

**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: 818/2024/DS-PT.

Ngày: 17/9/2024.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Ngọc Hương.

2. Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 597/DSPT ngày 31 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 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: 4570/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 13045/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Từ Kim T, sinh năm 1966. (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H sinh năm 1956. (Có mặt)

2. **Điểm 10.** **Đã thực hiện tại 11, tổng cộng 1.000. (00 triệu).**

Nguồn gốc nhà và đất tại số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng từ chủ trước. Nguyên hiện trạng nhà đất và phân bức tường giữa 02 căn nhà 479/36 và 479/40 trước đây do ông T5 xây dựng chạy dọc thẳng từ trước ra sau với chiều dài khoảng hơn 25m. Phần phía trước từ đường đi vào tới ranh lộ giới, ông T5 xây bức tường cao khoảng hơn 01m và bên trên rào lưới B40. Phần từ ranh lộ giới ông T5 xây bức tường kéo dài đến hết căn nhà được xây cao như hiện trạng hiện nay. Phần nhà và tường giáp ranh giữa 02 căn nhà được ông T5 xây dựng từ trước khi bà H nhận chuyển nhượng và về ở cho đến nay.

Tuy nhiên, sau này do nâng đường nên phần tường rào phía trước bị sụt lún dần, chỉ còn vài hàng gạch trên mặt đất, chân tường của bức tường cũ vẫn còn. Sau đó, bà H xây nhà liền vách tường rào nhà ông T từ sau ra trước, nhưng đến khoảng sân thì bà H không xây trên dấu tường cũ mà lại xây tường (cao khoảng 1,2m) lấn sang nhà ông T 01 hàng gạch.

Đến năm 2021, bà H xây lại nhà thì đập hàng rào phần phía trước từ đường đi vào đến ranh lộ giới và xây dựng lại hàng rào mới lấn qua nhà ông T với chiều ngang là 01 viên gạch (khoảng 10cm), cao khoảng 5m, dài 5m.

Trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp cho ông T5 và cập nhật sang tên ông T và trên bản vẽ hiện trạng vị trí nhà đất thể hiện phần tường giữa 02 căn nhà là tường riêng và 01 đường ranh chạy dọc từ trước ra sau nhưng bà H lại xây tường lấn sang nhà ông T phần sân phía trước. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà H tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm, trả lại phần đất thuộc quyền sử dụng cho ông T nhưng bà H không đồng ý.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất do bà H xây bức tường lấn sang ranh đất của ông T tại vị trí số 7, có diện tích 0,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành

phố H lập ngày 12 tháng 7 năm 2022 và tháo dỡ phần bức tường tranh chấp tiếp giáp giữa 02 căn nhà 479/36 và 479/40 mà bà H xây lấn sang ranh đất của nhà ông T. Đối với Chứng thư thẩm định giá và Hồ sơ kiểm định công trình, nguyên đơn không có ý kiến. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

3

Nguồn gốc nhà đất tại số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bà H. Nhà đất tại số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông T5.

Năm 2001, khi bà H mua mảnh đất trống tại địa chỉ số D thì nhà và tường rào của ông T5 đã có trước đó. Đến năm 2004, bà H xây dựng căn nhà cấp 4 và làm tường rào sát vào tường rào nhà ông T5. Một thời gian sau, ông T5 nâng nền sân, hiện chân tường rào của nhà ông T5 vẫn còn bên dưới nền sân. Đầu năm 2021, tường rào nhà bà H bị nứt và có thể sụp đổ bất cứ lúc nào, bà H có trao đổi với ông T về việc xây dựng lại bức tường rào thì ông T buộc bà H phải đập hết tường rào để trả lại đất và khi nào ông T có mặt ở nhà mới được sửa chữa nhưng bà H không đồng ý.

Ngày 21 tháng 01 năm 2021, được sự đồng ý của chính quyền địa phương, bà H đã tiến hành sửa chữa phần tường rào bị hư hỏng và đồng thời xây cao lên thêm khoảng 2,5m trên phần tường cũ đã có trước đó. Đến chiều cùng ngày thì ông T đã lớn tiếng xúc phạm bà H và tự ý đập phá phần tường rào mới xây của bà H. Việc ông T khởi kiện cho rằng bà H xây bức tường lấn sang đất nhà ông T là hoàn toàn vô lý vì phần tường rào giữa 02 căn nhà là do ông T5 đã xây dựng trước đó, khi bà H làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì ông T5 đã xác nhận hàng rào riêng biệt của mỗi bên, ông T là chủ nhà sau khi hàng rào được xây dựng từ lâu. Nguyên đơn cho rằng bị đơn xây dựng bức tường phía trước lấn sang nhà của nguyên đơn là không chính xác. Trường hợp bị đơn có lấn sang thì diện tích thực tế nguyên đơn đang sử dụng sẽ nhỏ hơn diện tích nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12 tháng 7 năm 2022 thì diện tích thực tế nguyên đơn sử dụng lại lớn hơn diện tích nguyên

đơn được cấp giấy chứng nhận. Riêng phần nhà đất của bị đơn cũng lớn hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận là do bị đơn có mở rộng thêm phần giáp ranh với nhà bên cạnh, không phải nhà ông T, phần diện tích nhà bị đơn sử dụng bên phía giáp ranh với nhà ông T thì không thay đổi. Do đó, bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông T. Đối với Chứng thư thẩm định giá và Hồ sơ kiểm định công trình, bị đơn không có ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Thanh T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2 do ông Đinh Thanh T1 đại diện trình bày:* Ông T1 và bà T2 có cùng ý kiến với bà H.

4

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà H trả lại phần diện tích quyền sử dụng đất lấn chiếm là 0,3m² tại vị trí số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh lập ngày 12 tháng 7 năm 2022 và Bản đồ hiện trạng vị trí – cấm mốc lập ngày 12 tháng 7 năm 2023 tọa lạc tại quyền sử dụng đất thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 84, tại địa chỉ số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và tháo dỡ phần xây dựng bức tường lấn trên thửa đất của nguyên đơn, chiều theo phương thẳng đứng lên hết chiều cao của bức tường xây dựng lấn sang quyền sử dụng đất của ông T theo Kết quả kiểm định công trình ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần X. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật và hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng các chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm ứng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng, chi phí kiểm định xây dựng là 27.500.000 đồng, tổng cộng là 37.500.000 đồng.

- Bị đơn do ông Đinh Thanh T1 đại diện trình bày ý kiến như sau: Bị đơn không lấn sang ranh đất của nguyên đơn, khi bị đơn mua đất thì tường rào và vết tích chân tường rào đã có từ trước vẫn còn. Đến năm 2004, khi bị đơn xây dựng lại tường rào mới vẫn xây trên tường rào cũ, không xây lấn sang nhà của nguyên đơn. Về Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận T cấp thì ông T được quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tổng diện tích nhà và đất là 195,6m², nhưng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài

nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12 tháng 7 năm 2022 thì diện tích ông T sử dụng là 195,9m², chênh lệch 0,3m² trùng với phần diện tích sai lệch do bên đo đạc công bố. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày bổ sung như sau: Năm 2004, khi bị đơn xây dựng bức tường thì bị đơn xây dựng trên phần đất của mình. Thời điểm đó ông T5 là chủ cũ đã ký giấy thỏa thuận về việc xác định ranh giới nhà đất và hiện nay, tại phần móng xây dựng bức tường vẫn còn 02 phần móng cách nhau một khoảng bằng chiều ngang 01 viên gạch nên không có việc bị đơn xây lấn sang ranh đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

5

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Thanh T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2 có ông Đinh Thanh T1 làm đại diện trình bày: Ông bà có cùng ý kiến với bị đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Kim T.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Từ Kim T phần quyền sử dụng đất lấn chiếm tại vị trí số (7) có diện tích 0,3m², thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 84, tại địa chỉ số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ phần xây dựng bức tường trên phần quyền sử dụng đất phải trả lại cho ông Từ Kim T, cụ thể như sau: Giữ lại phần trụ cổng, trụ gạch, cột gạch liên kết tường gạch, tiến hành tháo dỡ phần tường rào tính từ mốc M2 hướng về phía mốc M1, có chiều ngang chân tường rào 90mm hướng về phía nhà số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, chiều dài 5,98m dọc theo ranh đất giữa hai nhà số D và số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đến đà kiềng bê tông cao độ -700 -> 950mm so với nền sân

nna số D đương Q, khu phố B, phường H, quận pno 1, 1 nam pno Ho Chi Minh, xây và hoàn thiện lại tường rào trục 1-2/A theo ranh giới xây dựng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng – Cẩm mốc do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Kết quả kiểm định công trình, thuyết minh kiểm định và các bản vẽ khảo sát hiện trạng tại Hồ sơ kiểm định công trình số 23007/KQ.KĐ/SHC của Công ty Cổ phần X HOUSE ngày 03 tháng 7 năm 2023.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Từ Kim T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Từ Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0024104 ngày

6

05 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, bị đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần chồng lấn ranh là thuộc quyền sở

hữu của bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất yêu cầu của bị đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:**

- Về tố tụng: 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: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

7

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định:

Nhà và đất tại số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ

Chi Minh thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn ông Từ Kim T theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 622/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31 tháng 01 năm 2008, được cập nhật nội dung thay đổi chuyển nhượng cho ông Từ Kim T ngày 28 tháng 12 năm 2018. Theo đó, diện tích sử dụng là 195,6 m².

Nhà và đất tại số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bị đơn bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01641 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 06 tháng 4 năm 2006. Theo đó, diện tích sử dụng là 299 m².

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022; Bản đồ hiện trạng vị trí – cắm mốc ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Bản vẽ hiện trạng nhà số 479/36 479/40 đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập xác định được phần bức tường giữa hai nhà 479/36 và 479/40 có chiều dài 6,4m, chiều ngang 0,09m, chiều cao ~ 3,4m do bà H xây dựng có hiện trạng lấn sang ranh đất của nhà ông T tại vị trí số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022 với diện tích 0,3m².

Kết quả kiểm định công trình ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần X thì hạng mục tường rào thuộc nhà số D là hạng mục tường rào tiếp giáp giữa hai nhà

8

479/36 và 479/40 xây gạch ống đất sét nung dài 6,4m, cao từ 3,15m đến 3,4m (so với nền sân), dày 90mm, tại mốc M2 (trục 2/A) tường rào xây dựng chồng lấn về phía ranh của nhà số 479/36 một khoảng là 90mm tại chân tường rào và có thể tháo dỡ phần bức tường bị chồng lấn ranh xây dựng lại theo đúng ranh mốc của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở T – chi nhánh T6 và số liệu đo đạc tại hiện trường.

Xét, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định khi bà H xây dựng bức tường giữa hai nhà 479/36 và 479/40 đoạn có chiều dài 6,4m, chiều ngang 0,09m, chiều cao ~ 3,4m đã lấn sang ranh đất của nhà ông T tại vị trí số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022 với diện tích 0,3m². Phần trụ cổng, trụ gạch xây dựng đúng ranh riêng đoạn tường rào dài 5,08m lấn ranh (Hình 1 - 2 - 3a

áp ranh xây dựng bức tường, trong diện tương tác tại 0,70m tại ranh (Hình 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b Bản vẽ khảo sát hiện trạng – Hồ sơ kiểm định công trình của Công ty Cổ phần X). Như vậy, bị đơn đã xây dựng bức tường lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm tại vị trí số (7) có diện tích 0,3m² theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định của pháp luật.

Xét, căn cứ theo Kết quả kiểm định công trình ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Công ty Cổ phần X thì có thể tháo dỡ phần bức tường bị chồng lấn ranh và xây dựng lại theo đúng ranh mốc của Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở T – chi nhánh T6 và số liệu đo đạc tại hiện trường. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần phần chồng lấn trả lại hiện trạng ban đầu là có căn cứ.

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Từ những phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 157, 161 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng, chi phí kiểm định xây dựng là 27.500.000 đồng, chi phí thẩm định giá 6.000.000 đồng, tổng cộng là 37.500.000 đồng. Do đó, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi

9

phí tố tụng là 37.500.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ. Từ những phân tích trên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức. Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, bà H được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

H1 lại cho nguyên đơn ông Từ Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0024104 ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Tuyên xử:

10

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2383/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Kim T

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Kim T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Từ Kim T phần quyền sử dụng đất lấn chiếm tại vị trí số (7) có diện tích 0,3m², thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 84, tại địa chỉ số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ phần xây dựng bức tường trên phần quyền sử dụng đất phải trả lại cho ông Từ Kim T, cụ thể như sau: Giữ lại phần trụ cổng, trụ gạch, cột gạch liên kết tường gạch, tiến hành tháo dỡ phần tường rào tính từ mốc M2 hướng về phía mốc M1, có chiều ngang chân tường rào 90mm hướng về phía nhà số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh có chiều dài 5,98m dọc theo ranh đất giữa hai nhà số D và số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đến đà kiềng bê tông cao độ -700 -> 950mm so với nền sân nhà số D đường Q, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, xây và hoàn thiện lại tường rào trục 1-2/A theo ranh giới xây dựng thể hiện tại Bản đồ hiện trạng – Cấm mốc do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 12 tháng 7 năm 2023 và Kết quả kiểm định công trình, thuyết minh kiểm định và các bản vẽ khảo sát hiện trạng tại Hồ sơ kiểm định công trình số 23007/KQ.KĐ/SHC của Công ty Cổ phần X HOUSE ngày 03 tháng 7 năm 2023.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H hoàn trả lại cho ông Từ Kim T số tiền chi phí tố tụng là 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

H1 lại cho ông Từ Kim T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0024104 ngày 05 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi

hành án dân sự năm 2008 (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; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức
- Các đương sự;
- Lưu Hs.

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

Lê Thị Mỹ Nhung