

Bản án số: 136/2019/DS-PT

Ngày: 27/02/2019

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:

Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Mai Thị Mỹ Tiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Quyên – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 27/02/2019 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 thụ lý số 663/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 353/2019/QĐPT-DS ngày 28/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ Văn A**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 129/13 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh B**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 51/11 B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2016) (có mặt)

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện H, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Đỗ Tấn Đ**, sinh năm 1971

Địa chỉ: 21C M, tổ 8, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2019) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Chơn TH**, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thanh X**, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà **Đoàn Thị Ph**, sinh năm 1957 (Có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: Số 129/13 ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2013, và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, nguyên đơn ông Võ Văn A có đại diện theo ủy quyền ông Trần Thanh B trình bày:

Năm 1987 ông Đỗ Chơn Cẩm (chồng bà M) có ký giấy chuyển nhượng (trao đổi) cho phần đất có diện tích khoảng 09 cao. Đến khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc thực tế có diện tích là 832 m². Ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U 773097, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001, ông A chuyển nhượng cho ông Bạch Văn Thọ diện tích 388 m², diện tích đất còn lại của ông A là 444 m². Trước đó ông A thấy bà M không có đường đi nên ông A cùng bà M thỏa thuận miệng, ông A bán lại cho bà M phần diện tích 97,4 m² (ngang 4m, dài 24,36m), ông A chưa đo đạc và chưa giao đất hoặc làm giấy cho bà M.

Năm 2013 bà M ngang nhiên xây hàng rào trên đất của ông A nên hai bên phát sinh tranh chấp việc ông A và bà M thỏa thuận, nay ông A không thực hiện nữa, nghĩa là không bán đất cho bà M.

Ông A yêu cầu bà Nguyễn Thị M phải trả toàn bộ phần đất diện tích thực tế là 197,9 m² thuộc thửa 37-2, tờ bản đồ số 30, theo tài liệu 2004 (theo tài liệu 02/CT-UB có diện tích là 195,3 m², thuộc một phần thửa 350, tờ bản đồ số 12), bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 24816/CNHM-CC ngày 29/5/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U 773097, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001. Không đồng ý theo yêu cầu của bà M.

Tuy nhiên, do bà M có công gìn giữ nên ông A đồng ý hỗ trợ cho bà M số tiền 32.970.000 (ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn) đồng, trị giá tương đương phần diện tích 94,2 m² mà bà M yêu cầu theo biên bản định giá ngày 01/12/2015 mà hai bên đã thống nhất, còn phần công trình trên đất ông A không đồng ý hỗ trợ vì bà M xây dựng trái phép.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M có bà Phạm Thị Kim Ngân trình bày:

Phần diện tích khoảng 197,9 m² thuộc một phần diện tích đất khoảng 01 ha, có nguồn gốc là của ông Đỗ Chơn Phương (đã chết trước năm 1975) để lại cho con là ông Đỗ Chơn Cẩm (đã chết năm 2001, là chồng của bà Nguyễn Thị M) trực tiếp sử dụng từ năm 1975.

Đến khoảng năm 1987 thì vợ chồng bà M có chuyển nhượng cho ông Võ Văn A khoảng 06 cao đất (tức có diện tích khoảng 600 m², không bao gồm diện

tích 197,9 m² trên) với giá là 40.000 đồng (nhưng ông A chỉ xin trả 38.000 đồng, tức khoảng 1 chỉ vàng 24k), có xây dựng một cột bằng gạch để làm ranh. Đến năm 1997 thì ông A chuyển nhượng lại cho bà M phần diện tích 94,2 m² mà gia đình bà M đã bán cho ông A trước đây (tính từ cột gạch kéo ra 04m theo hướng bên trái cây cột cặp theo đường đất đỏ).

Từ lúc chuyển nhượng cho ông A đến khi bà M xây dựng hàng rào là khoảng gần 26 năm thì gia đình bà M vẫn trực tiếp sử dụng phần đất 197,9 m² trên một cách bình thường, khi bà M xây dựng hàng rào lưới B40 xung quanh nhà vào cuối năm 2012 thì ông A mới phản đối, tranh chấp vì cho rằng mà Miết đã lấn chiếm phần đất khoảng 197,9 m² nói trên của ông A với lý do phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A. Nay bà M không đồng ý theo yêu cầu của ông A. Bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Thỏa thuận miệng) giữa bà và ông Võ Văn A đối với phần diện tích 94,2 m² và buộc ông Võ Văn A phải tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 94,2 m² (Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A), thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30 đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 14/11/2012 tại Ủy ban nhân dân xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi, Biên bản hòa giải ngày 02/4/2014 và tại phiên tòa ngày 11/5/2016 thì ông A đều thừa nhận là ông có thỏa thuận miệng về việc bán phần đất có diện tích 94,2 m² (Theo bản đồ hiện trạng có số hợp đồng: 1537/HĐ-PGT/2016 ngày 11/11/2016 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Thương mại Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh). Nay ông A phủ nhận là không có cơ sở.

Đối với phần diện tích còn lại là 103,7m² (197,9 m² – 94,2 m²) là phần diện tích bà M sử dụng ổn định từ trước đến nay, nay ông A khởi kiện là không có cơ sở pháp lý.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Chơn TH trình bày (Bản tự khai ngày 08/3/2016):

Ông là con trai của bà Nguyễn Thị M hiện nay đang sống chung với bà M trên phần diện tích ông A đang tranh chấp, Ông đồng ý với ý kiến của bà M và không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh X trình bày (Bản tự khai ngày 08/3/2016):

Bà là con dâu của bà Nguyễn Thị M và là vợ của ông Đỗ Chơn TH hiện nay đang sống chung với bà M trên phần diện tích ông A đang tranh chấp, bà đồng ý với ý kiến của bà M và không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ph trình bày (Bản tự khai ngày 04/12/2015):

Bà là vợ của ông A, trong vụ tranh chấp trên tài sản là của riêng ông A không liên quan gì đến bà. Bà cam kết không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Toà án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Võ Văn A.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ hàng rào, cửa cổng, trụ xi măng, đường đi láng xi măng, sân nước bê tông và mái tolt chiếm phần không gian trên đất để trả lại cho ông Võ Văn A toàn bộ phần đất diện tích thực tế là 197,9 m², thuộc thửa 37-2, tờ bản đồ số 30, theo tài liệu 2004 (theo tài liệu 02/CT-UB có diện tích là 195,3 m², thuộc một phần thửa 350, tờ bản đồ số 12), bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 24816/CNHM-CC ngày 29/5/2013 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U 773097, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Võ Văn A phải giao cho bà Nguyễn Thị M số tiền 36.278.867 (ba mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi bảy) đồng, thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa bà Nguyễn Thị M và ông Võ Văn A đối với phần diện tích 94,2 m² và buộc ông Võ Văn A phải tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 94,2 m² (Thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A), thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Võ Văn A không thi hành số tiền trên thì hàng tháng ông A phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Án phí Dân sự sơ thẩm:

- Án phí Dân sự sơ thẩm 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng và 3.463.250 (ba triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm năm mươi) đồng buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 840.000 (Tám trăm bốn mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số: AA/2016/0004582 ngày 24/5/2016 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, bà Nguyễn Thị M còn phải nộp 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng và 2.623.250 (Hai triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

- Án phí Dân sự sơ thẩm 1.813.943 (một triệu tám trăm mười ba nghìn chín trăm bốn mươi ba) đồng buộc ông Võ Văn A phải chịu cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số: AD/2011/01940 ngày 10/01/2013 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ

Chi, ông A phải nộp số tiền 313.943 (ba trăm mười ba nghìn chín trăm bốn mươi ba) đồng.

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

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 21/11/2018 bà M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm thêm hướng bác yêu cầu của nguyên đơn.

*** 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.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: yêu cầu sửa án sơ thẩm thêm hướng bác yêu cầu của nguyên đơn do bà M đã mua và sử dụng ổn định lâu dài phần đất 94,2m², đã trả tiền.

- 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 nghị đề 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 sửa án sơ thẩm, công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông A và bà M vào năm 1997 với diện tích đất 94,2 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà M đã trực tiếp sử dụng đất này 26 năm và ông A thừa nhận có đồng ý chuyển nhượng đất này cho bà M, tuy không làm hợp đồng nhưng có thỏa thuận miệng và bà M đã giao đủ tiền cho ông A vào năm 1997.

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

- Về thời hạn kháng cáo:

Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm vào ngày 14/11/2018 đến ngày 21/11 /2018 bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.[1]

- Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Chơn TH, bà Nguyễn Thanh X, bà Đoàn Thị Ph có đơn yêu cầu 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.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn trình bày phần đất có diện tích thực tế là 197,9 m², thuộc thửa 37-2, tờ bản đồ số 30, theo tài liệu 2004 (theo tài liệu 02/CT-UB có diện tích là 195,3 m², thuộc một phần thửa 350, tờ bản đồ số 12) tọa lạc tại Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc một phần trong tổng diện tích là 09 cao (900 m²), có nguồn gốc ông A nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Chơn Cẩm từ năm 1987 bằng giấy tay. Hiện nay đất đang tranh chấp có diện tích 197,9 m² thuộc một phần trong tổng diện tích 832 m² ông A đã mua của chồng bà M vào năm 1987 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A. Tuy nhiên, phần đất này ông A đã chuyển nhượng bằng miệng cho bà M, ông A đã nhận đủ tiền của bà M và thực tế bà M đã nhận đất sử dụng từ năm từ năm 1997 cho đến nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Căn cứ đơn khởi kiện ngày 02/01/2013 ông A trình bày: do bà M không có đường đi nên ông A đồng ý thỏa thuận miệng chia lại cho bà M khoảng 100m² để làm đường đi, chưa làm giấy, chưa giao đất; biên bản hòa giải tại UBND xã Phước Hiệp ngày 24/11/1012 ông A trình bày: công nhận có bán cho bà M 4m ngang để làm đường đi từ năm 1997 đến nay, chỉ nói miệng; Biên bản hòa giải ngày 06/3/2017, ngày 13/4/2016 và Biên bản phiên tòa ngày 14/11/2018 ông A đều trình bày: có bán cho bà M phần đất có chiều ngang 4m² dài hơn 22m² khoảng 100m², thỏa thuận miệng để bà M làm đường đi vào nhà riêng của gia đình bà M, ông A đã nhận đủ tiền của bà M nhưng hai bên không viết giấy tờ gì nên có cơ sở xác định vào năm 1997 ông Võ Văn A có bán cho bà Nguyễn Thị M phần đất có diện tích thực tế là 94,2 m² nay thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, ông A đã nhận tiền chuyển nhượng do bà M giao và thực tế bà M đã sử dụng đất này từ năm 1987 cho đến nay.

Xét, phần đất bà M chuyển nhượng cho ông A chỉ có 94,2m² nhưng thực tế bà M sử dụng 197,9m², như vậy phần đất dư ra 103,7m² là của ông A, còn đối với phần đất có diện tích 94,2m² đáng lẽ ra khi ông A đã thỏa thuận miệng bán cho bà M thì khi kê khai làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận ông A không được kê khai phần này nhưng ông A vẫn kê khai phần đã bán cho bà M là không đúng thực tế. Mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 94,2m² giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng sau khi chuyển nhượng, bên ông A đã nhận đủ tiền, bà M sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, phía ông A không phản đối, bà M cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm về đất đai, phần đất này cũng là lối đi duy nhất của gia đình ba Miết từ trước năm 1987 cho đến nay, gia đình bà M không còn lối đi khác.

Vì vậy căn cứ vào Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 và hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 3 phần 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà M đối với diện tích đất 94,2m² ông A đã chuyển nhượng cho bà M vào năm 1997 là phù hợp với quy định của pháp luật nên sửa phần này của bản án sơ thẩm, buộc ông Võ Văn A phải tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 94,2 m² thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy quyền sử dụng đất số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A. Buộc bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ hàng rào, cửa cổng, trụ xi măng, đường đi lát xi măng, sân nước bê tông và mái tolt chiếm phần không gian trên đất (nếu có) để trả lại cho ông Võ Văn A phần đất diện tích thực tế là $197,9 \text{ m}^2 - 94,2 \text{ m}^2 = 103,7 \text{ m}^2$ thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy quyền sử dụng đất số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A. Đồng thời Kiến nghị với UBND huyện Củ Chi thu hồi hoặc điều chỉnh diện tích đất 94,2m² nằm trong diện tích đất 832m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 483 QSDĐ/ĐG, QĐ 2655 ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đã cấp cho ông Võ Văn A để giao diện tích đất 94,2m² (đất sử dụng làm đường đi) này sang giấy chứng nhận đã cấp cho bà M theo quy định của pháp luật. Phần đất được xác định 4m chiều ngang từ phía bên trái đường, tiếp giáp thửa 33 đi từ nhà bà M ra đến mặt đường đất ra đường Cây Trâm Mỹ Khánh và chiều dài theo chiều dài từ đường đất ra đường Cây Trâm Mỹ Khánh đến phần đất của bà M theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/5/2013.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà M tại phiên tòa phúc thẩm về việc không yêu cầu ông A phải trả phần giá trị tài sản trên đất.

Ngoài ra, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm do tại thời điểm xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1941 và ông Võ Văn A, sinh năm: 1954 đều trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Ông A và bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033601 ngày

29 tháng 11 năm 2018 của cơ quan thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Áp Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 511/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn A.

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ hàng rào, cửa cổng, trụ xi măng, đường đi láng xi măng, sân nước bê tông và mái tôn chiếm phần không gian trên đất (nếu có) để trả lại cho ông Võ Văn A phần đất diện tích thực tế là 103,7 m² thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy quyền sử dụng đất vào sổ số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A.

- Kiến nghị với UBND huyện Củ Chi thu hồi hoặc điều chỉnh diện tích đất 94,2m² nằm trong diện tích đất 832m² tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 483 QSDĐ/ĐG, QĐ 2655 ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đã cấp cho ông Võ Văn A để giao diện tích đất 94,2m² (đất sử dụng làm đường đi) này sang giấy chứng nhận đã cấp cho bà M theo quy định của pháp luật. Phần đất được xác định 4m chiều ngang từ phía bên trái đường, tiếp giáp thửa 33 đi từ nhà bà M ra đến mặt đường đất ra đường Cây Trâm Mỹ Khánh và chiều dài theo chiều dài từ đường đất ra đường Cây Trâm Mỹ Khánh đến phần đất của bà M theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh ngày 29/5/2013.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà M về việc không yêu cầu ông A phải trả phần giá trị tài sản trên đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thỏa thuận miệng) giữa bà Nguyễn Thị M và ông Võ Văn A đối với phần diện tích 94,2 m², buộc ông Võ Văn A phải tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất diện tích 94,2 m² thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D, xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy quyền sử dụng đất vào sổ số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Võ Văn A cho bà Nguyễn Thị M.

Bà Nguyễn Thị M có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký trước bạ, sang tên chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất có diện tích 94,2 m² thuộc thửa số 37-1, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại tổ 7, Ấp D,

xã G, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy quyền sử dụng đất vào sổ số 483 QSDĐ/ĐG ngày 14/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đã cấp cho ông Võ Văn A sang tên chủ sử dụng đất hợp pháp là bà Nguyễn Thị M ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí Dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Nguyễn Thị M và ông Võ Văn A được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 840.000 (Tám trăm bốn mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số: AA/2016/0004582 ngày 24/5/2016 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi. Hoàn trả cho ông Võ Văn A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số: AD/2011/01940 ngày 10/01/2013 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Quỳnh Châu