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: 118/2023/DS-PT
Ngày 06/02/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Hiền**
Các thẩm phán: 1. Ông **Uông Văn Tuấn**
2. Bà **Phạm Thị Kim**

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang** - Cán bộ 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: Ông **Đỗ Văn Hiếu** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06/02/2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 537/2022/TLPT-DS ngày 28/11/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 3416/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1982 (có mặt)
Địa chỉ: 89/1/86A đường SA, khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của phía nguyên đơn:
- Luật sư Nguyễn Kim Ph (vắng mặt)
- Luật sư Nguyễn Thị Ngọc D (có mặt)

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu Th**, sinh năm 1984
Địa chỉ: 100/2/15 đường SN, tổ O, khu phố 3, phường LB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: 7 đường số FS, Phường 5, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:
- Luật sư Lâm Hiền Ph1 (có mặt)
- Luật sư Nguyễn Văn A (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Chí D1, sinh năm 1980
Địa chỉ: 272 GD, phường TB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: 7 đường số FS, Phường 5, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Tống Ngọc Kim Th1, sinh năm 1988 (có mặt)
Địa chỉ: 89/1/86A đường SA, khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Ngô Tùng T1, sinh năm 1968 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: 89/1/57 đường E, khu phố 5, phường PB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Lê Văn H, sinh năm 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: 89/1/75F đường E, khu phố 5, phường PB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/7/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 03/8/2020 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Tháng 7/2020, bà Nguyễn Thị Thu Th xin phép xây dựng và khởi công công trình xây dựng nhà 89/1/86B đường E, Khu phố 2, phường PB, Quận 9 (gọi tắt nhà 89/1/86B) theo Giấy phép xây dựng số 1147/GPXD do ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 01/6/2020. Trong quá trình thi công đập nhà cũ, thi công gia cố phần móng cho nhà mới, bà Th và đơn vị thi công không có biện pháp đảm bảo an toàn kỹ thuật cho công trình liền kề, gây hậu quả làm cho toàn bộ phần tường nhà ông T (89/1/86A) giáp với công trình thi công bị rạn, nứt từ trước ra sau, nền nhà sụt lún. Khi bắt đầu thi công, bà Th không thuê đơn vị đo đạc có chức năng để xác định ranh, mốc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nên đã lấn ranh đất của ông T với chiều ngang 20cm x dài 10m.

Ông T nộp đơn khởi kiện yêu cầu:
+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu Th trả cho ông phần đất lấn ranh khoảng 2,3m^2 thuộc thửa số 591 tờ bản đồ 34 phường PB, Quận 9 và tháo dỡ những vật dụng, công trình xây dựng kiên cố gồm trụ bê tông, đà kiềng móng xây dựng trên phần

đất lấn chiếm có vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thu Th bồi thường thiệt hại theo chứng thư giám định xây dựng là 67.559.000 đồng và các chi phí đo vẽ, chi phí giám định ông T đã bỏ ra.

Đại diện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Căn nhà 89/1/86B đường E, Khu phố 2, phường PB, Quận 9 do bà Thu S mua năm 2010 với bản vẽ hiện trạng và sổ hồng do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp. Hiện trạng lúc mua nhà cấp 4 lâu năm mục nát. Bà Thu S có sửa chữa lại và xây bức tường từ đoạn hành lang nhà cấp 4 đến cổng rào để phân cách khoảng sân với nhà 89/1/86A (lúc đó thuộc sở hữu bà Đoàn Thị Ánh T là chủ cũ nhà 89/1/86A). Sau khi bà Thu S xây xong bức tường thì bà T tự ý gác cây đòn tay lên bức tường để làm mái hiên che nắng che mưa cho người thuê phòng trọ. Vì nghĩ việc gác nhờ lên bức tường không có ảnh hưởng gì nên bà Thu S không có ý kiến gì.

Năm 2015, gia đình em gái bà Thu S là Nguyễn Thị Thu Th về ở tại nhà này. Năm 2017, ông T mua lại nhà, đất của bà T. Tháng 4/2018, bà Thu S sang tên nhà, đất 89/1/86B cho bà Nguyễn Thị Thu Th đứng tên.

Tháng 6/2020, bà Thu S bỏ tiền xây dựng lại nhà cho gia đình bà Th ở. Khi xin phép xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 9 có xuống đo đạc, định vị GPS tọa độ căn nhà đầy đủ rồi mới cấp phép. Theo kết quả vẽ áp ranh và chứng thư giám định xây dựng, bà Th có ý kiến như sau:

+ Đối với thiệt hại do xây dựng, bị đơn đồng ý trả cho ông T số tiền thiệt hại theo chứng thư giám định là 67.559.000 đồng, trả chi phí đo vẽ 5.900.000 đồng và chi phí giám định ông T đã bỏ ra là 15.000.000 đồng.

+ Đối với việc lấn ranh, khi có bản vẽ áp ranh bị đơn mới biết có sự lấn ranh đất nhà ông T và nhà số 89/1/86C lấn ranh đất nhà bị đơn. Việc lấn ranh không phải do bị đơn cố ý. Hiện trạng trên phần đất bị đơn đã xây dựng móng, cột nhà, phía trên xây tường, bị đơn có nguyện vọng được sử dụng phần đất này và trả giá trị quyền sử dụng phần đất lấn ranh cho ông T theo giá thẩm định 47.559.055 đồng/m^2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tống Ngọc Kim Th1 trình bày:

Bà là vợ ông Trần Văn T. Bà thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Tùng T1 trình bày:

Ông và ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Thu Th là hàng xóm với nhau. Phần đất ông T và bà Th đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Ngô Tùng T2 (ông nội của ông) để lại cho bà Ngô Thị L (con út ông T2), bà L cho ông Ngô Tùng Ph2 (anh trai ông), sau đó ông Ph2 cho lại ông vào năm 2000 và ông (T2) xây dựng 12 căn phòng trọ trên đất. Khoảng cuối năm 2006, đầu năm 2007 ông bán hai phần đất: một cho ông Lê Văn H (hiện bị đơn - bà Th sở hữu) và một cho bà Trương Thị Kiều L1 (hiện do nguyên đơn – ông T sở hữu). Khi bán đất chưa có sổ nên mua bán không lập giấy tờ gì. Ông H và bà L1 có nhờ ông làm sổ nhà, sau đó sang tên cho ông H và bà L1. Năm 2009, ông được cấp sổ hồng và các bên ra Phòng Công chứng số 3 ký hợp đồng sang nhượng.

Khi đo lại đất để giao cho bà L1 và ông H thì thấy thiếu đất khoảng 20cm ngang phía trước, phía sau dư 10cm. Ông và ông H, bà L1 có thỏa thuận giao cho ông H đủ đất bề ngang trước 4,65m, giao theo thực địa chứ không theo tọa độ trong giấy chứng nhận được cấp. Phần đất bà L1 được nhận thiếu 20cm ngang trước x chiều dài đất = khoảng 2m^2, ông bớt tiền cho bà L1 10% tổng giá trị mua bán. Sau khi ba bên thống nhất nội dung trên, ông H thực hiện cắm ranh đất và các bên sử dụng đất theo thực địa. Sau đó ông H chuyển nhượng phần nhà đất này cho bà S và bà L1 cũng chuyển phần nhà đất của bà L1 cho người khác. Trong tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Th, ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày:

Khoảng cuối năm 2006, ông (Hùng) có mua phần đất có nhà trọ của ông Ngô Tùng T1 với diện tích ngang 4,65m x dài 21,79m. Việc mua bán thỏa thuận bằng miệng, không lập giấy tờ vì lúc đó đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm đó, bà Trương Thị Kiều L1 mua của ông T1 phần đất giáp ranh với đất của ông. Ông không rõ phần chiều ngang đất bà L1 nhưng chiều dài cũng là 21,79m. Sau đó bà L1 có cắt bán cho ông phần đất phía sau. Ông và bà L1 có nhờ ông T1 làm sổ hồng và sang tên cho ông và bà L1. Năm 2009 ông T1 được cấp sổ hồng hai phần đất này và các bên ra Phòng Công chứng số 3 ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông T1 tiến hành đo đất giao cho ông và bà L1. Do nhà 89/1/86C ông T1 đã xây dựng kiên cố nên khi kéo ranh từ tường nhà 89/1/86C qua thì chiều ngang phần đất phải giao cho ông H và bà L1 thiếu 20cm ngang trước. Ông T1, ông H và bà L1 có thỏa thuận: giao cho ông H đủ bề ngang đất 4,65m tính từ tường nhà 89/1/86C qua. Phần đất của bà L1 được sử dụng thiếu 20cm ngang thì ông T1 bớt 10% giá trị mua bán đất cho bà L1. Sau khi được giao ranh đất, ông có đóng cọc ranh đất.

Tháng 7/2010 ông chuyển nhượng nhà đất này cho bà S đúng như ranh đất ông được ông T1 giao và sự đồng ý của bà L1. Ranh đất thực tế ông sử dụng có phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 và được sự

đồng ý của bà L1. Trong tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Th, ông (H) không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn H1 do người đại diện hợp pháp trình bày:

Thống nhất với yêu cầu và ý kiến của nguyên đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và đã quyết định tại bản án số 3416/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 như sau:

"1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn bồi thường thiệt hại về tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu Th có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1 số tiền 67.559.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu năm trăm năm mươi chin ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ trụ bê tông, đà kiềng móng xây dựng trên phần đất lấn ranh 2,3m^2 và trả lại phần đất này cho nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Nguyễn Chí D1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 2,3m^2 thuộc một phần thửa 591-2, 591-3 tờ bản đồ 34 phường PB, thành phố Thủ Đức có vị trí xác định tại phần ký hiệu (8), (11), và (12) trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020.

Bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Nguyễn Chí D1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1 giá trị quyền sử dụng 2,3m^2 đất với số tiền 109.385.827 đồng (Một trăm lẻ chín triệu ba trăm tám mươi lăm ngàn tám trăm hai mươi bảy đồng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thu hồi và điều chỉnh phần diện tích 2,3m^2 thuộc một phần thửa 591-2, 591-3 tờ bản đồ 34 phường PB, thành phố Thủ Đức (có vị trí xác định tại phần ký hiệu (8), (11), và (12) trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 512959, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00904 do ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 10/12/2010 đứng tên ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1 sang cho bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Nguyễn Chí D1.

Bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Nguyễn Chí D1 được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục nhập phần đất diện tích 2,3m^2 thuộc một phần thửa 591-2, 591-3 tờ bản đồ 34 phường PB, thành phố Thủ Đức (có vị trí xác định tại phần ký hiệu (8), (11), và (12) trên Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020) vào giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số BC 566523, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00667 do ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/9/2010 đứng tên bà Nguyễn Thị Thu Th."

Ngoài ra, án sơ thẩm cũng tuyên về nghĩa vụ phát sinh do chậm thi hành án, về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 12/9/2022 ông Trần Văn T có đơn kháng cáo (BL.339) một phần bản án sơ thẩm, do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá chứng cứ khách quan và toàn diện, nguyên đơn yêu cầu sửa một phần bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông buộc bị đơn phải tháo dỡ và trả lại nguyên đơn 2,3m^2 đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo: không đồng ý phần bản án tuyên cho bị đơn được sử dụng phần đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận của nguyên đơn, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn tháo dỡ phần xây dựng đã lấn chiếm trên đất của nguyên đơn.

Tuy nhiên, nếu bị đơn đồng ý thương lượng hòa giải thì luật sư của nguyên đơn sẽ trình bày phương án cụ thể.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu hòa giải như sau:

Đối với phần tiền bồi thường thiệt hại do bị đơn xây dựng là 67.559.000 đồng, nguyên đơn không kháng cáo nên đồng ý giữ nguyên phần quyết định này của án sơ thẩm.

Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được sử dụng phần xây dựng phía trên mặt đất tại vị trí số (11) và (12) cùng phần xây dựng dưới bề mặt đất tại vị trí số (8), (11) và (12) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020. Thời hạn cho sử dụng các phần đất số (8), (11) và (12) là trọn đời sử dụng của công trình đến khi nào nhà 89/1/86B được tháo dỡ (để xây mới) thì phải trả lại toàn bộ các phần đất vị trí số (8), (11), (12) cho nguyên đơn.

Bị đơn phải tháo dỡ phần kết cấu bê-tông phía trên mặt đất tại vị trí số (8) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020 để trả lại đất trống cho nguyên đơn. Chi phí tháo dỡ do bị đơn tự chịu.

Nguyên đơn đồng ý tạo điều kiện cho bị đơn thực hiện tháo dỡ theo các biện pháp được khuyến nghị tại Phần V. (trang 7) của Kết quả kiểm định công trình 89/1/86B Đường 8, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức số 22015/KĐ.32/SCQC ngày 05/5/2022.

Bị đơn phải hỗ trợ tiền cho nguyên đơn thuê nhà trong thời gian bị đơn thực hiện cắt bỏ, tháo dỡ phần xây dựng tại vị trí số (8) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh ngày 19/10/2020.

Đối với chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm do bị đơn chịu.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Chí D1 do bà Nguyễn Thị Thu S đại diện trình bày:

Bà S và ông Dũng là người xây dựng nhà đất đứng tên bà Th.

Bị đơn đồng ý với phương án hòa giải của nguyên đơn.

Trong trường hợp phải tháo dỡ một phần nhà của nguyên đơn để thực hiện tháo dỡ phần nhà xây của bị đơn ở vị trí số 8, thì Bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn số tiền 10 triệu đồng để tạm thuê nhà sử dụng trong thời gian khoảng một tháng bị đơn thực hiện các biện pháp tháo dỡ bê-tông phần vị trí số (8) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020. Thời gian bắt đầu thực hiện tháo dỡ do các bên thỏa thuận với sự chứng kiến của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm tranh luận:

Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, phù hợp các Điều 271, 272, 273, Khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2.] Về thủ tục tố tụng:

Ông Ngô Tùng T1 và ông Lê Văn H được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên việc giải quyết nội dung tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai ông này. Tại phiên tòa phúc thẩm, việc giải quyết yêu cầu kháng cáo không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của ông T1 và ông H, do đó việc các ông vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm khi các đương sự thỏa thuận về việc giải quyết nội dung kháng cáo và giải quyết tranh chấp không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai ông, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt hai ông theo quy định chung Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.] Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần xây dựng trên đất chồng lấn ranh, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp chồng lấn ranh.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm các quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội, theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ Khoản 2 Điều 5, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm - công nhận sự thỏa thuận trên của các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa giải quyết việc giải tỏa quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm khi duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thiếu sót, nên cần thiết được khắc phục khi sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như sau: Bị đơn chịu toàn bộ án phí trên số tiền 67.559.000 đồng phải bồi thường cho nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, bao gồm chi phí đo vẽ áp ranh 5.900.000 đồng và chi phí giám định l5.000.000 đồng, tổng cộng là 20.900.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí và chi phí tố tụng đã nộp.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 5, Khoản 2 Điều 148, Khoản 1 Điều 161, Khoản 1 Điều 162, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn T và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 3416/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Th bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng nhà số 89/1/86B Đường E, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức gây ra cho nhà 89/1/86A đường SA, khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức.

Bà Nguyễn Thị Thu Th có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1 số tiền 67.559.000 đồng (Sáu mươi bảy triệu năm trăm năm mươi chín ngàn đồng).

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được tạm sử dụng phần mặt đất và không gian phía trên mặt đất tại vị trí số (11) và (12) cùng phần dưới bề mặt đất tại vị trí số (8), (11) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020 cho đến trọn đời công trình nhà 89/1/86B Đường E, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức. Khi có sự thay đổi kết cấu hiện trạng nhà hiện nay để xây mới lại phần nhà 89/1/86B Đường 8, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại phần diện tích đã chồng lấn ranh của nguyên đơn tại các vị trí số (8), (11) và (12) Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 512959, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00904 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 10/12/2010, cập nhật tên chủ sở hữu ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1 ngày 31/7/2017.

Bị đơn phải tháo dỡ phần kết cấu bê-tông phía trên mặt đất tại vị trí số (8) của Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 19/10/2020 để trả lại phần mặt đất và không gian cho nguyên đơn (Phần dưới bề mặt đất là móng của nhà 89/1/86B Đường E, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức thì bị đơn được tạm sử dụng). Chi phí tháo dỡ do bị đơn tự chịu.

Khi tháo dỡ tại vị trí số (8) nêu trên, các bên phải thực hiện đúng các biện pháp được khuyến nghị tại Phần V. (trang 7) theo Kết quả kiểm định công trình 89/1/86B Đường E, Khu phố 2, phường PB, thành phố Thủ Đức số 22015/KĐ.32/SCQC ngày 05/5/2022 của Công ty Cổ phần Kiểm định xây dựng Sài Gòn.

Trong trường hợp thực hiện phương án tháo dỡ cần tháo dỡ một phần tường nhà nguyên đơn, bị đơn tự nguyện hỗ trợ nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để tạm thuê nhà sử dụng trong thời gian khoảng một tháng bị đơn thực hiện các biện pháp tháo dỡ bê-tông nhà bị đơn. Thời gian bắt đầu thực hiện tháo dỡ do các bên thỏa thuận với sự chứng kiến của cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2020 QĐ-BPKCTT ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức) cho đến khi bà Nguyễn Thị Thu Th thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền cho ông Trần Văn T và bà Tống Ngọc Kim Th1.

Giải tỏa Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 746/2020/QĐ-BPBĐ ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức): Ông Trần Văn T được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Tài khoản số 452101 Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) – Chi nhánh 9 theo Chứng từ giao dịch số hóa đơn 08120387000042 ngày 12/08/2020 của Agribank – CN9.

4. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu Th phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 20.900.000 đồng và án phí sơ thẩm là 3.377.950 đồng, tổng cộng là 24.277.950 đồng (Hai mươi bốn triệu hai trăm bảy mươi bảy ngàn chín trăm năm mươi đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2019/0046523 ngày 04/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) và các chi phí tố tụng đã nộp là 20.900.000 đồng (hai mươi triệu chín trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0028399 ngày 20/9/2022 của Chi cục Thi hanh án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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;
- TAND TP.Thủ Đức;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Ngân hàng Agribank Chi nhánh 9;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền

