

**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: **1172/2018/DS-PT**

Ngày: 10/12/2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và đòi 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: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Bà Đỗ Thanh Hương

2. Bà Huỳnh Thụy Xuân Vinh

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 463/DSPT ngày 27 tháng 9 năm 2018 về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2018/DSST ngày 17/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5160/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 1 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 9629/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2018, giữa:

Nguyên đơn: 1. Ông **Cao Trần T**, sinh năm: 1954 (Có mặt)

2. Bà **Huỳnh Thị Anh Đ**, sinh năm: 1956 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 77 đường T, phường T, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T, Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh V thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm: 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 165/6B2 đường V, phường 8, quận S, thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn đá hoa cương C (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

Trụ sở: B16/21 Quốc lộ 50, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nhật T, sinh năm: 1962

Địa chỉ: D3/ 73 ấp 4, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: 165/6B2 đường V, phường 8, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Kim L, sinh năm: 1978 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 165/6B2 đường V, phường 8, quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm

Ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ trình bày: Vào năm 1989, Vợ chồng ông Cao Trần T và bà Huỳnh Thị Anh Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị S, phần đất có diện tích 1.400m² ngang 25,5m; dài 55m và trên đất có ½ căn nhà 498 đường 5, ấp 2 (số mới B16/ 23 Quốc lộ, ấp 1) xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Tp. HCM); sử dụng làm trại chăn nuôi; đến năm 1997, chấp hành chủ trương của nhà nước về thu hồi đất làm đường N, ông bà T, đã giao đất, nhận tiền bồi thường đối với diện tích 1.120m². Thực tế, nhà nước chưa thu hồi đất, nên từ năm 1998 ông bà tạm giao toàn bộ phần đất cho người sử dụng đất liền kề (là con của ông H, bà S) nhờ trông coi và sử dụng phần đất đến khi nào đường N hoàn thành thì báo cho ông bà T biết. Tuy nhiên, do họ không thông báo nên đến năm 2009 ông bà T thăm phần đất của mình và phát hiện ông Nguyễn Anh D lấn chiếm để sử dụng.

Năm 2009 ông bà T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã B và được xã tiến hành hòa giải, đo vẽ lại phần đất, công bố bản vẽ hiện trạng cho ông D, bà L biết. Sau khi công bố bản vẽ thì ông D bà L xác nhận có sử dụng phần đất của ông bà T và đồng ý trả lại đất cho ông bà T, có xin thuê lại đất sáu tháng để di dời. Nhưng sau đó ông D, bà L chỉ trả một phần đất đã thuê 31m², phần còn lại 60,7m² chưa trả, nên phát sinh tranh chấp.

Căn cứ vào bản vẽ hiện trạng ngày 15/ 4/ 2016 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, ông bà T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 91,7m² (tại vị trí 1, 4, 5 bản vẽ) thửa 440 và một phần thửa 442 tờ bản đồ số 10, xã B (theo tài liệu 02/CT-UB), thuộc quyền sử dụng của ông bà T và yêu cầu ông D tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại cho ông bà T phần đất diện tích 60,7m² tại vị trí 1, đồng thời yêu cầu ông D, bà L hoàn trả lại tiền lợi tức mà ông D, bà L đã hưởng lợi từ việc cho người khác thuê mặt bằng từ tháng 4/ 2010 cho đến khi vụ án được đưa ra xét xử đối với phần đất có vị trí số 1 với diện tích 60,7m².

Cụ thể từ ngày 02/6/2010 đến ngày 02/5/2014 (47 tháng): 5.000.000 đồng x 47 tháng = 235.000.000 đồng (căn cứ theo hợp đồng thuê đất ngày 02/12/2010 giữa ông D với ông T, bà Đ);

Từ ngày 02/5/2014 đến ngày 16/8/2018 (51,5 tháng): 12.000.000 đồng x 51,5 = 618.000.000 đồng (số tiền ông D cho ông Trần Nhật T thuê); yêu cầu ông D, bà L hoàn trả 1/3 số tiền trên là 206.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Anh D (có đại diện) trình bày:

Vào ngày 02/12/2008, ông Nguyễn Anh D và ông Trần Văn K có lập “Tờ thỏa thuận mua bán đất và xác nhà khu giải tỏa” với diện tích 165m² (ngang 5,5m; dài 30m) tọa lạc tại địa chỉ B16/21 ấp 2, xã B, huyện B, TPHCM với giá 150.000.000 đồng. Ông D đã thanh toán đủ tiền mua nhà đất cho ông K, nhận nhà và trực tiếp sử dụng từ đó đến nay. Đến năm 2015, ông bà T tranh chấp với ông D quyền sử dụng đất; đòi lại quyền sử dụng đất có căn nhà tọa lạc tại B16/23 ấp 2, xã B, huyện B, Tp.HCM và đòi số tiền sử dụng mặt bằng để kinh doanh từ tháng 4/ 2010 đến tháng 11/ 2015 là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu).

Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông bà T vì phần đất đang tranh chấp là do ông D mua lại của ông Trần Văn K, có căn nhà B16/21 Quốc Lộ ấp 2, xã B, huyện B, TP. HCM. Mặt khác, phần đất thuộc thửa 440, 442 của ông T, bà Đ nằm giáp ranh liền kề với khu đất của ông K, đều đã nhận tiền bồi thường do thu hồi đất xong.

Ông D cũng không tranh chấp với ông K về hợp đồng mua bán nhà trong vụ án này.

Ông bà T yêu cầu ông D phải trả số tiền do ông D sử dụng mặt bằng để kinh doanh là không có cơ sở, bởi lẽ ông D có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Trần Nhật T, thuê từ tháng 5/2014 với giá 12.000.000 đồng/tháng, nội dung: “Bên A cho bên B thuê toàn bộ diện tích nhà và đất căn nhà B16/21 Quốc Lộ, ấp 2 xã B, huyện B, TP. HCM (từ mặt tiền Quốc Lộ 50 đến mặt tiền đường N). Mục đích thuê: Sản xuất, kinh doanh. Thời hạn thuê mặt bằng là 02 năm, tính từ ngày 15/4/2014 đến hết ngày 15/4/2016..”. Quá trình ông T thuê sử dụng thì căn nhà B16/21 bị cháy vào tối 26/ 4/ 2015 do sự cố hỏa hoạn. Sau đó ông T cất lại căn nhà sau vụ cháy đến nay thì phần đất và căn nhà B16/21 vẫn do ông T vẫn sử dụng và trả tiền thuê hàng tháng cho ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Kim L trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Anh D, thống nhất ý kiến của ông D, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn K trình bày: Nguyên trước đây, ông là chủ sở hữu phần nhà đất có căn nhà số B16/21 Quốc Lộ 50 ấp 2, xã B, huyện B, Tp.HCM. Vào năm 2000, ông đã nhận tiền bồi thường,

giải tỏa từ công ty cổ phần phát triển Nam Sài Gòn đối với phần diện tích 93,45m² đất, có nhà này. Ông không khiếu nại gì. Trong thời gian chờ bàn giao mặt bằng, năm 2008, ông K đã sang nhượng và giao lại phần nhà đất này cho ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L với giá 150.000.000 đồng; thỏa thuận đến khi nào có lệnh bàn giao mặt bằng của nhà nước, thì vợ chồng ông D phải bàn giao. Do đó, ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Công ty trách nhiệm hữu hạn đá hoa cương Thành Công (có ông Trần Nhật T làm đại diện theo pháp luật – giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312749771) trình bày: Ngày 11/4/2014, ông Trần Nhật T – đại diện công ty trách nhiệm hữu hạn đá hoa cương Thành Công có ký hợp đồng tay, không công chứng, thuê mặt bằng của ông Nguyễn Anh D tại địa chỉ số B16/21 Quốc Lộ 50, ấp 2, xã B, huyện B, TPHCM với thời hạn thuê là 02 năm, tính từ ngày 15/4/2014 đến hết ngày 15/4/2016. Công ty đã trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng đầy đủ cho ông D, 06 tháng đầu giá thuê 10.000.000 đồng/tháng và bắt đầu tháng thứ bảy giá thuê giá thuê 12.000.000 đồng/tháng cho đến nay. Các bên thỏa thuận căn nhà này có Quyết định thu hồi đất, đã bồi thường xong nên khi có lệnh giao nhà, đất thì công ty sẽ trả lại mặt bằng. Ông T, bà Đ có tranh chấp với ông D nhà đất thì Công ty không có ý kiến tranh chấp và trả lại mặt bằng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2018/DSST ngày 17/8/2018 , Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

- Công nhận phần đất có diện tích 91,7m² (tại vị trí 1, 4, 5 bản vẽ) thuộc một phần thửa 440, 442, tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu 02/CT-UB), theo bản đồ ngày 15/ 4/ 2016 là của ông Cao Trần T và bà Huỳnh Thị Anh Đ.

- Buộc ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L có trách nhiệm tự tháo dỡ di dời công trình, vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 60,7m² thuộc một phần thửa 440, 442, tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu 02/CT-UB) để trả lại cho ông T, bà Đ.

- Buộc ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L phải hoàn trả cho ông T, bà Đ tiền lợi tức do việc sử dụng đất lấn chiếm với tổng số tiền 441.000.000 đồng, theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu khởi của ông T và bà Đ về việc tiếp tục được sử dụng phần đất có diện tích 130,5m² (tại vị trí 2,3 bảng ghi chú diện tích) của bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM lập ngày 15/4/2016.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/8/2018 ông Nguyễn Anh D kháng cáo bản án sơ thẩm;

Tại Phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo chỉ kháng cáo, yêu cầu bác khởi kiện của ông T, bà Đ đòi công nhận quyền sử dụng đất 91,7m² thuộc một phần thửa 440 – 442 xã B huyện B và đòi hoàn trả 60,7m²/91,7m² cho ông bà T, tiền lợi tức phát sinh từ việc sử dụng, cho thuê đất. Căn nhà số B16/21 do vợ chồng ông D mua của ông Trần Văn K. Còn căn nhà B 16/ 23 là của ông, bà T thì ông D đã thuê và đã trả cho ông bà T 31m²/91,7m² rồi.

- Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm. UBND xã xác định số nhà B16/21 hoặc B16/23 là do người dân tự ghi tự treo biển hiệu, nên không có cơ sở xác định phần đất mà ông bà T đòi ông D, bà L trả có căn nhà B16/21 là không phải của ông bà T. Phần đất tranh chấp đã được các bên đương sự hướng dẫn đo vẽ và có kết quả trả lời của UBND xã, huyện công nhận ông bà T có đăng ký, sử dụng. Sau khi thu hồi đất, chủ đầu tư dự án cũng có văn bản xác định phần đất mà ông bà T tranh chấp với ông D, bà L, không thuộc phạm vi giải tỏa.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ việc ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Sáu và ông Nguyễn Văn Hoàng từ năm 1989. Ông T, bà Đ đã trực tiếp quản lý, sử dụng, đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ đối với nhà nước. Năm 2006, ông D đã lấn chiếm phần đất của ông T, bà Đ để sử dụng nên các bên phát sinh tranh chấp và tại biên bản hòa giải ngày 02/12/2009 ông D, bà L đã thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông T, bà Đ và xin thuê lại trong thời hạn từ ngày 02/12/2009 đến ngày 02/6/2010. Tuy nhiên, sau đó ông D và bà L không dọn đi mà cố tình chiếm sử dụng và cho người khác thuê phần đất trên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ông Trần Văn K xác định số nhà B16/21 là của ông bán cho ông D. Yêu cầu Tòa chấp nhận kháng cáo của ông D.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến trước khi nghị án. Các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật tại phiên tòa. Về nội dung: bản vẽ ngày 15/4/2016 thể hiện vị trí tranh chấp và có xác nhận của UBND xã, huyện rằng do ông T, bà Đ đăng ký sử dụng diện tích 91,7m² thuộc một phần thửa 440, 442 tờ bản đồ số 10 xã B, huyện B. Xuyên suốt vụ án ông D cho rằng nhà đang sử dụng B16/21 bị ông T bà Đ tranh chấp chưa bị giải tỏa, tuy nhiên ông K khai nhận nhà bán cho ông D thuộc vị trí đất đã bị giải tỏa toàn bộ. ông T bà Đ yêu cầu ông D trả tiền lợi tức từ việc sử dụng mặt bằng của ông T và cho thuê lại, là đúng. đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và giữ nguyên án sơ thẩm.

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]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Anh D làm trong hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

Đối tượng tranh chấp là phần đất diện tích 91,7m² thuộc thửa 440; một phần thửa 442 tờ bản đồ số 10, xã B (theo tài liệu 02/CT-UB), huyện B, Tp.HCM và lợi tức từ việc sử dụng mặt bằng.

2.1. Ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất, diện tích 91,7m² thuộc thửa 440; một phần thửa 442 tờ bản đồ số 10, xã B (theo tài liệu 02/CT-UB), huyện B, Tp.HCM, Theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM lập ngày 15/4/2016 (gọi tắt là bản vẽ ngày 15/ 4/ 2016), xét:

Bản vẽ ngày 15/4/2016 thể hiện ranh giới sử dụng đất do phía ông T, bà Đ, ông D hướng dẫn đo vẽ và áp lên bản đồ qua các thời kỳ theo tài liệu chỉ thị 299/TTg, Chỉ thị 02/CT-UB, tài liệu năm 2006;

Phía ông D cũng không có khiếu nại và đồng ý với bản vẽ này (BL 320, 340).

Diện tích đất tranh chấp 91,7m² (tại vị trí 1, 4, 5 bảng ghi chú của bản vẽ ngày 15/4/2016) thuộc thửa 440^{-1, -3}, thửa 442⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện B, Tp.HCM (theo tài liệu 02/CT-UB), không thuộc lộ giới.

Ông D cho rằng căn nhà B16/21 ấp 2, xã B, huyện B, TPHCM là do ông mua lại của ông Trần Văn K theo “ *Tờ thỏa thuận mua bán đất và xác nhà khu giải tỏa ngày 02/2/2008* ”. Xét ông K khai chỉ bán nhà, không bán đất vì nhà, đất đã bị giải tỏa và ông K đã nhận bồi thường, có thỏa thuận với ông D khi nào nhà nước có lệnh bàn giao mặt bằng thì ông D phải giao. Kể cả phần đất mà ông bà T tranh chấp với ông D cũng đã bị thu hồi, nhận tiền bồi thường xong.

Xét Công ty Cổ phần phát triển Nam Sài Gòn trả lời xác định phần diện tích đất của ông bà T bị thu hồi theo dự án đường N là 1.263m², phần còn lại 117m² không bị thu hồi (BL 304).

Lời khai của ông D cho rằng căn nhà B16/ 21 do ông mua của ông K, còn căn nhà B16/ 23 là của ông T, bà Đ. Hiện trạng khi ông T bà Đ hướng dẫn đo đạc phần đất của ông T, bà Đ bao gồm cả căn nhà B16/ 21 là không đúng. Xét căn nhà số 498 liên tỉnh 5 ấp 2, xã B, huyện B, trên diện tích đất 1.400m² do ông bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Sáu, có các giấy tờ mua bán, giấy phép chuyển dịch mua bán nhà (BL 80, 83) và được UBND xã xác nhận vị trí số nhà mới là B16/ 23 Quốc lộ 50, ấp 1, xã B huyện B (BL 262). UBND xã ghi nhận: việc xác định số nhà mới B16/ 21 hoặc B16/ 23 do người

dân tự ghi, tự treo biển hiệu số nhà (BL 282) và tình tiết cần lưu ý là vào năm 2015 ông D thừa nhận căn nhà B16/ 21 bị cháy (BL 371), mặt khác tại phiếu nhận tiền bồi thường giải tỏa khu đất của ông K cũng ghi “ *địa chỉ nhà hoặc vật kiến trúc bị giải tỏa : C16/ 21* “ (BL 210), nên không có cơ sở xác định phần đất có căn nhà số B 16/ 21 của ông D, bà L đang sử dụng, không trùng lên phần đất có căn nhà số B16/23.

Mặt khác xuyên suốt vụ án, ông K đều khẳng định diện tích đất bán cho ông D, bà L đã bị giải tỏa toàn bộ; ông K đã nhận tiền bồi thường xong. Khác với vị trí đất có nhà mà ông ông T, bà Đ tranh chấp chưa bị nhà nước thu hồi đất.

Xét khi ông bà T có khiếu nại, ngày 02/12/2009 tại buổi hòa giải tranh chấp đất thuộc thửa 440, 442 tờ bản đồ số 10 xã B, tại UBND xã, Vợ chồng ông D bà L thừa nhận “ *tôi đã biết phần đất trên là của ông T, bà Đ...xin được thuê lại để kinh doanh...*”;

Cùng ngày 02/12/2009 ông bà T ký hợp đồng cho Vợ chồng ông D bà L thuê “*...một phần mặt tiền căn nhà B16/23 ...10m trở đi tính từ vách căn nhà B16/20 tức là một phần của thửa 440, 442 thuộc tờ bản đồ số 10, xã B, huyện B ... hạn thuê từ 02/12/2009 đến ngày 02/6/2010*”, phần diện tích thuê sử dụng trong phạm vi 60,7m²/91,7m².

Tại Công văn số 67/BC-TNMT-PC ngày 10/01/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, huyện B: nguồn gốc, kê khai, đăng ký, sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa ông Cao Trần T, bà Nguyễn Thị Anh Đ với ông Nguyễn Văn D có nội dung như sau:

“ *Đăng ký kê khai quyền sử dụng đất (Theo tài liệu 299):*

Thửa 440, tờ bản đồ số 10, diện tích 124.601m², loại đất là Thổ tập trung (vẽ 1 thửa mà nhiều chủ sử dụng) không ghi tên chủ sử dụng, được thể hiện tại trang 41, quyển số 01 sổ mục kê.

Đăng ký kê khai quyền sử dụng đất (theo tài liệu 02/CT-UB):

Thửa 440, tờ bản đồ số 10, diện tích 880m², loại đất : Ao, ông Cao Trần T đứng tên (thể hiện tại sổ mục kê đất tài liệu 02/CT-UB) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa 442, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.200m², loại đất: Thổ tập trung, không thể hiện tên chủ sử dụng đất. Vì thửa này vẽ bản đồ đo bao khu thổ cư (một thửa có nhiều chủ sử dụng)...”

Tại kết quả xác nhận quá trình kê khai, sử dụng đất của UBND xã B ngày 19/01/2016 có nội dung như sau:

“ *Theo sổ mục kê đất của tài liệu 02/CT-UB, ông Cao Trần T có tên tại thửa 440 tờ bản đồ số 10, diện tích 880m² loại: Ao, thửa 441 tờ bản đồ số 10, diện tích 128m² loại: Thổ, còn thửa 442 tờ bản đồ số 10, diện tích của thửa này là 7.200m²*

loại thổ tập trung, trong sổ mục kê không có thể hiện tên của một chủ sử dụng nào cả. Lý do: Vì tại thửa 442 tờ 10 có nhiều nhà và nhiều chủ sử dụng.

Tuy nhiên theo bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 106537/ĐDBĐ-VPTP ngày 30/10/2009 và bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 10155/ĐDBĐ-VPTP ngày 20/01/2015 cùng do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố lập thì bà Huỳnh Thị Đ và ông Cao Trần T có sử dụng tại thửa 442 tờ bản đồ số 10 (tài liệu 02/CT-UB). ”

So sánh với bản vẽ số 10809/ĐDBĐ – VPTP ngày 15/4/2016 với bản vẽ 10155/ ĐDBĐ – VPTP ngày 20/ 01/ 2015, bản vẽ số 106537/ĐDBĐ-VPTP ngày 30/ 10/ 2009, thì diện tích thuộc thửa 440^{-1, -3}, thửa 442⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện B, Tp.HCM (theo tài liệu 02/CT-UB), đo đạc mới ngày 15/ 4/ 2016 có tổng diện tích 91,7m², đều do ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ đăng ký và sử dụng và không vi phạm lộ giới nên có cơ sở công nhận phần đất này cho ông T, bà Đ tại điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

Thực tế khi hết hạn thuê, vợ chồng ông D vẫn tiếp tục sử dụng và cho ông Trần Nhật T thuê lại bằng hợp đồng không công chứng, hạn thuê từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/4/2016, với giá từ 10.000.000 đồng đến 12.000.000 đồng và sau đó hợp đồng hết hạn thuê thì ông T vẫn tiếp tục thuê đất của ông D. Ông bà T tranh chấp quyền sử dụng đất thì ông T – công ty cũng không có ý kiến tranh chấp nhà đất này, nên ghi nhận (BL 115 – 119, 306).

Do đó buộc ông D, bà L và những người đang sử dụng đất phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và trả mặt bằng 60,7m².

2.2. Ông T, bà Đ yêu cầu ông D, bà L có trách nhiệm trả lại cho ông bà khoản tiền còn nợ và lợi tức từ việc cho thuê lại nhà, đất.

Như phân tích ở mục 2.1. yêu cầu của ông T, bà Đ có cơ sở chấp nhận. cụ thể:

Từ ngày 02/6/2010 đến ngày 02/5/2014 (47 tháng): 5.000.000 đồng x 47 tháng = 235.000.000 đồng (căn cứ theo hợp đồng thuê đất ngày 02/12/2010 giữa ông D, bà L với ông T, bà Đ).

Từ ngày 02/5/2014 đến ngày 16/8/2018: 12.000.000 đồng x 51,5 tháng x 1/3 = 206.000.000 đồng (tương đương với 1/3 số tiền ông D, bà L cho công ty Thành Công thuê đất).

Phần đất tại vị trí số 2, 3, 6 của bản vẽ ngày 15/ 4/ 2016, thì ông bà T đã bị thu hồi, nhận tiền bồi thường xong, rút lại yêu cầu khởi kiện, nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là đúng.

Án sơ thẩm xử, có căn cứ.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể, ông D và bà L chịu 21.840.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông T, bà Đ đã nộp chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá với tổng số tiền 6.631.150 đồng (sáu triệu sáu trăm ba mươi ngàn một trăm năm mươi đồng) nên ông D, bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T, bà Đ số tiền nêu trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng, theo quy định tại khoản 1 Điều 29, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Trần T và bà Huỳnh Thị Anh Đ.

1.1. Công nhận phần đất có diện tích 91,7m² (tại vị trí 1, 4, 5 bảng ghi chú diện tích) thuộc một phần thửa 440, 442, tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu 02/CT-UB) nay thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 123 tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/4/2016 là của ông Cao Trần T và bà Huỳnh Thị Anh Đ.

1.2. Buộc ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L và những người đang sử dụng đất, có trách nhiệm tháo dỡ di dời công trình, vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 60,7m² thuộc một phần thửa 440, 442, tờ bản đồ số 10 (theo tài liệu 02/CT-UB), tọa lạc tại xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí số 1 Bảng ghi chú diện tích) theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/4/2016, để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ.

1.3. Buộc ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L phải hoàn trả cho ông Cao Trần T, bà Huỳnh Thị Anh Đ tiền lợi tức từ việc lấn chiếm sử dụng và cho thuê lại đất của ông T, bà Đ với tổng số tiền 441.000.000 đồng (bốn trăm bốn mươi một triệu đồng) theo phương thức trả 01 lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi của ông T và bà Đ về việc tiếp tục được sử dụng phần đất có diện tích 130,5m² (tại vị trí 2, 3 bảng ghi chú diện tích) của bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 15/4/2016.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1. Ông Nguyễn Anh D, bà Nguyễn Kim L nộp 21.840.000 đồng (hai mươi một triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và ông Nguyễn Anh D nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Cấn trừ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0005836 ngày 28/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hoàn lại cho ông T, bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.600.000 đồng (mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0009261 ngày 02/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

2.2. Ông D, bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông T và bà Đ chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá với tổng số tiền 6.631.150 đồng (sáu triệu sáu trăm ba mươi ngàn một trăm năm mươi đồng) theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực thi hành.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận B;
- TAND quận B ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu

