

Bản án số: 750/2018/DS-PT

Ngày: 16/8/2018

Về việc: “Tranh chấp quyền sở  
hữu 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: Bà Phạm Thị Thảo

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Huyền

2. Ông Nguyễn Minh Quang

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Lê Hoàng Yến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí  
Minh xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 266/2018/TLPT-DS  
ngày 18 tháng 6 năm 2018 về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2018/DSST ngày 11/5/2018 của Tòa án  
nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2932/2018/QĐPT-DS ngày 02  
tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5645/2018/QĐ-PT ngày 25  
tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Kim A, sinh năm 1934 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1/10 khu phố N, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quốc H, sinh  
năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 357/2/29 khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Theo Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2012 tại Văn phòng Công chứng X,  
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Phan Điền B, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12/119 khu phố N, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí  
Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh  
năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Số 51/5A ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo Giấy ủy quyền ngày 26/7/2018 tại Văn phòng Công chứng Y

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị C, sinh năm 1937 (có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 25/7/2018)

Địa chỉ: Số 29/7, ấp L, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện H, người đại diện hợp pháp của ông A - ông Trần Quốc H trình bày:

Năm 1991, ông A có mua căn nhà 1/10 khu phố N, thị trấn H, huyện H Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 1999, hộ ông A cùng các hộ liền kề gồm hộ ông P1, bà P2, bà P3 có thỏa thuận vách tường ngang 0,1m, dài 25m giáp với hộ bà P3 là vách tường riêng (theo giấy thỏa thuận ranh giới nhà đất ngày 04/08/1991 và giấy xác nhận của bà Vương Tuyết P4 ngày 15/07/2009). Đến năm 2002, ông A được Ủy ban nhân dân huyện H cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 210/2002, sơ đồ trên giấy chứng nhận thể hiện rõ 03 mặt nhà tiếp giáp 03 hướng là tường riêng. Năm 2007, ông Sơn mua nhà của bà P3.

Đến năm 2009, ông A tháo dỡ nhà để xây dựng mới, đã ép cọc, đổ đà, đổ cột, xây dựng được vách tường 2 bên nhà cao 4m, dài 20m và đổ được 1 tấm sàn bê tông. Tuy nhiên, đang trong quá trình thi công thì ông Phan Điền B có đơn thưa tố cáo ông A xây sai phép. Hiện nay, ông A đã chấp hành Quyết định đình chỉ xây dựng và đã ngừng xây dựng. Đồng thời, ông A có đơn điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Giấy phép xây dựng.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện H cho rằng chưa đủ cơ sở pháp lý để điều chỉnh giấy phép xây dựng với lý do: Ông B cho rằng ông A tự ý cắt vách tường chung, đúc cột qua tường nhà ông B. Giữa nhà ông B và nhà ông A có một bức tường chung (Công văn số 1827/UBND và Công văn số 299/CV-UBND), lấn chiếm không gian và lấn vào diện tích của ông B khoảng 10cm (Báo cáo số 219/BC-UBND).

Nay căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND huyện H cấp cho ông A vào năm 2002 thể hiện: Vách tường giữa nhà ông B và ông A là vách tường riêng, hơn nữa trên thực tế giữa 2 vách tường có một khoảng hở có chỗ đến 5cm. Mặt khác, căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông B thì bề ngang 3,5m nhưng thực tế bề ngang 3,8m, do đó phần dư 0,3m này thuộc về đất của Nhà nước.

Do đó, ông A yêu cầu tòa án xem xét công nhận vách tường và phần đất gắn liền với vách tường giáp nhà ông B thuộc quyền sở hữu của ông A để ông A có thể xây dựng hoàn thành căn nhà.

Nguyên đơn đồng ý với hiện trạng ranh giới nhà đất được thể hiện tại bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh H lập ngày 26/9/2015 và yêu cầu Tòa

án xem xét công nhận vách tường và phần đất gắn liền với vách tường giáp nhà ông B thuộc quyền sở hữu của ông A theo như bản đồ hiện trạng vị trí giáp ranh ngày 26/9/2015.

Hiện nay, phía bị đơn đã cố tình kéo dài thời gian không tham gia giải quyết vụ kiện theo thời gian Tòa án đã thông báo, nên đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

Theo các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện H tại bản tự khai ngày 11/11/2013 và biên bản tiếp xúc đương sự ngày 20/3/2013 ông Phan Điền B trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 210/2002 ngày 02/05/2002 mà UBND huyện H cấp cho hộ ông A và Giấy phép xây dựng số 658/GPXD ngày 04/05/2009 thì hộ ông A được xây dựng chiều ngang 3m8 và chiều dài 21m nhưng thực tế ông A xây ngang phía trước 3m85 và ngang phía sau 4m05 ngày 16/06/2009 Thanh tra xây dựng thị trấn H lập biên bản ngừng thi công công trình xây dựng của ông A.

Ngày 12/06/2009, ông B có làm đơn tố cáo hành vi vi phạm sai phép của ông A. Sau khi xác minh thực tế, các cơ quan đã xác định “công trình của ông A xây dựng sai phép đã cấp”

Ngày 12/12/2011, UBND huyện H có Công văn số 219/BC-UBND về việc giải quyết đơn của ông A. Theo đó, UBND Huyện H cũng đã yêu cầu ông A “thực hiện việc xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng được cấp”.

Năm 2007, ông B mua căn nhà 1/9 Q, Thị trấn H, huyện H Thành phố Hồ Chí Minh của bà Vương Hồng P5 (căn nhà này được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho bà P3 từ năm 1997). Căn nhà của ông B có vách chung với hộ liền kề là ông Nguyễn Kim A. Năm 2009, khi ông A xây lại nhà, tuy nhiên căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 210/2002 do UBND huyện H cấp cho hộ ông A ngày 02/05/2002 và giấy phép xây dựng số 658/GPXD ngày 04/05/2009 thì hộ ông A được xây dựng chiều ngang 3m8, chiều dài 21m nhưng thực tế ông A xây ngang phía trước 3m85 và ngang phía sau 4m05. Chính việc xây dựng vượt diện tích cho phép dẫn đến ông A xây dựng sai phép và tự ý cắt vách tường chung, đúc cột qua tường nhà ông B. Do đó, ngày 12/06/2009 ông B làm đơn tố cáo hành vi xây dựng sai phép của ông A, đến ngày 16/06/2009 Thanh tra xây dựng thị trấn H lập biên bản ngừng thi công công trình xây dựng của ông A. Sau khi xác minh thực tế, các cơ quan chức năng đã xác định “công trình của ông A xây dựng sai phép được cấp”.

Hiện nay, ông A đã chấp hành Quyết định đình chỉ xây dựng và đã ngừng xây dựng.

Việc UBND huyện H không giải quyết hồ sơ điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và giấy phép xây dựng cho ông A không liên quan đến ông B.

Trong vụ kiện này ông B xác định là không tranh chấp với hộ ông Nguyễn Kim A. Trường hợp ông A cho rằng phần đất gắn liền với vách tường giáp nhà ông B thuộc quyền sở hữu của ông A thì ông A tự chứng minh, ông B không có yêu cầu gì đối với tranh chấp của ông A, ông B chỉ đề nghị ông A sử dụng đất theo đúng hiện trạng đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án, trả hồ sơ cho ông A.

Với những lý do trên bị đơn sẽ không đến Tòa để tham dự các buổi hòa giải cũng như xét xử của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị C trình bày: Mọi tranh chấp liên quan đến nhà 1/10, khu phố N, thị trấn H, huyện H tôi giao cho chồng tôi là ông Nguyễn Kim A trình bày và đưa ra ý kiến giải quyết, tôi không tham gia và không có ý kiến gì trong vụ kiện này. Tôi xin vắng mặt tại các buổi hòa giải và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 297/2018/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Kim A.

- Công nhận vách tường có chiều dài 25m, chiều rộng 0,1m, tổng diện tích 2,5m<sup>2</sup> tiếp giáp với nhà đất số 1/9, khu phố N, thị trấn H, huyện H chủ sở hữu ông Phan Điền B thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Kim A.

- Hiện trạng thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 98836/CN HM CC ngày 19/3/2015 và Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 98836/CN HM – CC ngày 22/9/2015 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh H.

- Ông Nguyễn Kim A có toàn quyền sử dụng định đoạt và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu diện tích vách tường nêu trên.

- Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/6/2018, ông Phan Điền B có đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Ngày 23/5/2018, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện H có Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Kim A có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quốc H đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phan Điền B có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng T yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do: Thực tế khi ông A xây dựng có lấn sang nhà ông B khoảng 1m, vì đây là vách tường chung. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người chủ sở hữu trước của nhà ông B là bà P3 và ông Vương Hồng P5 vào tham gia tố tụng là vi phạm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Xét thấy, quá trình Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Kim A là đúng quy trình và được các hộ liên kề xác nhận là tường riêng. Theo biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy giữa các vách tường giáp nhau đều có khe hở 1cm. Việc ông A yêu cầu Tòa án công nhận phần đất 2,5m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H thấy rằng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu chứ không tranh chấp quyền sử dụng đất, nhưng Tòa sơ thẩm lại buộc ông B phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

Từ các phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

### **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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của ông Phan Điền B: Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số hợp đồng 98836/CN HM CC ngày 19/3/2015 và Bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số hợp đồng 98836/CN HM CC ngày 22/9/2015 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh H lập với sự hướng dẫn đo của ông Nguyễn Kim A và ông Nguyễn Phan Khánh P6 là người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Điền B thể hiện ông A đang sử dụng chiều dài cạnh ngang phía trước mặt tiền đường Q là 3.80m, chiều dài cạnh ngang mặt sau nhà gồm 2 đoạn 1.82m và 1.99m. Phần ranh tường tranh chấp giữa ông A và ông B thể hiện nét vẽ màu xanh nằm gọn trong ranh màu hồng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 70137010266 hồ sơ gốc số 210/2002 ngày 02/5/2002 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông Nguyễn Kim A.

Ông B cho rằng ông A xây dựng sai phép, đã tự ý cắt vách tường chung, đục cột qua tường nhà ông B, nhưng ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu ông B cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông B cung cấp chứng cứ là bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh giữa 2 nhà ông A và ông B, nhưng phía ông B không cung cấp. Ngày 29/12/2017, Tòa án huyện H kết hợp với UBND thị trấn H, Trung tâm đo đạc bản đồ tiến hành đo vẽ hiện trạng vị trí nhưng ông B cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông B không tham gia, không cho đo vẽ.

Nay ông B kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có căn cứ chấp nhận.

Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận vách tường có chiều dài 25m, chiều rộng 0,1m. Tổng diện tích là 2,5m<sup>2</sup> tiếp giáp với nhà đất số 1/9 khu phố N, thị trấn H, huyện H chủ sở hữu là ông Phan Điền B thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Kim A. Đây là tranh chấp quyền sở hữu tài sản, nên chỉ xem xét quyền sử dụng đất của ai và đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng án phí có giá ngạch và buộc ông Phan Điền B phải chịu đối với yêu cầu của ông A được chấp nhận là vi phạm quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2012 và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, nên cần phải sửa lại phần án phí cho phù hợp quy định của pháp luật.

Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Phan Điền B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Điền B.

Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 256, Điều 266 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Nghị Quyết số 01/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 13/6/2012.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Kim A.

Công nhận vách tường có chiều dài 25m, chiều rộng 0,1m, tổng diện tích 2,5m<sup>2</sup> tiếp giáp với nhà đất số 1/9, khu phố N, thị trấn H, huyện H chủ sở hữu ông Phan Điền B thuộc quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Kim A.

Hiện trạng thể hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 98836/CN HM CC ngày 19/3/2015 và Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 98836/CN HM – CC ngày 22/9/2015 của Trung Tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và môi trường thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh H.

Ông Nguyễn Kim A có toàn quyền sử dụng định đoạt và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu diện tích vách tường nêu trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Điền B phải chịu số tiền là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Kim A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 937.500 đồng theo Biên lai số 01167 ngày 15/10/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Điền B không phải chịu. Hoàn trả cho ông Phan Điền B số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0018592 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự thi hành theo quy định tại Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- TAND huyện Hóc Môn;
- VKSND Tp. HCM;
- VKSND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chi cục THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (Yến/20).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Thị Thảo**