

Bản án số: 175/2020/DS-PT

Ngày: 19/03/2020

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 **Trần Thị Quỳnh Châu**

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên – 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 Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 19/3/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 03/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 506/2020/QĐPT-DS ngày 13/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1708/2020/QĐ-PT ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1952; địa chỉ: A3/11A ấp x, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1964

2.2. Bà **Trần Thế N**, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: A3/11/A2 ấp x, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Đặng Bá P**, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số A14/8 N, khu phố x, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc: C12/30A Đường x, Khu t, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền lập ngày 02/11/2016). (có mặt)

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

3.1. Ông **Đặng Văn L**, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A3/11A ấp x, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

3.2. Bà **Phạm Thị Thu T1**, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 20 N, phường T, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

3.3. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1990; địa chỉ: A3/11/A2 ấp x, xã T, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn yêu cầu vắng mặt)

4. *Người làm chứng*: Ông Phùng Bá H, sinh năm 1967; địa chỉ: 6/10 ấp Đ, xã T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà **Trần Thế N**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa; nguyên đơn bà Phạm Thị S trình bày:

Vào ngày 15/10/2004, bà cùng chồng bà là ông Đặng Văn L có thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N phần đất diện tích 270m² (ngang 13,5m; dài 20m) thuộc 01 phần thửa 900 tờ bản đồ số 01 (theo tài liệu chỉnh lý năm 1992) tương ứng với thửa 621 tờ bản đồ số 06 (theo tài liệu BĐĐC), xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do phần diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa nên vợ chồng bà đồng ý cho ông T, bà N đứng tên toàn bộ phần diện tích 380,5m² thuộc thửa 621 tờ bản đồ số 06, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ218759, sổ vào sổ H01456/7013937 do UBND huyện Bình Chánh cấp cho vợ chồng bà ngày 09/11/2009).

Ngày 11/05/2011 vợ chồng bà đã ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 621 nêu trên cho vợ chồng ông T, bà N tại Phòng Công chứng số 7 Thành phố Hồ Chí Minh.

Do sợ sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phía vợ chồng ông T, bà N sử dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên nên vào ngày 01/12/2011 vợ chồng bà có yêu cầu ông T lập giấy thỏa thuận với nội dung:

“Trong phần diện tích 380,5² bà S ông L đã bán trước cho bà với diện tích 110,5m². Vì diện tích quá nhỏ không đủ tiêu chuẩn để tách thửa theo quy định của Nhà nước. Nên phần diện tích trên làm thủ tục xin chuyển đất ở 270m² (hai trăm bảy mươi mét vuông). Phần diện tích còn lại (110,5m²) của bà.... quản lý sử dụng. Không ai được quyền sử dụng phần đất (110,5m²) của bà. Nếu ai sai phạm hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ông Nguyễn Văn T làm giấy tờ chuyển đất ở xong, bốn phen ông Nguyễn Văn T sẽ ra công chứng ký chuyển nhượng 110,5m² còn lại cho bà Phạm Thị S để bà Phạm Thị S trả lại cho bà.....”.

Sở dĩ có nội dung thỏa thuận nêu trên là vì trước khi bán cho ông Nguyễn Văn T phần diện tích đất 270m² thì vào ngày 23/6/2001 vợ chồng bà đã bán cho bà Phạm Thị Thu T1 hủy phần diện tích đất 80m² (ngang 4m, dài 20m) cũng thuộc 01 phần thửa 621 và nằm kề bên với phần đất bán cho ông T.

Sau đó, bà có nghe nói là vợ chồng ông T, bà N đã mua lại phần đất này của bà T1 vào năm 2015 và tiến hành đào móng, xây dựng trên phần đất này.

Như vậy; phần diện tích đất mà ông T mua lại của vợ chồng bà là 270m² và mua của bà T1 là 80m², tổng cộng là 350m². Do đó, phần diện tích còn lại thực

tế của vợ chồng bà là khoảng 30,5 m².

Tuy nhiên, theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc - thiết kế xây dựng - dịch vụ bất động sản H lập ngày 30/11/2017 thì phần diện tích ông T, bà N xây móng, lấn sang phần đất của vợ chồng bà là 23,2m² (tại vị trí số 2 Bảng ghi chú phân loại diện tích).

Trước đây khi nộp đơn khởi kiện, bà chỉ yêu cầu vợ chồng ông T, bà N trả lại phần diện tích lấn chiếm là 20,35m² nên tại phiên tòa hôm nay bà cũng chỉ yêu cầu ông T, bà N trả lại cho vợ chồng bà phần đất đã lấn chiếm nêu trên là 20,35m² theo giá trị thực tế do Công ty TNHH thẩm định giá và giám định C thẩm định ngày 04/6/2018, cụ thể là 20,35 m² x 25.722.000 đồng = 523.442.700 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N (có ông Đặng Bá P làm đại diện) trình bày:

Vào ngày 11/5/2011, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thế N có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị S phần đất diện tích 380,5m² thuộc thửa 621 tờ bản đồ số 6, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 742.500.000 đồng. Ông T, bà N đã giao đủ tiền cho bà S và đã nhận đất. Các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T, bà N được UBND huyện Bình Chánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI667656 ngày 03/4/2012. Sau khi ông T, bà N tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và xây dựng nhà ở thì bà S khởi kiện yêu cầu trả lại phần diện tích đất khoảng 20m² là không có cơ sở vì việc chuyển nhượng đất của các bên hoàn toàn hợp pháp và đã hoàn thành. Do đó, ông T và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L có ý kiến và yêu cầu như bà Phạm Thị S

Ông L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thu T1 hủy trình bày:

Vào ngày 23/6/2001, bà có nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của bà Phạm Thị S phần đất diện tích 80m² (ngang 4m, dài 20m) thuộc 01 phần thửa 621 tờ bản đồ số 6 xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh với giá 15 lượng vàng SJC, bà đã giao đủ tiền và bà S đã giao đất cho bà.

Đến ngày 25/11/2015 bà đã chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Nguyễn Thị T2 (là con của ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thế N) với giá 670.000.000 đồng, bà cũng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà Thúy.

Do đó, Bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 hủy trình bày:

Vào ngày 11/5/2001, cha mẹ bà là ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thế N có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị S phần đất diện tích 380,5m² thuộc thửa 621 tờ bản đồ số 6, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 742.500.000 đồng, cha mẹ bà đã giao đủ số tiền nêu trên cho bà S.

Đồng thời, bà S cũng đã giao phần đất trên cho cha mẹ bà sử dụng, sau đó cha mẹ bà đã làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định, việc mua bán chuyển

nhượng giữa 02 bên đã hoàn tất.

Cha mẹ bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đồng ý để lại cho bà Phạm Thị T sử dụng 80m² thuộc 01 phần thửa 621, tờ bản đồ số 06, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau này bà T1 không có nhu cầu sử dụng nữa nên bà T1 có bán lại cho gia đình bà vào ngày 25/11/2015, bà đã giao tiền cho bà T1 và bà T1 cũng đã giao đất cho gia đình bà. Phần đất này từ đầu tháng 12 năm 2015 cho đến nay bà cũng đã bán và giao lại cho cha mẹ bà sử dụng ổn định đến nay.

Sau này cha mẹ bà làm thủ tục chuyển mục đích sang đất ở và xây dựng nhà thì bà S khởi kiện cho rằng cha mẹ bà lấn đất của bà S là hoàn toàn không có cơ sở.

Do đó, bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S.

Người làm chứng trình ông Phùng Bá H trình bày:

Năm 2004, ông có làm chứng trong giấy sang nhượng giữa ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thế N có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị S phần đất có diện tích 297m² thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 742.500.000 đồng, phần đất còn lại do bà Phạm Thị T sử dụng.

Vào ngày 11/5/2011, các bên ra công chứng phần đất có diện tích 380,5m² thuộc thửa 621, tờ bản đồ số 6, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 742.500.000 đồng và gia đình ông T đã giao đủ số tiền nêu trên cho bà S.

Đồng thời bà S cũng đã giao phần đất nêu trên cho gia đình ông T sử dụng, sau đó gia đình ông T làm thủ tục đăng bộ sang tên và việc mua bán đã hoàn tất.

Gia đình ông T đứng tên trên giấy chứng nhận có đồng ý để lại cho bà Phạm Thị T 80m² thuộc một phần thửa 621, tờ bản đồ số 6, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng sau này bà T1 không có nhu cầu sử dụng nữa nên bán lại cho gia đình ông T.

Sau này, gia đình ông T đã chuyển mục đích sử dụng đất, đóng thuế và xây dựng nhà thì bà S khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh vì cho rằng gia đình ông T đã lấn chiếm đất của bà S.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị S, ông Đặng Văn L phần đất lấn chiếm 20,35m² (tại vị trí số 2 Bảng ghi chú phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc - thiết kế xây dựng - dịch vụ bất động sản H lập ngày 30/11/2017) theo giá trị là 523.442.700 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N chịu 24.937.708 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm lẻ tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm..

2.2. Hoàn lại cho bà Phạm Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021233 ngày 21 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

2.3. Ông T, bà N có trách nhiệm hoàn trả cho bà S chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá với tổng số tiền là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng) theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà S, ông L cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền; ông Thiêng, bà N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Ngày 16/5/2019 bà Trần Thế N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị S trình bày: Bà yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, yêu cầu nhận lại tài sản bằng tiền, không đồng ý nhận lại đất vì dưới phần đất 20,35 m² mà ông T, bà N đồng ý trả lại cho bà có cọc bê tông và phần móng bằng không thể tháo dỡ được, nếu tháo dỡ sẽ bị ảnh hưởng đến kết cấu và làm sụp các nhà lân cận.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông T, bà N đồng ý trả lại cho bà S phần đất 20,35 m² như bà S yêu cầu, phần xây dựng nhà trên đất này bị đơn đã tháo dỡ toàn bộ, còn phần móng phía dưới không thể tháo dỡ theo yêu cầu của bà S được vì nếu tháo dỡ sẽ bị ảnh hưởng đến kết cấu và làm

sụp các nhà lân cận, không đồng ý hoàn trả lại tài sản bằng tiền vì bị đơn không có khả năng kinh tế, nếu trả lại bằng tiền thì chỉ trả theo giá đất nông nghiệp.

- 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 Hội đồng xét xử tuyên bố nghỉ để nghị án Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự .

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- [1] Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm vào ngày 03/5/2019 đến ngày 16/5/2019 bà Trần Thế N có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.

- [2] Về tố tụng:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L, bà Phạm Thị Thu T1 hủy, bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và 294 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

- [3] Về nội dung:

Bị đơn bà Trần Thế N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà N xác định chỉ kháng cáo phần Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, ông T phải trả cho bà S, ông L số tiền 523.442.700 đồng tương đương trị giá phần đất 20,3 m² phía bị đơn không đồng ý, nếu trả lại bằng tiền thì bị đơn đồng ý trả theo giá đất nông nghiệp. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất có diện tích 20,35 m² thuộc một phần thửa 621 tờ bản đồ số 6 xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh mà các bên đang tranh chấp, hiện trạng thực tế phía bị đơn đã tự nguyện gỡ bỏ phần nhà xây dựng trên đất nhưng phần bên dưới vẫn còn cột bê tông và móng băng gắn liền với nhà lân cận nếu tháo dỡ sẽ bị ảnh hưởng đến kết cấu và làm sụp các nhà lân cận nên phía nguyên đơn không đồng ý nhận lại bằng đất, yêu cầu nhận lại bằng giá trị đất (bằng tiền) là có cơ sở vì nếu bị đơn có nhận lại bằng đất thì

cũng không thể xây dựng trên phần đất còn móng băng và cột bê tông cũ. Do đó, kháng cáo của bà N về phần này không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ vào “Giấy thỏa thuận” lập ngày 01/12/2011 có chữ ký của vợ chồng ông T, bà N và bà S thỏa thuận chuyển nhượng có nội dung: “Trong phần diện tích 380,5m² bà S và ông L đã bán trước cho bà với diện tích 110,5m². Vì diện tích quá nhỏ không đủ tiêu chuẩn để tách thửa theo quy định của Nhà nước. Nên phần diện tích trên làm thủ tục xin chuyển đất ở 270m² (hai trăm bảy mươi mét vuông). Phần diện tích còn lại (110,5m²) của bà.... quản lý sử dụng. Không ai được quyền sử dụng phần đất (110,5m²) của bà. Nếu ai sai phạm hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ông Nguyễn Văn T làm giấy tờ chuyển đất ở xong, bốn phen ông Nguyễn Văn T sẽ ra công chứng ký chuyển nhượng 110,5m² còn lại cho bà Phạm Thị S để bà Phạm Thị S trả lại cho bà.....”. Như vậy sau khi ông T, bà N làm giấy tờ chuyển đất ở xong thì ông T, bà N phải có trách nhiệm ký công chứng chuyển nhượng ngược lại cho bà S diện tích đất 110,5 m², nên xác định phần đất các bên chuyển nhượng ngược lại là loại đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông T, bà N trả lại cho bà S, ông L trên cơ sở áp dụng giá đất theo biên bản định giá của hội đồng định giá Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh là có căn cứ, đúng pháp luật, kháng cáo của bà N về phần này cũng không được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thế N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bà Trần Thế N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;
- Áp dụng Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Trần Thế N; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 243/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

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

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thị S, ông Đặng Văn L phần đất lấn chiếm 20,35m² (tại vị trí số 2 Bảng ghi chú phân loại diện tích theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH đo đạc - thiết kế xây dựng - dịch vụ bất động sản H lập ngày 30/11/2017) theo giá

trị là 523.442.700 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thế N chịu 24.937.708 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm lẻ tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Hoàn lại cho bà Phạm Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0021233 ngày 21 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

2.3. Ông T, bà N có trách nhiệm hoàn trả cho bà S chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá với tổng số tiền là 23.800.000 đồng (hai mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng) theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thế N phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002053 ngày 22/5/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Bình Chánh;
- Chi cục THADS huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Quỳnh Châu