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: 756/2019/DS-PT
Ngày: 28/8/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất giáp ranh

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 Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 8 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 311/DSPT ngày 28 tháng 6 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giáp ranh.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3214/2019/QĐ-PT ngày 15/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 6252/2019/QĐ-PT ngày 14/8/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT.

Trụ sở: 31 TP, phường BT, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hải H, sinh năm 1977

Địa chỉ: TK34/10 NC, phường K, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền lập ngày 09/04/2019) (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Dương Hồng S, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 7/15 LC, Khu phố X, phường BK, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

1/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966. (vắng mặt)

2/ Bà Dương Thị Hồng D, sinh năm 1985. (vắng mặt)

3/ Ông Dương Hồng P, sinh năm 1987. (vắng mặt)

4/ Ông Dương Hồng D1, sinh năm 1996. (vắng mặt)

5/ Ông Dương Hồng Q, sinh năm 1998. (vắng mặt)

6/ Ông Dương Hồng Csinh năm 1998. (vắng mặt)

7/ Bà Bạch Tiến H1, sinh năm 1990. (vắng mặt)

8/ Trẻ Nguyễn Quốc H2, sinh năm 2011. (vắng mặt)

9/ Trẻ Dương Thị Hồng S1, sinh năm 2011. (vắng mặt)

10/ Trẻ Dương Minh H3, sinh năm 2013. (vắng mặt)

11/ Trẻ Nguyễn Quốc H4, sinh năm 2013. (vắng mặt)

12/ Trẻ Nguyễn Quốc H5, sinh năm 2015. (vắng mặt)

Cùng cư trú: 7/15 LC, Khu phố X, phường BK, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Hồng S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 28/4/2017, nguyên đơn – Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT trình bày:

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT (gọi tắt Công ty KT) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng kinh doanh khu nhà ở tại phường BK, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 18/07/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đính kèm), trong đó bao gồm:

- Diện tích thu hồi và giao cho Công ty KT thỏa thuận bồi thường: 941m^2;

- Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất do Công ty KT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 5.638,2m^2;

- Diện tích đất ở do Công ty KT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 287,8m^2;

- Diện tích đất rạch không thu hồi và giao cho Công ty KT: 212m^2.

- Vị trí, ranh giới khu đất được thể hiện trên bản đồ số 20532/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường lập ngày 05/09/2005 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 05/09/2005.

Đầu năm 2016, Công ty KT kiểm tra hiện trạng khu đất dự án và phát hiện hộ gia đình ông Dương Hồng S lấn chiếm đất giáp ranh và tự ý rào để trồng cây, xây dựng nhà trọ, đào lắp ống thoát nước xuyên qua đất của dự án của Công ty KT. Ngày 16/06/2016, Công ty KT gửi văn bản số 02-06/KT/2016 đến Ủy ban nhân dân phường BK, Quận Q để yêu cầu giải quyết vụ việc ông S lấn chiếm đất dự án. Theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ (thuộc Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 07/12/2016, có cơ sở để Công ty KT xác định gia đình ông Dương Hồng S lấn chiếm diện tích đất theo hiện trạng gồm: Thổ cư 28,3m^2; sân 20,9m^2; vườn 122,3m^2. Tổng diện tích lấn chiếm là 171,5m^2.

Công ty KT khởi kiện yêu cầu: Ông Dương Hồng S phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 171,5m^2 cho Công ty KT.

Tại phiên tòa, nguyên đơn căn cứ theo Bản đồ số 20532/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường lập ngày 05/09/2005 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 05/09/2005, và Bản đồ hiện trạng vị trí và xác định ranh đất tranh chấp do Trung tâm Đo đạc bản đồ (thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) lập ngày 09/05/2019. Công ty KT xác định và bổ sung yêu cầu: Ông Dương Hồng S và các thành viên gia đình ông S phải tháo dở vật xây dựng trên đất, hàng rào, cây xanh và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 200m^2 cho Công ty KT. Chi tiết theo thực trạng vị trí tại Bản đồ lập ngày 09/05/2019, gồm: Vị trí số 12 (diện tích 23,3m^2), vị trí số 17 (diện tích 5,1m^2), vị trí số 18 (diện tích 157,1m^2), và vị trí số 19 (diện tích 14,5m^2).

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí lập bản vẽ (Bản đồ hiện trạng xác định ranh lập ngày 30/11/2018), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản tranh chấp.

Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Công ty KT không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn – ông Dương Hồng S trình bày:

Diện tích đất ông Dương Hồng S đang sử dụng có nguồn gốc từ cha mẹ của ông S để lại vào năm 1968, và sử dụng đến nay. Gia đình ông S xin phép sửa chữa nhà vào năm 2006, ông S không lấn chiếm diện tích đất nào của Công ty KT. Hiện nay Công ty KT đo đạc chồng lấn ranh đất của gia đình ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Hồng S trình bày:

+ Ông S và các thành viên gia đình ông S không có lấn chiếm đất của Công ty KT như nội dung Đơn khởi kiện.

+ Đất gia tộc nhà ông S được sang lấp từ năm 2001, Công ty KT được Nhà nước giao đất từ năm 2005 nên đất của gia đình ông S có trước thì không thể có việc lấn chiếm đất dự án của Công ty KT;

+ Vụ việc tranh chấp ranh đất trước đây đã có Bản án có hiệu lực pháp

luật, có vị trí ranh đất và đã thi hành án xong nên không có chuyện ông S lấn chiếm đất của Công ty KT.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 15/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc gia đình ông Dương Hồng S phải tháo dở các vật xây dựng trên đất, hàng rào, cây xanh và trả lại toàn bộ diện tích đất giáp ranh lấn chiếm là 200m^2, thực trạng vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 09/05/2019, gồm: Vị trí số 12 (diện tích 23,3m^2), vị trí số 17 (diện tích 5,1m^2), vị trí số 18 (diện tích 157,1m^2), và vị trí số 19 (diện tích 14,5m^2) cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT, ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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

- Ngày 28/5/2019, bị đơn – ông Dương Hồng S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn – ông Dương Hồng S trình bày: Bản án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi không đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chủ đất giáp ranh đất của bị đơn và Ủy ban nhân dân phường BK tham gia tố tụng. Bị đơn có xây dựng nhà trọ trên đất và cho người khác thuê nhưng Tòa án không triệu tập những người này tham gia tố tụng. Đất đang tranh chấp là của gia tộc bên vợ của bị đơn, gồm vợ của bị đơn và những người anh chị em khác cùng sử dụng nhưng Tòa án sơ thẩm không triệu tập những người này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận Q xét xử lại vụ án.

- Nguyên đơn – Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT có bà Nguyễn Thị Hải H đại diện trình bày: Bản án sơ thẩm đã nêu rõ lý do không đưa những người mà bị đơn yêu cầu tham gia tố tụng, bị đơn không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia

phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Về nội dung cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 15/5/2019, Toà án nhân dân Quận Q đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 17/2019/DS-ST, bị đơn – ông Dương Hồng S có mặt tại phiên tòa. Ngày 28/5/2019, ông S có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của ông S còn trong hạn luật định và hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT khởi kiện yêu cầu ông Dương Hồng S và những người đang cư trú trên diện tích đất tranh chấp phải tháo dở vật xây dựng, hàng rào, cây xanh và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm là 200m^2. Tranh chấp đã được hòa giải tại cở sở nhưng không thành, đương sự khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng đất tại Tòa án nên theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 9 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân Quận Q có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Do có kháng cáo của bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Nguyễn Thị L, Dương Thị Hồng D, Dương Hồng P, Dương Hồng D1, Dương Hồng Q, Dương Hồng C, Bạch Tiến H1, người đại diện hợp pháp của các trẻ Nguyễn Quốc H2, Dương Thị Hồng S1, Dương Minh H3, Nguyễn Quốc H4, Nguyễn Quốc H5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[4.1] Về yêu cầu đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng: Bị đơn – ông Dương Hồng S đề nghị đưa ông Mai Phúc O, bà Quách D2, ông Đinh Hắc L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Ông đề nghị đưa

Ủy ban nhân dân phường BK vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án do đây là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, Ủy ban nắm rõ quá trình quản lý sử dụng đất. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập những người đang thuê trọ trên diện tích đất tranh chấp và những người trong gia tộc của ông vào tham gia tố tụng.

Xét thấy, theo hồ sơ vụ án thể hiện, các ông bà Mai Phúc O, Quách D2, Đinh Hắc L là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành vào năm 2003. Công ty KT đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Do đó, không cần thiết phải triệu tập các ông bà nêu trên tham gia tố tụng. Ngoài ra, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Ủy ban nhân dân phường BK nên không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân phường BK vào tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của gia tộc bên vợ của ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh như lời ông trình bày. Kết quả xác minh của Công an phường BK, Quận Q (BL 122) đã thể hiện những người đang cư trú trên diện tích đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa những người này tham gia tố tụng. Bị đơn cho biết có cho người khác thuê trọ ngắn hạn và dài hạn, có đăng ký tạm trú nhưng theo kết quả xác minh không thể hiện nội dung trên. Việc giải quyết vụ án này cũng không ảnh hưởng đến quyền nghĩa vụ của những người đang thuê, nếu có sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với các nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Về diện tích đất tranh chấp:

Theo nguyên đơn trình bày và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc đất có diện tích đất đang tranh chấp là do Công ty KT nhận sang nhượng lại quyền sử dụng đất của nhiều người và nhiều lần (nguồn gốc đất của ông Mai Phúc O chuyển nhượng cho bà Quách D, sau đó bà Quách D chuyển nhượng lại cho Công ty KT). Phần đất này nằm trong dự án khu nhà ở do Công ty KT làm chủ đầu tư với tổng diện tích 7.079m^2 theo Quyết định giao đất số 3550/QĐ-UBND ngày 18/07/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó: Quyền sử dụng đất của Công ty KT được giao gồm: Diện tích thu hồi và giao cho Công ty KT thỏa thuận bồi thường: 941m^2; Diện tích đất nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất do Công ty KT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 5.638,2m^2; Diện tích đất ở do Công ty KT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 287,8m^2; Diện tích đất rạch không thu hồi và giao cho Công ty KT: 212m^2. Tổng diện tích quyền sử dụng đất được giao của Công ty KT là 7.079m^2, được xác định ranh giới cụ thể theo Bản đồ số 20532/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường lập ngày 05/09/2005 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 05/09/2005. Theo bản đồ hiện trạng vị trí số: 03/05/ĐĐBĐST ngày 08/4/2005 của Công ty cổ phần tư vấn – đầu tư – xây dựng Sông Trà thể hiện

diện tích đất tranh chấp thuộc khu A thể hiện đã nhận chuyển nhượng và thỏa thuận đền bù, gồm các diện tích đất của các ông bà Mai Phúc O, Đinh Hắc L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày diện tích đất đang tranh chấp thuộc phần đất Công ty KT nhận chuyển nhượng và một phần đất kênh rạch do nhà nước giao. Bị đơn – ông Dương Hồng S cho rằng nguồn gốc diện tích đất ông đang sử dụng là do dòng tộc ông để lại, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp được chứng cứ là các giấy tờ được quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 để chứng minh nguồn gốc đất mà bị đơn đang sử dụng. Bị đơn cũng không nắm rõ diện tích mình đang quản lý sử dụng là bao nhiêu, cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy từ những căn cứ nêu trên có sở xác định Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT là người có quyền sử dụng đất hợp pháp trên diện tích 7.079m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 30/11/2018 và bản vẽ hiện trạng ngày 09/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo bản vẽ ngày 30/11/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc dựa trên sự chỉ dẫn của nguyên đơn thể hiện diện tích đất nguyên đơn cho rằng bị đơn đang lấn chiếm là 171,5m^2, không có sự hướng dẫn của bị đơn. Theo bản vẽ hiện trạng ngày 09/5/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc theo sự hướng dẫn của nguyên đơn và bị đơn thể hiện diện tích đất tranh chấp là 200m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định lại yêu cầu về diện tích bị đơn đang lấn chiếm là 200m^2 theo bản vẽ hiện trạng ngày 09/5/2019. Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù có sự chênh lệch về việc xác định diện tích đất tranh chấp nhưng cả hai bản vẽ ngày 30/11/2018 và ngày 09/5/2019 đều thể hiện diện tích đất bị đơn và gia đình đang sử dụng nằm trong diện tích đất nguyên đơn được giao theo Bản đồ số 20532/GĐ-TNMT do Trung tâm Kiểm định bản đồ và Tư vấn Tài nguyên môi trường lập ngày 05/09/2005 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 05/09/2005. Do diện tích đất bị đơn đang sử dụng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh về mặt diện tích nên việc xác định diện tích cụ thể chỉ dựa vào tình trạng sử dụng thực tế của bị đơn. Bản vẽ hiện trạng ngày 09/5/2019 được đo vẽ trên cơ sở Công văn số 47/TAQ2 ngày 19/02/2019, tuy nhiên đến ngày 09/5/2019 đơn vị đo vẽ mới thực hiện xong bản vẽ. Quá trình đo đạc có sự hướng dẫn của bị đơn về ranh giới thực tế là thể hiện chính xác về mặt diện tích bị đơn đang sử dụng, do đó Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản vẽ ngày 09/5/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp. Căn cứ bản vẽ nêu trên, Hội đồng xét xử xác định vị trí diện tích đất bị gia đình ông Dương Hồng S lấn chiếm cụ thể gồm: Tại vị trí số 12 (hiện trạng đất thổ cư, diện tích 23,3m^2), vị trí số 17 (hiện trạng là sân xi măng, diện tích 5,1m^2), vị trí số 18 (hiện trạng là vườn cây, chậu kiểng, diện tích 157,1m^2), và vị trí số 19 (hiện trạng sân xi măng, diện tích 14,5m^2), tổng diện tích lấn chiếm là 200m^2. Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông Dương Hồng S phải tháo dở các vật xây dựng trên đất, hàng rào, cây xanh

và trả lại toàn bộ diện tích đất giáp ranh lấn chiếm là 200m^2, thực trạng vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 09/05/2019 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên việc án sơ thẩm tuyên buộc ông S và gia đình là chưa rõ, chưa đảm bảo để thi hành án nên cần bổ sung thêm nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đủ 18 tuổi trở lên là phù hợp.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có có sở nên không được chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên cần giữ nguyên án sơ thẩm có bổ sung thêm.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với những phân tích nêu trên nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn – ông Dương Hồng S chịu án phí phúc thẩm.

Giữ nguyên mức án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào các Điều 26, 38, 39; khoản 4 Điều 68; khoản 1 Điều 273; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Dương Hồng S. Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT:

Buộc ông Dương Hồng S và gia đình (bao gồm bà Nguyễn Thị L; bà Dương Thị Hồng D; Ông Dương Hồng P; Ông Dương Hồng D1; Ông Dương Hồng Q; ông Dương Hồng C; bà Bạch Tiến H1) phải tháo dở các vật xây dựng trên đất, hàng rào, cây xanh và trả lại toàn bộ diện tích đất giáp ranh lấn chiếm là 200m^2, thực trạng vị trí theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 09/05/2019, gồm: Vị trí số 12 (diện tích 23,3m^2), vị

trí số 17 (diện tích 5,1m^2), vị trí số 18 (diện tích 157,1m^2), và vị trí số 19 (diện tích 14,5m^2) cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT, thực hiện ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng do ông Dương Hồng S chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trả lại cho Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng), theo Biên lai thu tiền số AE/2014/0008032 ngày 08/05/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 25/07/2017; Chi phí định giá tài sản lập ngày 11/10/2018, và chi phí lập bản vẽ hiện trạng vị trí đất tranh chấp lập ngày 30/11/2018 do Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà KT tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

- Chi phí lập đo vẽ đối với Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh lập ngày 09/05/2019 do ông Dương Hồng S chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Hồng S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số: 0016376 ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
-TAND TC;
-TAND cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Q
-Chi cục THADS Quận Q;
-Các đương sự;
-Lưu (T.20).

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

Phùng Văn Hải

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Bá Thịnh **Nguyễn Thị Ngọc Hoa** **Phùng Văn Hải**