

Bản án số: 1055/2018/DS-PT
Ngày: 15/11/2018
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: Ông **Trương Văn Hiền.**
Các Thẩm phán: Ông **Bùi Liên Minh;**
Bà **Lê Thị Thúy Hoa**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Bùi Nguyễn Phương Ngân.**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị Vĩnh Hưng** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/10/2018, ngày 06/11/2018 và ngày 15/11/2018 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 380/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 562/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4200/2018/QĐPT-DS ngày 18/9/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8091/2018/QĐ-PT ngày 05/10/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9191/2018/QĐ-PT ngày 06/11/2018, giữa các đương sự:

- *N đơn*: Ông **Tôn Hữu N** – sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 454/29 G, Phường 12, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn K – sinh năm 1957. (có mặt)

Địa chỉ: Số 9/14/5 N, phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 018864 ngày 31/10/2014 tại Văn phòng Công chứng Gia Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Công A – sinh năm 1973, Công ty Luật J, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị X** – sinh năm 1945.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H – sinh năm 1973. (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền số 001803 ngày 06/02/2015 tại Văn phòng Công chứng B.

Cùng địa chỉ: Số 124/9 B, khu phố 17, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Minh U – sinh năm 1984, Văn phòng Luật sư Gia Đình – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Trần Ngọc T** – sinh năm 1965.
2. Bà **Trần Ngọc O** – sinh năm 1976.
3. Ông **Trần Minh H** – sinh năm 1973.
4. Bà **Trần Ngọc P** – sinh năm 1978.
5. Ông **Trần Quang V** – sinh năm 1978.
6. Bà **Nguyễn Hoàng Thiên D** – sinh năm 1979.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà O, bà P, bà D, ông V: Ông Trần Minh H – sinh năm 1973. (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền số 007689 ngày 10/6/2015 và số 007879 ngày 13/6/2015 tại Văn phòng Công chứng B.

Cùng địa chỉ: Số 124/9 B, khu phố 17, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ủy ban nhân dân quận B

Địa chỉ: Số 521 Q, phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông **Nguyễn Xuân I** – sinh năm 1976. (vắng mặt)

9. Bà **Nguyễn Thị E** – sinh năm 1978. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 16/A2 M, Phường R, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông **Phạm Văn K** – sinh năm 1959.

11. Bà **Nguyễn Thị Y** – sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 21/8 B, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Đăng K** – sinh năm 1972.

Theo Giấy ủy quyền số 022779 ngày 22/10/2018 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn.

- Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. (Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/7/2018).

- *Người kháng cáo:* Bà **Nguyễn Thị X** – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Ông Trần Tuấn K – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tôn Hữu N trình bày:**

Vào năm 2001, ông Tôn Hữu N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Y và ông Phạm Văn K phần đất có diện tích 35m² (3,50m x 10,00m) thuộc một phần thửa số 123, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại B15/16/17 Ấp 2, xã B, huyện

B (nay là phường R, quận B). Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã R, huyện B xác nhận ngày 07/12/2001.

Phần đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 208/2001 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 24/10/2001 có tổng diện tích là 72m². Sau khi chuyển nhượng phần đất cho ông N, ông K và bà Y tiếp tục chuyển nhượng phần nhà đất còn lại cho ông Nguyễn Xuân I và bà Nguyễn Thị E. Ông K, bà Y nộp hồ sơ xin duyệt bản vẽ mua bán nhà ở để chuyển nhượng cho ông I, bà E. Ngày 18/01/2006 Phòng Quản lý Đô thị thuộc Ủy ban nhân dân quận B có công văn số 29/UBND trả lời không thể giải quyết hồ sơ duyệt bản vẽ cho ông K được với lý do diện tích tách thửa không đảm bảo diện tích 40m² theo quy định của pháp luật. Sau đó ông K, bà Y ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích 72m² theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông I, bà E và nộp hồ sơ sang tên cho ông I, bà E, trong đó có phần đất ông K, bà Y đã chuyển nhượng cho ông N. Ông I, bà E có cam kết chỉ nhận chuyển nhượng phần căn nhà chứ không có phần đất trống kế bên của ông N.

Sau đó, ông I, bà E ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà Nguyễn Thị X. Do ông I chỉ chuyển nhượng phần nhà, còn phần đất trống là thuộc quyền sử dụng của ông N nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà X cũng như con bà X là ông Trần Minh H có viết cam kết chỉ mua phần nhà, còn phần đất trống của người khác chứ bà X không có nhận chuyển nhượng phần này.

Từ ngày nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ông N vẫn thường xuyên đến phần đất nói trên để cắt cỏ và dọn dẹp vệ sinh, không ai thắc mắc hay tranh chấp gì với ông N. Đến ngày 14/9/2014, ông N phát hiện bà Nguyễn Thị X – là người mua căn nhà của ông I, bà E chiếm dụng và cất nhà trên phần đất của ông N. Ông N có yêu cầu bà X tháo dỡ và trả lại đất cho ông nhưng bà X không thực hiện.

Ngày 03/11/2014, ông N làm đơn yêu cầu UBND phường R giải quyết, UBND phường R có công văn trả lời số 497/UBND ngày 17/11/2014 nêu yêu cầu của ông N không có cơ sở pháp luật vì bà X là chủ sở hữu hợp pháp phần đất nói trên theo GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R do UBND quận B cấp ngày 07/3/2008 cho bà Nguyễn Thị X.

Việc bà X chiếm dụng, cất nhà trên phần đất của ông N đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Do đó, nay ông đại diện theo ủy quyền của ông N yêu cầu:

- + Buộc bà Nguyễn Thị X tháo dỡ phần xây dựng và trả lại hiện trạng phần đất diện tích 35m² (3,50m x 10,00m) thuộc một phần thửa số 123, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại B15/16/17 Ấp 2, xã R, huyện R (nay là phường R, quận B), do ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Y chuyển nhượng cho ông Tôn Hữu N.

- + Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R do UBND quận B cấp ngày 07/3/2008 cho bà Nguyễn Thị X.

Đối với việc định giá của Tòa án thì ông cho rằng hơi thấp hơn giá thị trường nhưng ông không có yêu cầu định giá lại. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**** Ông Trần Minh H – là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X, đại diện theo ủy quyền của người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan bà Trần Ngọc T, bà Trần Ngọc O, bà Trần Ngọc P, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Hoàng Thiên D và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Khoảng năm 2008, bà Nguyễn Thị X có mua của ông Nguyễn Xuân I và bà Nguyễn Thị E phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 32 phường R, quận B. Sau đó, bà X tiến hành đăng bộ, sang tên và đã được UBND quận B cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ông không đồng ý vì bà X mua đất và đã được cấp giấy chủ quyền hợp lệ. Ngoài ra, ông yêu cầu Tòa án triệu tập những người đã bán đất cho phía ông N là bà Nguyễn Thị Y và ông Phạm Văn K để làm rõ vụ việc, việc ông N kiện bà X là không đúng. Ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

**** Ông Nguyễn Xuân I và bà Nguyễn Thị E – là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Vào năm 2006 vợ chồng ông có mua căn nhà số 124/9 Đất Mới, khu phố 17, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích ngang 3,45m x dài 14,55m nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà Y có diện tích đất là 72m². Do diện tích đất không thể tách thửa nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K và bà Y ký sang tên toàn bộ giấy chứng nhận cho vợ chồng ông, đồng thời vợ chồng ông viết cam kết chỉ mua phần nhà, còn phần đất trống vẫn thuộc quyền sử dụng của ông K, bà Y.

Đến năm 2008 vợ chồng ông chuyển nhượng lại căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị X. Do còn phần đất của ông K, bà Y nên khi ký chuyển nhượng nhà cho bà X tại Phòng công chứng, vợ chồng ông yêu cầu phía bà X ghi lại nội dung chỉ mua phần nhà, còn phần đất trống kê bên vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông (thực chất là của ông K, bà Y). Ông Trần Minh H – là con bà X ghi rõ nội dung mua bán trên và hiện nay vợ chồng ông vẫn đang giữ giấy tờ này.

Việc ông K, bà Y có chuyển nhượng lại phần đất trống cho ông Tôn Hữu N hay không thì vợ chồng ông không biết. Vợ chồng ông cũng không có tranh chấp gì đối với phần đất trên. Ngoài ra vợ chồng ông không có ý kiến gì thêm.

**** Bà Võ Thị Kim Y – là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*** Việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R do UBND quận B cấp ngày 07/3/2008 cho bà Nguyễn Thị X được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất của các bên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 562/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

- Căn cứ khoản 2 điều 26, điều 34, điểm a khoản 1 điều 35, điều 36; điểm c khoản 1 điều 39, điều 147, điều 165, điều 218; điều 203, điều 227, điều 228,

điều 233, điều 244, điều 259, điều 262, điều 266, điều 267, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ điều 688, điều 689, điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ điều 357, khoản 2 điều 468, điều 584, điều 585, điều 589 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điều 31 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ điều 106, điều 136 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ quyết định số 60/2017/QĐ –UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của ông Tôn Hữu N đối với bà Nguyễn Thị X:

1.1/ Buộc bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm bồi thường cho ông Tôn Hữu N 1.050.000.000 đồng – tương đương giá trị phần đất diện tích 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị X.

1.2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) và được UBND xã R chứng thực ngày 07/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Tôn Hữu N không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị X do nguyên đơn rút yêu cầu.

2/ Về chi phí định giá: Buộc bà Nguyễn Thị X hoàn trả lại một lần chi phí định giá cho ông Tôn Hữu N với số tiền là 3.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thực hiện việc bồi thường, hoàn trả hoặc bồi thường, hoàn trả không đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ –BPKCTT ngày 17/02/2017 của Tòa án nhân dân quận B để đảm bảo thi hành án.

6/ Giải tỏa việc phong tỏa tài khoản đối với số tiền 30.000.000 đồng theo số tài khoản 6200601819826 ngày 14/02/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh B do ông Tôn Hữu N đứng tên chủ tài khoản. Việc giải tỏa có hiệu lực pháp luật ngay mà không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1/ Ông Tôn Hữu N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông N 4.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0004784 ngày 28/5/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

7.2/ Bà Nguyễn Thị X được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ngày 16/7/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị X nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 18/7/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn là ông Tôn Hữu N và bị đơn là bà Nguyễn Thị X có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh H đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Bị đơn có nghĩa vụ trả cho ông Tôn Hữu N số tiền là 950.000.000 đồng tương đương giá trị phần đất diện tích 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị X. Phương thức thanh toán:

+ Đợt 1: Kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 15/11/2018, trong thời hạn 15 ngày, bị đơn trả cho N đơn số tiền 500.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Sau 03 tháng kể từ ngày giao tiền của đợt 1, bị đơn trả cho N đơn số tiền còn lại là 450.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) được Ủy ban nhân dân xã R xác nhận ngày 07/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Tôn Hữu N không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Về án phí mỗi bên chịu một nửa theo quy định. Về chi phí định giá, thẩm định các bên thỏa thuận theo bản án sơ thẩm.

- Nguyên đơn ông Tôn Hữu N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Tuấn K đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đã được Tòa án nhân dân quận Bình Tân áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17 tháng 02 năm 2017 đối với tài sản đang tranh chấp là phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 32 (SĐN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do bà Nguyễn Thị X đứng tên tại địa chỉ 124/9 R, khu phố 17, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Y có người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Đăng K trình bày: Do N đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, phía ông K bà Y đồng ý với sự thỏa thuận trên đồng thời không có bất cứ khiếu nại nào.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận B vắng mặt không rõ lý do vào phiên tòa phúc thẩm ngày 05/10/2018, ngày 06/11/2018, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 15/11/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban là bà Võ Thị Kim Y có mặt, tuy nhiên không bổ sung được Giấy ủy quyền mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét những người I hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị: Do tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Đồng thời, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/7/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 hình thức:

- Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X trong hạn luật định, bà Nguyễn Thị X thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/7/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố

Hồ Chí Minh thực hiện trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ.

[2] Về tố tụng:

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Xuân I, bà Nguyễn Thị E vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không rõ lý do, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ; Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/10/2018, ngày 06/11/2018, Ủy ban nhân dân quận B vắng mặt không rõ lý do, dù được Tòa án triệu tập hợp lệ, đến phiên tòa phúc thẩm ngày 15/11/2018, Ủy ban nhân dân quận B có bà Võ Thị Kim Y là người đại diện theo ủy quyền tham dự tuy nhiên không bổ sung Giấy ủy quyền mới, trong khi đó phạm vi ủy quyền của Giấy ủy quyền số 940/GUQ-UBND ngày 05/6/20155 đã chấm dứt sau khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Tôn Hữu N và ông Trần Minh H – là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X, đại diện theo ủy quyền của người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan bà Trần Ngọc T, bà Trần Ngọc O, bà Trần Ngọc P, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Hoàng Thiên D và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Nội dung thỏa thuận của ông Tôn Hữu N và phía bị đơn có ông Trần Minh H là người đại diện theo ủy quyền không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của đương sự khác.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/7/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án nhân dân quận Bình Tân có ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17/02/2017 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 32 (SDN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do bà Nguyễn Thị X đứng tên tại địa chỉ 124/9 R, khu phố 17, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa nguyên đơn ông Tôn Hữu N có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Tuấn K đề nghị Tòa cấp phúc thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do vụ án được thụ lý theo thủ tục sơ thẩm trước ngày 01/01/2017 nên án phí được tính theo qui định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 như sau: Án phí sơ thẩm là

40.500.000 đồng (tính trên số tiền bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Tôn Hữu N). Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu một nửa. Về chi phí bản vẽ và định giá, thẩm định cũng như chi phí giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay các bên thỏa thuận theo bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà Nguyễn Thị X là người kháng cáo vẫn phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định pháp luật. Bị đơn Nguyễn Thị X thu được tiền bồi thường thiệt hại do ông Tôn Hữu N gây ra theo quy định tại Điều 2 Luật ngắi cao tuắi 2009: “Ngắi cao tuắi ắắắắ quy ắắắắ trong Luắt ắắ ắắắắ Viắt Nam tắ ắắ 60 tuắi trắ ắ” nắ xem nhắ ắắắ miắ nắ pắ tắ mắ ngắ gắ phắ theo quy ắắắắ tắ ắắ mắ ắắắ 1 ắắắ 12 Ngắ quyắ 326/2016/UBTVQH14 ngắ 30/12/2016.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 164, Điều 165, Điều 296, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị X trong hạn luật định được chấp nhận. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 281/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/7/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự là hợp lệ.

* Về nội dung: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 562/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn là ông Tôn Hữu N ông Trần Minh H – là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị X, đại diện theo ủy quyền của người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan bà Trần Ngọc T, bà Trần Ngọc O, bà Trần Ngọc P, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Hoàng Thiên D và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bị đơn có nghĩa vụ trả cho ông Tôn Hữu N số tiền là 950.000.000 đồng tương đương giá trị phần đất diện tích 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị X. Phương thức thanh toán:

+ Đợt 1: Kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật là ngày 15/11/2018, trong thời hạn 15 ngày, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Sau 03 tháng kể từ ngày giao tiền của đợt 1, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 450.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích đất 35m² thuộc một phần thửa 123 tờ bản đồ số 32 (SDN) được Ủy ban nhân dân xã R xác nhận

ngày 07/12/2001 giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Tôn Hữu N không còn giá trị pháp lý kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do Ủy ban nhân dân quận B cấp cho bà Nguyễn Thị X do N đơn rút yêu cầu.

3. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” khoản 7 Điều 114, Điều 121 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đã được Tòa án nhân dân quận Bình Tân áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 17 tháng 02 năm 2017 trong vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với tài sản đang tranh chấp là phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ số 32 (SĐN) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00728/2008/R ngày 07/3/2008 do bà Nguyễn Thị X đứng tên tại địa chỉ 124/9 R, khu phố 17, phường R, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tòa án nhân dân quận Bình Tân đã giải tỏa việc phong tỏa tài khoản đối với số tiền 30.000.000 đồng theo số tài khoản 6200601819826 ngày 14/02/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Bình Tân do ông Tôn Hữu N đứng tên chủ tài khoản.

5. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Tôn Hữu N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.250.000 đồng, ông N đã nộp tiền tạm ứng án phí là 4.375.000 đồng theo biên lai thu số AC/2014/0004784 ngày 28/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Tôn Hữu N còn phải nộp 15.875.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 20.250.000 đồng, tuy nhiên bà X thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Về chi phí định giá: Buộc bà Nguyễn Thị X hoàn trả lại một lần chi phí định giá cho ông Tôn Hữu N với số tiền là 3.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị X thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. 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, quyền yêu cầu thi hành án dân sự, 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 hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận B;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền