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: 1027/2018/DS-PT
Ngày: 12/11/2018
V/v Tranh chấp 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 Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Liên Minh
Ông Hồ Minh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo - 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***: Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12/11/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4968/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1960 (Có mặt)
Trú tại: Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông **Đào Minh Q,** sinh năm 1972 (Có mặt)
Trú tại: Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Hồ Hoài N** – Luật sư thuộc Công ty Luật M – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Người làm chứng:*
1/ Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1935. (Có mặt)
Trú tại: Đường C, phường E, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
2/ Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1982. (Có mặt)
Trú tại: Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
3/ Ông **Đoàn Văn T2**, sinh năm 1959.
Trú tại: Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 07/6/2018).

- *Người kháng cáo:* ông **Đào Minh Q**, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 01 năm 2017 và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 550 m^2 tại địa chỉ Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do bà và ông Đoàn Văn T2 nhận chuyển nhượng của ông Đào Minh Q theo hợp đồng chuyển nhượng số 19078 ngày 08/8/2008 của Phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/10/2008 Uỷ ban nhân dân quận Đ đã cấp giấy chứng nhận số AN 374712 công nhận bà và ông T2 là chủ sử dụng 550 m^2 thuộc thửa 714 (thửa mới), tờ bản đồ số 3. Việc chuyển nhượng đất đã được hai bên thực hiện xong, ông Q đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà quản lý, sử dụng.

Năm 2013 bà và ông T2 ly hôn và chia tài sản chung tại Toà án, Toà án công nhận thửa đất này là tài sản chung của bà và ông T2, giao cho bà được quyền sử dụng. Sau khi bản án của Toà án có hiệu lực pháp luật, bà đăng ký cập nhật thay đổi về chủ sử dụng đối với thửa đất, quá trình đo đạc thực tế đất không còn đủ diện tích 550 m^2. Bà xác định ông Q đã lấn chiếm một phần đất của bà xây dựng hồ bơi. Để giải quyết nhu cầu xây nhà ở, bà đề nghị cơ quan có thẩm quyền vẫn tiến hành cấp giấy chứng nhận đối với diện tích bà đang sử dụng (không tranh chấp) còn đối với diện tích đất bị lấn chiếm bà sẽ đề nghị công nhận sau khi giải quyết tranh chấp. Ngày 02/3/2015 Ủy ban nhân dân quận Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 636191 công nhận diện tích 416,7 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà. Ngày 18/10/2016 Uỷ ban đã đính chính chỉ công nhận diện tích 337,8 m^2 (vì diện tích 78,9 m^2 không thuộc vị trí từ giấy chứng nhận số AN 374712 đã công nhận cho bà và ông T2). Do ông Q không đồng ý trả cho bà phần đất ông Q đã lấn chiếm nên bà yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ diện tích 212,2 m^2 tại địa chỉ Đường A, phường B, quận Đ thuộc quyền sử dụng của bà, buộc ông Q giao trả cho bà phần đất ông Q đang sử dụng có diện tích 139,2 m^2.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 02 năm 2017 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Đào Minh Q trình bày:

Quyền sử dụng đất có diện tích 1987,7 m^2 tại phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, có số thửa 530, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền sử dụng của ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 427441 ngày 17/7/2008. Tháng 01 năm 2008 ông thoả thuận chuyển nhượng cho bà T, ông T2 862 m^2 và ngày 03/3/2008 ông tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho bà T, ông T2 550 m^2. Ngày 08/8/2008 hai bên tiến hành ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng G Thành phố Hồ Chí Minh. Bà T tranh chấp 212,2 m^2 là một phần trong diện tích 550 m^2 mà hai bên đã thoả thuận vào ngày 03/3/2008. Theo thoả thuận ban đầu, bà T, ông T2 nhận vị trí đất giáp tỉnh Bình

Dương, ranh giới đất không thẳng mới đủ diện tích 550 m^2. Đến ngày 08/8/2008, bà T thay đổi yêu cầu được nhận phần đất giáp hẻm 217 và có ranh giới thẳng, đất vuông, vị trí đẹp. Theo yêu cầu của bà T, khi xác định lại các ranh giới đất thẳng hàng thì diện tích đất chỉ còn 446 m^2 nhưng bà T vẫn đồng ý. Hợp đồng ghi diện tích đất chuyển nhượng 550 m^2 là ông tin tưởng bà T tạo điều kiện cho bà T tách thửa (theo quy định đất nông nghiệp đủ 500 m^2 mới được tách thửa). Sau khi ký hợp đồng hai bên đã đo đất, xác định ranh thực tế và cắm mốc giới sử dụng đúng hiện trạng cho đến nay. Khi bà T đăng ký cập nhật thay đổi giấy chứng nhận do trừ diện tích đất sử dụng làm đường đi nên đất của bà T còn 337,8 m^2 là phù hợp. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2018/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Đ đã quyết định:

Áp dụng Khoản 2 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39; Khoản 1, Khoản 2 Điều 269; Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 158, Điều 164, Điều 189 và Điều 190 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Luật phí và lệ phí;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Đào Minh Q:

Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 212,2 m^2, địa chỉ Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí được ký hiệu (1, 2, 8, 9, 10, 11, 17 và 19) theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T.

Ông Đào Minh Q có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất bàn giao quyền sử dụng đất có diện tích 139,2 m^2 tại các vị trí được ký hiệu (9, 10, 11, 17 và 19) theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T.

2. Chi phí tố tụng: ông Đào Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 3.915.575 (Ba triệu chín trăm mười lăm nghìn năm trăm bảy mươi lăm) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Minh Q phải chịu 53.760.000 (Năm mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Thị T được nhận lại 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014769 ngày 08/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 26/01/2018, bị đơn ông Đào Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Hồ Hoài N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Đào Minh Q trình bày:

Theo thoả thuận ban đầu giữa ông Q và bà T, ông T2 thì 550 m^2 đất mà các bên chuyển nhượng có vị trí ranh giới không thẳng. Đến ngày 08/8/2008, bà T yêu cầu được nhận phần đất có ranh giới thẳng, đất vuông và diện tích đất theo đó chỉ còn 446 m^2 nhưng bà T vẫn đồng ý. Hợp đồng vẫn ghi diện tích đất chuyển nhượng 550 m^2 là do ông Q tạo điều kiện cho bà T tách thửa. Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã đo đất, xác định ranh thực tế và cắm mốc sử dụng đúng hiện trạng cho đến nay. Nay bà T yêu cầu ông Q phải giao đủ 550 m^2 đất là không đúng với thỏa thuận ban đầu giữa hai bên.

Cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng như: tại bản án sơ thẩm đã áp dụng Luật phí và lệ phí để tính án phí là không chính xác; bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 được lập dựa trên giấy chứng nhận số AN 374712 trong khi giấy chứng nhận đã bị cơ quan nhà nước hủy bỏ. Biên bản nghị án ngày 13/9/2017 với Hội thẩm nhân dân tên Nguyễn Thị Q trong khi phiên tòa lại diễn ra vào ngày 26/01/2018 với Hội thẩm nhân dân tên Nguyễn Thị Ánh M. Cấp sơ thẩm đã không đưa Trung tâm đo đạc bản đồ và UBND quận Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và triệu tập đến phiên tòa để làm rõ về diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại, nếu không hủy thì đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Đào Minh Q trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của Luật sư, sau khi mua bán đất với bà T, đến năm 2010 ông tiến hành xây nhà, bà T chưa bao giờ phản đối hoặc cho rằng ông lấn ranh. Ông T2 là chồng cũ của bà T đã công nhận có việc ông cho mượn đất để làm giấy tờ.

Những người làm chứng ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn K trình bày:

Vào năm 2008 hai ông có phụ cắt sắt và trực tiếp đóng cọc, đổ bêtông ranh giới đất giữa bà T và ông Q. Hiện nay cọc bêtông này vẫn còn.

Nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Q, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Thời gian ông Q xây nhà là thời gian bà và ông T2 đang thực hiện thủ tục ly hôn, bà phải đi lánh nạn tại nơi khác nên không hay biết việc ông Q đã xây lấn sang phần đất của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại biên bản thỏa thuận viết tay giữa bà T và ông Q cũng như tại hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng chứng nhận đều thể hiện diện tích hai bên mua bán là 550 m^2. Không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông Q về việc cho bà T mượn đất để tách thửa. Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông Q. Tuy nhiên, án sơ thẩm chưa buộc ông Q trả cho bà T 1,2 m^2 đất trống mà ông Q đang sử dụng, chỉ buộc trả 139,2 m^2 đất có công trình xây dựng. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về phần này cũng như điều chỉnh án phí cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19078 ngày 08/8/2008 được chứng nhận tại Phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Đào Minh Q chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T quyền sử dụng đất có diện tích 550 m^2 thuộc một phần thửa 530, tờ bản đồ số 03, 10, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/10/2008, Uỷ ban nhân dân quận Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374712, công nhận diện tích 550 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T và ông Đoàn Văn T2, diện tích khu đất được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 152 ngày 07/8/2008. Khi Toà án giải quyết ly hôn và chia tài sản chung giữa bà T và ông T2, Tòa án đã giao cho bà T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 550 m^2. Do ông T2 không tự nguyện thi hành án, không giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 374712 ngày 13/10/2008 cho bà T nên dẫn đến việc Chi cục Thi hành án quận Đ đề nghị và UBND quận Đ đã ban hành quyết định hủy Giấy chứng nhận số AN 374712 để cấp lại Giấy mới cho bà T.

Tuy nhiên tại Giấy chứng nhận mới cấp cho bà T vào năm 2015, vị trí khu đất lại có sự sai lệch so với Giấy chứng nhận ban đầu năm 2008, cụ thể: vị trí thửa đất có sự tịnh tiến về phía Bắc, do đó lấn chiếm một phần thửa 530 của ông Q. Do ông Q khiếu nại nên bà T đồng ý điều chỉnh trên Giấy chứng nhận, trả lại phần đất bị cấp nhầm cho ông Q. Đồng thời bà T xác định so với Giấy chứng nhận ban đầu năm 2008 thì Giấy chứng nhận mới cấp cho bà vào năm 2015 hiện nay chỉ còn 337,8 m^2 đất, còn thiếu 212,2 m^2 và phần đất này hiện đang do ông Q sử dụng tại một vị trí khác. Do đó bà khởi kiện yêu cầu ông Q phải trả lại cho bà phần diện tích còn thiếu này.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Giấy chứng nhận cuối cùng số BX 636191 ngày 02/3/2015 của bà T thì diện tích đất của bà chỉ còn 337,8 m^2. Trong khi phía bà T nhận chuyển nhượng từ ông Q (theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2008) và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận năm 2008 thì diện tích đất là 550 m^2, như vậy còn thiếu 212,2 m^2.

Căn cứ Công văn số 468/UBND-TNMT ngày 24/01/2018 của Ủy ban nhân dân quận Đ và căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí số 152 ngày 07/8/2008, Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi tiến hành áp ranh hai giấy chứng nhận năm 2008 và năm 2015 của bà T thì diện tích mà bà T còn thiếu bao gồm: 71,8 m^2 thuộc hẻm xi măng; 1,2 m^2 đất trống và 139,2 m^2 có công trình xây dựng là hồ bơi, mái ngói và tường tôn do ông Q sử dụng. Như vậy ông Q đang sử dụng 1,2 m^2 đất trống và 139,2 m^2 đất có công trình xây dựng mà UBND quận Đ đã công nhận cho bà T tại Giấy chứng nhận năm 2008; đây cũng là phần đất ông Q đã chuyển nhượng cho bà T tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/8/2008. Do đó việc bà T yêu cầu ông Q phải trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm là có cơ sở để chấp nhận.

Phía ông Q cho rằng trên thực tế ông chỉ chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 446 m^2, còn trên hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng 550 m^2 là bao gồm cả diện tích đất của ông cho bà T mượn về mặt pháp lý để đủ diện tích tách thửa theo quy định. Tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của ông Q, phía ông T2 (là chồng cũ của bà T) cũng có lời khai gửi cho Tòa án xác định một phần diện tích đất được công nhận tại Giấy chứng nhận năm 2008 là do ông và bà T đã mượn đất của ông Q. Hai ông T1, K cũng có lời khai đã tham gia việc cắm cọc xác định ranh. Tuy nhiên phía bà T không thừa nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng số 19078 ngày 08/8/2008 của Phòng công chứng G, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định rõ diện tích đất được chuyển nhượng giữa ông Q và bà T là 550 m^2 và sau đó Uỷ ban nhân dân quận Đ đã cấp giấy chứng nhận số AN 374712 công nhận bà T và ông T2 là chủ sử dụng đối với 550 m^2 này. Tại các biên bản thoả thuận bán đất viết tay do bị đơn cung cấp cũng không hề thể hiện việc hai bên chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 446 m^2. Diện tích 550 m^2 mà bà T, ông T2 được cấp giấy chứng nhận năm 2008 đã được thể hiện ranh giới cụ thể tại Bản đồ hiện trạng vị trí số 152 ngày 01/8/2008. Do đó những lời trình bày của bị đơn về việc cho bà T mượn đất để làm Giấy chứng nhận là không có cơ sở.

Tại phiên tòa ngày 15/5/2018, ông Q có yêu cầu được đo vẽ lại hiện trạng vị trí khu đất đang tranh chấp. Ngày 25/10/2018 Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường TP.Hồ Chí Minh đã có Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh. Qua đối chiếu và so sánh thì Bản đồ này và Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là không có gì khác nhau. Việc phía bị đơn đề nghị cần triệu tập các cán bộ UBND quận Đ và Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM – chi nhánh quận Đ tham gia phiên tòa để làm rõ diện tích đất tranh chấp giữa bà T và ông Q là không cần thiết vì các đương sự không có yêu

cầu hủy giấy chứng nhận và UBND quận Đ cũng đã có Công văn số 486/UBND-TNMT ngày 24/01/2018 trả lời cho Tòa án về toàn bộ quá trình cấp Giấy chứng nhận cũng như những thay đổi về diện tích đất trên Giấy chứng nhận qua từng giai đoạn. Việc cần áp ranh giấy chứng nhận cũ năm 2008 và giấy chứng nhận mới năm 2015 của bà T là cần thiết để làm rõ diện tích đất bà T còn thiếu hiện đang ở vị trí nào.

Đối với biên bản nghị án của cấp sơ thẩm có sai sót về ngày và tên Hội thẩm nhân dân tại phần đầu biên bản, tuy nhiên tại phần cuối biên bản nghị án đã được Hội thẩm nhân dân ký đầy đủ và đúng tên thành phần Hội đồng xét xử, giờ của biên bản nghị án cũng khớp với giờ thể hiện trên biên bản phiên tòa. Do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Luật sư để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án, sai sót này cũng không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án, chỉ cần đề nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định trong 212,2 m^2 mà bà còn thiếu, ngoài diện tích đang do ông Q sử dụng gồm 1,2 m^2 đất trống và 139,2 m^2 có công trình xây dựng là hồ bơi, mái ngói và tường tôn còn có 71,8 m^2 đất thuộc hẻm xi măng, hiện nay bà tự nguyện dành 71,8 m^2 đất thuộc hẻm này làm lối đi chung, chỉ yêu cầu ông Q trả lại phần đất đang chiếm giữ. Theo bản đồ hiện trạng và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì phần đất trống 1,2 m^2 cũng đang do ông Q sử dụng trong khi án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Q phải trả cho bà T 139,2 m^2 có công trình xây dựng là chưa đầy đủ. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm tại phần này như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2] Bị đơn ông Q không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 164, Điều 189 và Điều 190 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Minh Q.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Công nhận phần đất có diện tích 212,2 m^2 địa chỉ Đường A, phường B, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh tại các vị trí được ký hiệu (1, 2, 8, 9, 10 , 11, 17 và 19) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của

Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà T dành 71,8 m^2 đất thuộc hẻm làm lối đi chung, được ký hiệu vị trí số 8 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đào Minh Q có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và bàn giao phần đất có diện tích 140,4 m^2 tại các vị trí được ký hiệu (1, 2, 9, 10, 11, 17 và 19) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 23/01/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phạm Thị T.

2. Chi phí tố tụng: ông Đào Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phạm Thị T số tiền 3.915.575 (Ba triệu chín trăm mười lăm nghìn năm trăm bảy mươi lăm) đồng.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đào Minh Q phải chịu 54.120.000 (Năm mươi bốn triệu một trăm hai mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị T được nhận lại 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014769 ngày 08/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q không phải chịu, trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0038266 ngày 02/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiện 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:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận Đ;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung