

**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: 1181/2018/DS-PT  
Ngày: 19-12-2018  
V/v tranh chấp công trình phụ trên  
bất động sản liền kề

**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 Uông Văn Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thu Hằng  
Ông Nguyễn Bá Thịnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Đào Thị Xuân Hồng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 12 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 523/2018/TLPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp công trình phụ trên bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 570/2018/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5990/2018/QĐPT-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Hải Y, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: 12/60/106D ĐH, Tổ 25, Ấp 4, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: 12/60/108C đường ĐH, Tổ 25, Ấp 4, xã ĐT, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn bà Hoàng Hải Y trình bày:*

Vào năm 2012, bà có mua của ông H một căn nhà có diện tích 15m x 4m = 60m<sup>2</sup>, với giá 520.000.000 đồng. Phía bên phải căn nhà là đường hẻm đi vào nhà đất của ông H, bên trên là ban công có chiều dài là 13,9m và chiều ngang là 1,7m.

Sau đó, ông H có nhận thêm số tiền 30.000.000 đồng để bán cho bà ban công, còn phần không gian trên ban công là của ông H, hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ. Sau khi nhận hành lang, bà gia cố thêm ban công như: lắp lan can sắt, lót gạch nền, gắn xà gỗ và đổ cột xi măng nhằm mục đích dùng làm sân phơi, để cây nước và bên trên lợp thêm mái tôn.

Hiện nay bà và ông H bất hòa, ông H đòi lại phần không gian hành lang bên trên ban công, bà Y đồng ý trả lại không gian cho ông H bằng cách đề nghị tháo dỡ toàn bộ vật liệu xây dựng trên ban công gồm sàn bê tông, giá đỡ cây nước và lan can sắt để trả lại phần không gian cho ông H, nhưng ông H không đồng ý.

Nay bà yêu cầu cho bà được tháo dỡ toàn bộ vật liệu xây dựng trên ban công để trả lại phần không gian cho ông H. Bà không yêu cầu ông H bồi thường.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày:*

Năm 2012, ông bán cho bà Hoàng Hải Y căn nhà có diện tích 15m x 4m = 60m<sup>2</sup>, với giá 520.000.000 đồng. Ông có lấy thêm của bà Y 15.000.000 đồng là tiền sửa cầu thang gỗ và làm thêm lan can phía trước căn nhà và 3.000.000 đồng tiền lắp đặt đồng hồ điện.

Ông không bán ban công cho bà Y và cũng không nhận tiền bán ban công cho bà Y, việc tháo dỡ ban công hành lang sẽ ảnh hưởng đến lối đi nên ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 570/2018/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện HM, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Hải Y về việc yêu cầu Tòa án xem xét cho bà Y được tháo dỡ toàn bộ vật liệu trên ban công hành lang có chiều dài là 13.9m và chiều ngang là 1.7m để trả lại không gian cho ông Nguyễn Hữu H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2018, bà Hoàng Hải Y kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét cho bà Y được tháo dỡ ban công để trả lại không gian cho ông Nguyễn Hữu H.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bà Hoàng Hải Y giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét cho bà Y được tháo dỡ ban công.

- Ông Nguyễn Hữu H đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Giấy nhượng đất ngày 28/8/2012 chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bà Y chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất. Mặc khác, ông H không thừa nhận bán ban công cho bà Y và nhận tiền bán ban công từ bà Y. Bà Y không cung cấp được giấy tờ chứng minh có việc giao nhận tiền, bà Y cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc có sửa chữa ban công. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc cho bà Y được tháo dỡ ban công là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ban công có chiều dài 13,9m và chiều ngang là 1,7m (có kết cấu bên dưới cột sắt, tay đỡ bằng sắt, mái bê tông đúc giả, bên trên lát gạch men, có lan can sắt và 01 trụ sắt để đặt cây nước, mái che tôn một phần) các bên tranh chấp thuộc khoảng không gian phía trên đường hẻm đi vào nhà, đất của ông Nguyễn Hữu H đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

[2]. Bà Y cho rằng ông H đã bán ban công cho bà Y nên bà Y yêu cầu cho bà Y được tháo dỡ ban công nhưng bà Y không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh giữa bà Y và ông H có thỏa thuận về việc mua bán ban công. Trong khi đó, ông H không thừa nhận bán ban công cho bà Y và nhận tiền bán ban công từ bà Y.

[3]. Ngoài ra, bà Y cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc có sửa chữa ban công.

[4]. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc cho bà Y được tháo dỡ ban công có chiều dài là 13,9m và chiều ngang là 1,7m để trả lại khoảng không gian phía trên đường hẻm đi vào nhà, đất của ông Nguyễn Hữu H là có căn cứ.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y không cung cấp thêm chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[6]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7]. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được nên bà Y phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

*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 Điều 265 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Hải Y.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Hải Y về việc yêu cầu Tòa án xem xét cho bà Y được tháo dỡ toàn bộ vật liệu trên ban công có chiều dài là 13,9m và chiều ngang là 1,7m để trả lại không gian cho ông Nguyễn Hữu H.

2. Về án phí:

Bà Hoàng Hải Y phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0030854 ngày 23/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, bà Y đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hoàng Hải Y phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0004926 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, bà Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện HM, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện HM, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu;

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

**Uông Văn Tuấn**