

Bản án số: 293/2024/DS-PT

Ngày: 11/4/2024

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 Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Kim Thương

Bà Huỳnh Thị Như Hà

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 Đồng Văn Nam, Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 682/2023/DSPT ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 3061/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 647/2024/QĐ-PT ngày 19/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2924/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Bạch Thị Minh A.**

Địa chỉ: 249 Đường H, Khu phố Y2, phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH S – Đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thành B. (có mặt)

Địa chỉ: 205 (Tầng 9) đường I, Phường L, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ thường trú của ông B: 351/18 Đường X, Khu phố Y1, phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn C. (có mặt)**

Địa chỉ thường trú: A2/41 L4 chung cư A2 KDC K, Phường K1, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Lô E11, khu dân cư G, phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền:

2.1 Ông Nguyễn Hoàng Công D. (vắng mặt)

2.2 Ông Hứa Huy E. (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: 14 đường J, Khu phố Y3 2, phường M, thành phố Q, tỉnh Z1.

3. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/11/2019, bà Bạch Thị Minh A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn C phối hợp với chủ đầu tư là Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư xây dựng F (công ty F) trả lại diện tích bị chồng lấn 14.56m² trên thửa đất tọa lạc tại thửa số 1186-74, tờ bản đồ số 4, phường G1, quận N1 (nay là thành phố O), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 29/12/2021, bà A nộp đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu không đưa Công ty F tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại diện tích bị chồng lấn 14.56m², tháo dỡ bức tường rào được xây dựng trên diện tích đất chồng lấn, khôi phục lại tình trạng như ban đầu, đồng thời tạm tính giá trị diện tích đất chồng lấn là 293.400.000 đồng để làm cơ sở tính tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

Cơ sở pháp lý đề nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất chồng lấn, không đồng ý nhận giá trị tương đương phần đất chồng lấn, đó là nguyên đơn bà A có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất bị lấn chiếm, cụ thể như sau: Nguồn gốc phần đất có diện tích 297m² đất ở tại thửa đất số 1186-74, tờ bản đồ số 4 xã G1, huyện N2 (địa chỉ thửa đất: phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh) được cấp cho công ty F, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh R và bà Phạm Thị Ngọc S. Ngày 28/6/2007, ông R bà S và bà A ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12609, do Phòng Công chứng W Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, vào sổ công chứng 12609, quyển số 3 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bà A nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 297m² đất trên. Ngày 13/7/2007, Ủy ban nhân dân quận N1 cập nhật đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830026 do UBND Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005, ghi nhận nội dung “Đã chuyển nhượng quyền sử dụng trọn thửa đất cho bà Bạch Thị Minh A...”. Theo bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 lập ngày 24/01/2005 đã thể hiện: Thửa đất số 1186-74 có diện tích 297m² (18m x 16.5m), giáp với thửa đất 1186-75 của ông Nguyễn Văn C (hiện nay) và Thửa đất số 1198-73, thể hiện rõ ràng các ranh đất được đánh dấu, xác định vị trí phần đất đang tranh chấp có diện tích 14.67m² không thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C. Theo sơ đồ vị trí lô đất do chủ đầu tư (Công ty F) cung cấp ngày 07/01/2019, diện tích thực tế lô đất do chủ đầu tư (Công ty F) cung cấp ngày 07/01/2019, diện tích thực tế lô đất của bà A là 282.33m², diện tích lô đất bị giảm 14.67m², mà nguyên nhân thiếu hụt do ông Nguyễn Văn C (người sử dụng đất thửa 1186-75, liền kề với thửa đất của bà A) đã xây dựng hàng rào chồng lấn đất bà A.

Mặt khác, ngày 16/4/2020 bà A có đơn yêu cầu Toà án tiến hành đo đạc thực địa xác định ranh giới các thửa đất liền kề và áp ranh đất được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận cho bà A, yêu cầu đã được Toà án chấp nhận trưng cầu đo vẽ áp ranh tại Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 kết hợp với việc Toà án đến thực tế khu đất thu thập chứng cứ theo Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 886/2022/QĐ-XXTĐTC ngày 25/02/2022. Kết quả đo vẽ thực trạng sử dụng đất và áp ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cụ thể trên Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ (Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2) đo đạc theo yêu cầu của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, diện tích đất hiện trạng của bà A chỉ còn 283.1m² (theo GCN là 297m²) và ranh giới khu đất thực tế cũng bị sai lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này thể hiện chủ quyền sử dụng lô đất số 1186-75 ông C đã xây dựng chồng lấn thửa đất số 1186-74 của bà A. Việc đo đạc phân lô là tính từ thửa 1198-73 qua, thửa đất của bà A nằm giữa 02 thửa đất nên không thể thiếu diện tích trên thực tế. Trường hợp quyền sử dụng lô đất số 1186-75 ông Nguyễn Văn C bị thiếu hụt diện tích đất so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có thể do Công ty F giao thiếu hoặc do người khác lấn chiếm, thì ông Nguyễn Văn C có quyền khởi kiện Công ty F hoặc người đã lấn đất của ông C trong vụ án khác, còn phần đất lấn chiếm của bà A thì ông C phải có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho người sử dụng hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 13,9m² đất lấn chiếm theo Bản đồ hiện trạng vị trí trên.

Phía bị đơn trình bày:

Ông C là người có quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất có diện tích 323m², thuộc thửa đất số 1186-75, tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường G1, quận N1 (nay là thành phố O), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB830027 do Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005, đăng ký biến động lần cuối ngày 18/8/2018.

Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng và đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất nêu trên như sau: Vào ngày 26/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp cho Công ty TNHH Thương mại và đầu tư xây dựng F. Sau đó Công ty F đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho bà Phạm Thị Ngọc S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 200/CNXD ngày 20/3/2006, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 11/6/2007. Vào ngày 16/7/2007 bà Phạm Thị Ngọc S đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Phạm Hồng T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13955 của Phòng Công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 27/7/2007. Vào năm 2013 thì ông Phạm Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Bùi U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2902 ngày 21 và 24/01/2013 tại Phòng Công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh. Được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 07/02/2013.

Ngày 27/6/2018, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Bùi U. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đã đăng ký biến động. Trong quá trình chuyển nhượng giữa Công ty F sang bà S, bà S sang ông T, ông T sang ông U, thì Công ty F là người trực tiếp đo đạc, xác định ranh giới, cột mốc rõ ràng và đã bàn giao cho các bên. Việc đo đạc, xác định ranh giới, cọc mốc có lập biên bản ghi nhận. Vì đất này là dự án thuộc Công ty F, việc nguyên đơn (bà A) cho rằng ông Nguyễn Văn C là người lấn chiếm và yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần diện tích đất 14.65m², sau khi đo vẽ là 13,9m² thuộc thửa đất số 1186-74 tờ bản đồ số 4, toạ lạc tại phường G1, quận N1 (nay là thành phố O), Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn không đúng, không phù hợp và như thế thì đất của ông Nguyễn Văn C bị mất, quyền lợi của ông Nguyễn Văn C bị xâm phạm. Đất này là đất dự án, do Công ty F bàn giao từ đầu, từ khi Công ty F bàn giao đến nay, bờ tường ngăn cách giữa nhà ông Nguyễn Văn C và nhà bà A đã được xác định theo mốc ranh. Nếu qua kết quả đo đạc, bà A cho rằng ông Nguyễn Văn C lấn qua nhà bà A thì thành ra đất nhà ông Nguyễn Văn C đang bị thiếu. Do vậy, không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 3061/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn C dỡ bỏ hàng rào xây dựng trên đất và cây trồng trên đất, để trả lại phần đất có diện tích 13.9m² được đánh mốc vị trí (3) trên Bản đồ hiện trạng vị trí-Áp ranh ngày 23/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 cho bà Bạch Thị Minh A. Phần đất thuộc thửa đất số 1186-74, tờ bản đồ số 4 xã G1, huyện N2 (địa chỉ thửa đất: phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830026, vào sổ cấp giấy sở cấp giấy chứng nhận T00558/3a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005, cập nhật biến động cho bà Bạch Thị Minh A ngày 13/7/2007.

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

Ngày 24/8/2023, bị đơn – ông Nguyễn Văn C có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên án sơ thẩm.

Phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu huỷ án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa Công ty TNHH thương mại và đầu tư xây dựng F, Công ty V, bà Phạm Thị Ngọc S, ông Phạm Hồng T, ông Bùi U vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn nhưng không buộc những người khác trả đất cho bị đơn là không khách quan.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 02/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 có cơ sở xác định thực tế bị đơn lấn chiếm phần đất của nguyên đơn, diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 tiến hành đo đạc thể hiện là 13,9m², nằm ở vị trí số (3). Do đó cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn – ông Nguyễn Văn C nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với phần đất của bà Bạch Thị Minh A có diện tích 297m², tại thửa đất số 1186-74, tờ bản đồ số 4 xã G1, huyện N2 (địa chỉ thửa đất: phường G1, thành phố O), TP. Hồ Chí Minh:

Về nguồn gốc, thửa đất trên được cấp cho Công ty TNHH thương mại và đầu tư xây dựng F, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh R và bà Phạm Thị Ngọc S. Ngày 28/6/2007, ông R và S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 12609, do Phòng Công chứng W Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận chuyển nhượng cho nguyên đơn – bà Bạch Thị Minh A toàn bộ diện tích 297m² đất trên, bà A được Ủy ban nhân dân quận N1 cập nhật đăng ký biến động ngày 13/7/2007 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830026 do Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005.

Đối với phần đất của ông Nguyễn Văn C có diện tích 323m², thuộc thửa đất số 1186-75, tờ bản đồ số 4 xã G1, huyện N2, (địa chỉ thửa đất: phường G1, thành phố O), TP. Hồ Chí Minh:

Về nguồn gốc, thửa đất trên được cấp cho Công ty TNHH Thương mại và đầu tư xây dựng F theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830027 do

Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005. Sau đó Công ty F đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Thanh R và bà Phạm Thị Ngọc S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 200/CNXD ngày 20/3/2006, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 11/6/2007. Ngày 16/7/2007 bà Phạm Thị Ngọc S đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Phạm Hồng T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13955 của Phòng Công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 27/7/2007. Năm 2013 thì ông Phạm Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho ông Bùi U theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2902 ngày 21 và 24/01/2013 tại Phòng Công chứng W, Thành phố Hồ Chí Minh, được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận vào ngày 07/02/2013. Ngày 27/6/2018 ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Bùi U.

Như vậy, nguồn gốc của 02 thửa đất nêu trên có tình trạng pháp lý rõ ràng, không liên quan đến nhau.

Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 23/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H2, phần diện tích đất thực tế của nguyên đơn – bà Bạch Thị Minh A sử dụng so với phần diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830026 do Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005 cập nhật sang tên cho bà A chênh lệch 13,9m², cụ thể là tại vị trí số (3) của Bản đồ, phía nguyên đơn cũng xác định đây cũng là vị trí mà ông C đang lấn chiếm của nguyên đơn.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 02/6/2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố H2, theo đó phần diện tích đất thực tế ông C đang sử dụng không trùng với phần diện tích đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830027 do Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005 cập nhật sang tên cho ông C, có sự lấn chiếm với đất của nguyên đơn, trong đó có 13,9m². Ngoài ra phần diện tích đất thiếu của ông C 16,2m² thể hiện tại vị trí số (8) của Bản đồ hiện trạng vị trí trên là do chủ thể khác đang sử dụng. Do đó việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại phần đất lấn chiếm là có cơ sở chấp nhận, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Việc bị đơn đề nghị đưa Công ty TNHH Thương mại và đầu tư xây dựng F, Công ty V, bà Phạm Thị Ngọc S, ông Phạm Hồng T, ông Bùi U vào tham gia tố tụng trong vụ án này với lý do nếu phải trả lại đất cho nguyên đơn thì Công ty F và những người nêu trên phải có trách nhiệm trả đất cho bị đơn là không được chấp nhận, vì đây là quan hệ giữa Công ty F, bà S, ông T, ông U với bị đơn, về thực chất các quan hệ của họ không có mối liên hệ gì đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên họ không thể là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nếu có thì có thể giải quyết bằng một vụ án khác, yêu cầu này không đáp ứng được tiêu chí làm cho vụ án được giải quyết một cách chính xác và nhanh hơn theo Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn cho rằng do ngày xưa chỉ đo đạc trên máy, không đo bằng toạ độ nên nay có sự chênh lệch, ông không lấn chiếm đất nên không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn là không được chấp nhận. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm thủ tục tố tụng là không hoà giải ở Ủy ban nhân dân phường trước khi khởi kiện ra toà là không có cơ sở vì trước khi khởi kiện phía nguyên đơn có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường, có tổ chức hoà giải nhưng ông C vắng mặt. Đồng thời bị đơn cho rằng nếu tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho phía nguyên đơn thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của nhà bị đơn là không có cơ sở vì việc tháo dỡ hàng rào thì không ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn C phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0004619 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 3061/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn C dỡ bỏ hàng rào xây dựng trên đất và cây trồng trên đất, để trả lại phần đất có diện tích 13,9m² được đánh mốc vị trí (3) trên Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh ngày 23/11/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H2 cho bà Bạch Thị Minh A. Phần đất thuộc thửa đất số 1186-74, tờ bản đồ số 4 xã G1, huyện N2 (địa chỉ thửa đất: phường G1, thành phố O, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 830026, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00558/3a do Ủy ban nhân dân Thành phố H2 cấp ngày 26/4/2005, cập nhật biến động cho bà Bạch Thị Minh A ngày 13/7/2007.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Bạch Thị Minh A số tiền tạm ứng án phí 7.335.000 đồng (Bảy triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0056316 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bị đơn - ông Nguyễn Văn C trả lại cho nguyên đơn - bà Bạch Thị Minh A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0004619 ngày 28/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu/22.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức