 5533/QĐ-UB về việc điều chỉnh diện tích giao đất theo Quyết định 752/QĐ-UB ngày 25/02/2002. Theo đó ranh giao đất cho Công ty được xác định theo Bản đồ số 13544-1/GĐ-ĐCND được Sở Địa chính - Nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) phê duyệt ngày 17/01/2003.

Công ty B khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất là 700,2m² là phần đất mà Công ty đã thực hiện đền bù xong cho các hộ dân có đất nằm trong dự án. Thực tế, bị đơn không sử dụng phần đất tranh chấp nhưng không cho nguyên đơn cắm mốc ranh vì cho rằng đất tranh chấp thuộc Bảng khoán 59 của bị đơn.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh thì các vị trí 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 là ngoài ranh Bảng khoán 59. Tại phần thống kê diện tích trên bản vẽ và Công văn phúc đáp số 728/TTĐDBĐ ngày 21/5/2019 thì hiện trạng đất thuộc Bảng khoán 59 chỉ còn 21.722,7m². Diện tích thiếu này ở các vị trí thiếu số 25 (1,4m² đất thổ), 26 (639,8m² đường A), 28 (1.116,1m² rạch). Các vị trí này không nằm trong phần đất tranh chấp. Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

2. Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X:

Về phần án phí, Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 buộc bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng là sai. Tuy Tòa cấp sơ thẩm đã có quyết định sửa chữa về số tiền án phí bị đơn phải chịu nhưng luật áp dụng vẫn là Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là không đúng. Do đó, kháng nghị là có căn cứ.

Theo bản vẽ ngày 13/11/2017 thì những phần diện tích nằm ngoài ranh thuộc dự án của Công ty còn có các vị trí 01, 20, 21, 22, 23 nhưng kháng nghị chỉ nêu vị trí số 08, 10 là chưa đủ. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa cấp sơ thẩm giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn xác định chỉ tranh chấp phần đất liên quan đến Bảng khoán 59, còn đất nằm ngoài bảng khoán sẽ trả lại Công ty. Về phía Công ty đã cung cấp được hồ sơ thỏa thuận đền bù, giải tỏa có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường về nguồn gốc, quá trình sử dụng. Danh sách

những hộ dân được đền bù do Ủy ban nhân dân Quận X xác lập giao xuống cho Công ty. Do phần đất tranh chấp không nằm trong ranh Bảng khoán 59 và nằm trong diện tích đất mà Công ty đã bồi thường cho các hộ dân nên nội dung kháng nghị này là không có cơ sở chấp nhận.

Quyết định của bản án sơ thẩm không đúng với diễn biến phiên tòa vì nguyên đơn đồng ý giữ lại phần xây dựng và thanh toán lại giá trị phần xây dựng cho bị đơn nhưng bản án tuyên: Buộc các bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tại các vị trí được đánh số 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh để trả lại mặt bằng cho phía nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn đồng ý hoàn trả bằng giá trị theo kết quả thẩm định giá là 485.973.796 đồng và bị đơn phải giao trả đất và phần hiện trạng trên đất. Như vậy, kháng nghị này là có căn cứ.

Do các bị đơn xác định phần xây dựng là của vợ chồng bà Ch, ông S1 nên nguyên đơn sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị xây dựng cho bà Ch, ông S1.

Về thủ tục tổng đạt: Bị đơn cho rằng ngày 13/3/2020 đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do dịch bệnh. Nhưng đến ngày 29/6/2020 phía bị đơn lại nhận được bản án trong khi không biết được lịch xử tiếp theo. Nhận thấy, theo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ thì chỉ cách ly toàn xã hội do dịch bệnh COVID-19 từ ngày 01/4/2020 đến ngày 15/4/2020. Phiên tòa sơ thẩm diễn ra ngày 22/5/2020 và tổng đạt cho các đương sự thông qua thủ tục niêm yết là đúng quy định.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận một phần kháng nghị số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 05/6/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị xây dựng cho bà Ch, ông S1 là 485.973.796 đồng; Buộc các bị đơn và ông Sĩ, bà Chiêu giao trả phần đất và hiện trạng trên đất cho Công ty; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiên S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tổ tụng: Bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ph, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Hoàng A, ông Phạm Văn Th, bà Trần Thị Thoại B, bà Hồ Kim C, ông Phạm Đức Ch, bà Bùi Thị Kim C, ông Cao Văn Đ, ông Tạ Tổ T, ông Cao Bá H, ông Phan Bá L, bà Nguyễn Nhật L, ông Nguyễn Hà H3, ông Hà Hoàng Th, ông Huỳnh Hoàng B, ông Lâm Văn S, bà Lê Thị Lệ Th, ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Quang M, bà Lê Thị Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa, cụ thể lúc 08 giờ 00 phút, ngày 29/12/2020 và lúc 08 giờ 00 phút,

ngày 18/01/2021 nhưng các ông bà nêu trên vắng mặt. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tiến S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1 về việc không đồng ý trả đất theo yêu cầu của Công ty B vì cho rằng diện tích gia đình các ông bà đang sử dụng hoàn toàn nằm trong Bảng khoán số 59, không phải là đất lấn chiếm. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Bảng khoán điền thổ số 59 của Chương khế Sài Gòn (thuộc chế độ cũ), Trích sao điền thổ số 2310/TS- TTĐK ngày 30/8/2007 do Trung tâm thông tin Tài nguyên – Môi trường và Đăng ký nhà đất cung cấp và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định điền thổ thuộc về Bảng khoán 59 do cụ Nguyễn Thị V và cụ Nguyễn Văn M đứng tên đăng ký Bất động sản có diện tích 23.480m².

Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740/HĐ- TTĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 03/5/2019 (Đo đạc ngày 05/9/2017) của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thì trong tổng diện tích thuộc Bảng khoán 59 nêu trên có 639,8m² là đường; 1.116,1m² là rạch; còn lại là thổ cư.

Tại Công văn số 728/TTĐĐBĐ ngày 21/5/2019 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường xác định diện tích hiện trạng thiếu so với ranh Bảng khoán 59 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740/HĐ- TTĐĐBĐ bao gồm các phần: 25+ 26+ 28= 1757,3m². Trong đó, phần ký hiệu 25 diện tích 1,4m² hiện trạng là thổ cư; phần ký hiệu 26 diện tích 639,8m² hiện trạng là đường và phần ký hiệu 28 diện tích 1.116,1m² hiện trạng là rạch. Diện tích hiện trạng nằm ngoài ranh Bảng khoán 59 bao gồm các phần có ký hiệu: 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23.

Công ty Cổ phần Đầu tư B yêu cầu gia đình bị đơn trả lại diện tích đất tại các vị trí 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ vị trí áp ranh số 11740/HĐ- TTĐĐBĐ ngày 13/11/2017. Như vậy, phần đất tranh chấp không nằm trong ranh của Bảng khoán số 59.

[3] Ông Ngô Tiến S1 cho rằng trên đất tranh chấp chỉ có một phần là có công trình xây dựng do ông cất, còn lại là đất trống không ai sử dụng nên không thể buộc các thừa kế của cụ M, cụ V phải trả diện tích đất như Công ty yêu cầu. Xét thấy, tranh chấp phát sinh do Công ty không cắm cọc được ranh mốc trên thực địa. Sự việc xảy ra từ năm 2014. Cụ thể, ngày 23/6/2014 Công ty có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân Phường H, Quận X giải quyết ranh tranh chấp với hộ cụ Nguyễn Thị V. Tại Biên bản làm việc ngày 11/7/2014, đại diện Công ty và đại diện các thừa kế của cụ M, cụ V thống nhất nhờ Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ hiện trạng, xác định ranh giới. Sau đó, Ủy ban nhân dân Phường H, Quận X công bố Bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh số 119594-1/ĐĐBĐ-VPTT ngày 20/10/2014 và các bên có liên quan thống nhất đề nghị Ủy ban nhân dân Phường H, Quận X và Trung tâm Đo đạc Bản đồ hỗ trợ

cắm ranh thực tế. Theo Biên bản bàn giao thực địa cọc mốc và vị trí mốc ngày 21/10/2014 thì Trung tâm Đo đạc Bản đồ đã bàn giao 09 mốc trên thực địa. Tuy nhiên, các mốc này đã bị gia đình bị đơn nhổ bỏ, sự việc được Ủy ban nhân dân Phường H, Quận X lập biên bản vào ngày 05/11/2014. Như vậy, mặc dù đất tranh chấp chỉ có một phần là có tài sản trên đất còn lại là đất trống nhưng khi nguyên đơn cắm mốc ranh lại không thực hiện được nghĩa là có tranh chấp. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích có cả phần đất trống chưa sử dụng là có cơ sở để xem xét.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X cho rằng diện tích đất tại vị trí số 8, 10 theo Bản đồ áp ranh ngày 05/9/2017 không nằm trong ranh được giao đất của Công ty B. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Quyết định 752/QĐ-UB ngày 25/02/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì giao cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận X (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư B) 74.362m² đất, trong đó 69.326m² đất thu hồi và 5.036m² đất là đường rạch. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ số 13544/GĐ-ĐCND tỷ lệ 1/2000 và 1/500 do Sở Địa chính - Nhà đất duyệt ngày 06/12/2001.

Căn cứ Quyết định số 3322/QĐ-UB ngày 14/8/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố thì điều chỉnh diện tích đất giao là 51.889m². Vị trí đất được xác định theo bản đồ hiện trạng vị trí tỷ lệ 1/500 số 13544-1/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính - Nhà đất duyệt ngày 17/01/2003.

Căn cứ Quyết định số 752/QĐ-UB ngày 25/02/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3361/QĐ-UB ngày 18/11/2002 về việc điều chỉnh và thay thế Quyết định số 2821/QĐ-UB ngày 30/9/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X về công bố danh sách các hộ dân cư, cơ quan, đơn vị, tổ chức nằm trong phạm vi quy hoạch xây dựng Khu nhà ở phía Nam đường L, Phường H, Quận X (Khu 1) và bổ sung danh sách các hộ dân cư, cơ quan bị di chuyển bằng Quyết định số 2786/QĐ-UB-QLĐT ngày 28/5/2008.

Như vậy, danh sách đền bù là theo ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ số 13544/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính - Nhà đất duyệt ngày 06/12/2001 có trước khi có sự điều chỉnh ranh theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 13544-1/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính - Nhà đất duyệt ngày 17/01/2003.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Công ty đã bồi thường đầy đủ cho các hộ dân có tên theo danh sách mà Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận X đã ký được chứng minh bằng thực tế trên đất tranh chấp không có hộ dân nào sinh sống ngoài phần xây dựng của gia đình bị đơn.

Tại Công văn số 69/UBND ngày 25/01/2021 của Ủy ban nhân dân Phường 10, Quận X cho biết, đối chiếu vị trí 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11740/ĐĐBĐ-VPTP ngày 03/5/2019 do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập với tài liệu bản đồ quản lý tại địa phương thì phần đất trên

có chủ sử dụng là các ông bà: Dương Bạch V, Nguyễn Thị X, Trần Thị T, Huỳnh Ngọc Ph. Theo hồ sơ lưu trữ tại phường thì từ năm 2002 đến 2006 Công ty Cổ phần Đầu tư B đã thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ xong cho các hộ dân có đất bị thu hồi tại các phần đất trên.

Như vậy, phần đất tại vị trí số 8, 10 tuy không nằm trong ranh giao đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 13544-1/GĐ-ĐCND do Sở Địa chính - Nhà đất duyệt ngày 17/01/2003 nhưng nằm trong diện tích đất mà Công ty đã có hợp đồng thỏa thuận bồi thường cho người dân. Hồ sơ đền bù có xác minh về nguồn gốc đất, diện tích đất, quá trình sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân phường xác nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X đối với nội dung Bản án sơ thẩm đã chấp nhận diện tích tại vị trí 8, 10 theo bản đồ áp ranh ngày 13/11/2017 cho Công ty Cổ phần Đầu tư B.

[5] Như đã phân tích, do phần đất tranh chấp có diện tích là 700,2 m², tại các vị trí 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740/HĐ- TTĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 03/5/2019 (Đo đạc ngày 05/9/2017) nằm ngoài Bảng khoán 59 và trong diện tích đất mà Công ty đã có hợp đồng thỏa thuận bồi thường cho người dân nên diện tích đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty. Bản án sơ thẩm buộc các bị đơn là ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr phải trả lại diện tích đất nêu trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư B là có căn cứ.

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2019 và Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740/HĐ- TTĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 03/5/2019 (Đo đạc ngày 05/9/2017) của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thì tại vị trí 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 của bản đồ có công trình xây dựng trên đất là nhà xưởng có kết cấu khung + cột sắt, mái lợp tôn. Theo Chứng thư thẩm định giá số 132/27/12/2018/TĐG-BDS ngày 27/12/2018 do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn H thực hiện thì giá trị công trình xây dựng là 485.973.796 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Tiến S1 xác định công trình này do chính ông bỏ tiền ra xây dựng vào năm 2012, các bị đơn cũng thừa nhận sự việc này. Do công trình được xây dựng trước khi có tranh chấp nên phía Công ty đồng ý sẽ hoàn lại giá trị tài sản cho ông S1 theo giá thẩm định. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Công ty là chưa thỏa đáng. Do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc Công ty được giữ lại công trình xây dựng trên đất và trả lại giá trị cho ông S1, bà Ch số tiền là 485.973.796 đồng.

[6] Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X về việc Bản án sơ thẩm tính sai án phí. Xét, vụ án được thụ lý từ năm 2014 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 thì các bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng. Bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 buộc các bị đơn phải chịu án phí là

300.000 đồng là không đúng. Mặc dù, Tòa cấp sơ thẩm đã có Quyết định sửa chữa bản án với nội dung sửa lại số tiền án phí bị đơn phải chịu là 200.000 đồng nhưng không sửa về luật áp dụng. Do đó, nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát là có cơ sở.

[7] Đối với vấn đề ông S1 nêu là ông chưa lần nào được Tòa sơ thẩm mời tham gia giải quyết vụ án. Nhận thấy, căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Tòa cấp sơ thẩm có tổng đạt giấy triệu tập cho ông S1 để làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng không tổng đạt trực tiếp được nên đã tiến hành thủ tục niêm yết theo quy định. Thủ tục niêm yết đối với ông S1 được thể hiện tại các bút lục số 616, 618, 628, 629, 636, 638, 654, 655, 793, 795, 798, 801. Ngoài ra, thực tế ông S1 có cùng gia đình nhiều lần ký văn bản kiến nghị gửi đến Tòa án và còn làm đơn kháng cáo nên việc ông cho rằng chưa được Tòa cấp sơ thẩm mời làm việc là không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ.

[8] Về vấn đề bị đơn cho rằng ngày 13/3/2020 đã có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do dịch bệnh. Đến ngày 29/6/2020, bị đơn lại nhận được bản án trong khi hoàn toàn không biết được lịch xử tiếp theo của Tòa án. Xét, qua tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy, Tòa sơ thẩm đã mở phiên tòa 03 lần gồm:

Lần 1: Ngày 20/3/2020, hoãn vì các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Lần 2: Ngày 20/4/2020, hoãn do tình hình dịch bệnh COVID-19.

Lần 3: Ngày 22/5/2020 xét xử và ban hành bản án.

Theo chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ thì thời gian cách ly toàn xã hội do dịch bệnh COVID-19 từ ngày 01/4/2020 đến ngày 15/4/2020. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm lên lịch xét xử vào ngày 22/5/2020 là đúng quy định. Hồ sơ thể hiện Tòa án đã cấp, tổng đạt đầy đủ giấy triệu tập đương sự cho bị đơn thông qua thủ tục niêm yết nên không thể chấp nhận lời khai nại của bị đơn là không biết về lần xét xử của Tòa án được.

[9] Từ sự phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Ngô Tiên S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh về giá trị tài sản trên đất và về tiền án phí; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả giá trị xây dựng cho bà Ch, ông S1 là 485.973.796 đồng. Đồng thời ông S1, bà Ch cùng các bị đơn phải giao trả phần đất và hiện trạng trên đất cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H phải chịu chung án phí là 200.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 296, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 165, 166, 185, 579, Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Ngô Tiến S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư B đối với các bị đơn là ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr về việc đòi lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 700,2m² tại các vị trí được đánh số 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Buộc các bị đơn là ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr và ông Ngô Tiến S1 giao trả lại phần đất có tổng diện tích 700,2 m² tại các vị trí được đánh số 1, 4, 6, 8, 10, 11, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư B.

3/ Ghi nhận việc Công ty Cổ phần Đầu tư B được giữ tài sản trên đất tại các vị trí được đánh số 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23 theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 11740 ngày 13/11/2017 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh và thanh toán giá trị xây dựng cho ông Ngô Tiến S1 và bà Nguyễn Thị Bích Ch số tiền là 485.973.796 (Bốn trăm tám mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng.

Kể từ ngày ông Ngô Tiến S1 và bà Nguyễn Thị Bích Ch có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán

thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh Q, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Quang M, bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr cùng phải chịu án phí là 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư B phải chịu án phí là 23.438.952 (Hai mươi ba triệu bốn trăm ba mươi tám ngàn chín trăm năm mươi hai) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/07034 ngày 01/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư B được nhận lại số tiền 12.561.048 (Mười hai triệu năm trăm sáu mươi một ngàn không trăm bốn mươi tám) đồng.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bích Ch, ông Nguyễn Minh Tr, ông Nguyễn Minh T1, ông Nguyễn Quang S, ông Nguyễn Quang H, ông Ngô Tiến S1, bà Nguyễn Thị Q1, bà Nguyễn Thị Kim Ph1, bà Lê Thị B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho các ông bà có tên nêu trên số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0010471, AA/2019/0010472, AA/2019/0010473 cùng ngày 10/8/2020; AA/2019/0010474, AA/2019/0010475, AA/2019/0010476, AA/2019/0010477, AA/2019/0010479 cùng ngày 11/8/2020 và AA/2019/0010480 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận X;
- TAND Quận X;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/45).

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

Phạm Hồng Loan

