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: 143/2022/DS-PT
Ngày 01/04/2022
V/v tranh chấp quyền sở hữu đối với mốc giới ngăn cách các bất động sản

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 **Nguyễn Thị Thanh Hiền**
Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thủy**
Bà **Phạm Thị Kim**

Thư ký phiên tòa: Bà **An Phương Trang** - 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 **Nguyễn Thị Như Khương** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/ 03/2022 và 01/04/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/DSPT ngày 10/02/2022 về tranh chấp "Tranh chấp quyền sở hữu đối với mốc giới ngăn cách các bất động sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 250/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 446/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2022 và ngày giờ mở lại phiên tòa được ấn định tại Quyết định hoãn phiên tòa số 2216/2022/QĐ-PT ngày 11/03/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đoàn Cảnh M**, sinh năm 1969 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Trương Thị Mỹ L**, sinh năm 1974 (có mặt)
Địa chỉ: D, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Ngọc Linh K, sinh năm 1987 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (xin vắng)

Địa chỉ: số 332 (số cũ 19) đường Quang Trung, Phường 10, quận Gò vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị Mỹ L – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 512, tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại so 688/55B đường Lê Đức Thọ, Phường 15, quận Gò vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 04846 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 03/04/2019 là tài sản của ông Đoàn Cảnh M và vợ - bà Nguyễn Ngọc Linh K, được ông bà mua từ bà Nguyễn Thu T3 và ông Nguyễn Huy T3 vào năm 2019.

Khi mua thửa đất, đã hiện hữu hơn 29 năm một bức tường phân ranh chạy suốt từ ngoài vào đến trong cùng thửa đất, nằm trong thửa đất của nguyên đơn đã mua và đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận được cấp. Từ khi mua đến nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng đất, không thay đổi gì.

Đến tháng 5/2020, khi nguyên đơn định tiến hành xây nhà thì bà Trương Thị Mỹ L – hàng xóm bên cạnh (là chủ nhà D) tranh chấp. Bà L cho rằng phần tường phân ranh giữa hai nhà là của bà L. Vụ việc được Ủy ban nhân dân Phường 15, quận Gò Vấp hòa giải nhưng không thành.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2020 thì phần đất có tường ranh tranh chấp có vị trí số 7 và có tổng diện tích là 7,9m^2.

Ngày 29/07/2020 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định phần đất và tường ranh giới này thuộc quyền sở hữu riêng của vợ chồng nguyên đơn theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 4846 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 03/04/2019.

Bị đơn Trương Thị Mỹ L trình bày:

Năm 2007 bà Trương Thị Mỹ L có mua lại nhà đất số D, Phường B, quận C của ông Nguyễn Nam A1 và bà Hoàng Thị Bích L1, phần diện tích đất được công nhận là 254,18m^2 và phần lộ giới không được công nhận thể hiện trên sơ đồ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở số 70125191298 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 12/02/2003 (đã được cập nhật sang tên bà vào ngày 10/8/2007).

Hiện trạng khi mua đã có sẵn nhà 01 tầng kiên cố và 04 bức tường rào riêng xung quanh và chủ đất bán theo toàn bộ diện tích trên số và diện tích sử dụng hiện hữu ranh lộ giới. Đồng thời chủ đất còn cho biết phần diện tích đất phía sau tường rào riêng ranh giới với phần đất sau nhà còn chiều dài kéo dài thêm gần 1m^2 và chiều kia còn khoảng gần 0,2m^2 là thuộc quyền sử dụng của bà.

Đến tháng 5/2020 bà có nhu cầu sửa chữa nhà và muốn xây dựng tường rào trên phần đất trống thuộc quyền sở hữu của bà thì gặp phải sự phản đối của ông Đoàn Cảnh M vì ông M cho rằng phần ranh đất này thuộc quyền sở hữu của ông M.

Nay ông M khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sở hữu của vợ chồng ông M đối với phần diện tích đất 7,9m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2020, bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Linh K trình bày:

Bà thống nhất với ý kiến của ông M, đề nghị tòa án xác định toàn bộ diện tích đất 7,9m^2 và bức tường phân ranh theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2020 là đất và tường riêng thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng bà theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH 4846 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 03/04/2019.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp:

Nhà đất số A thuộc thửa 512, tờ bản đồ số 65, Phường 15, quận Gò Vấp có nguồn gốc từ nhà đất số X thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 65, Phường 15, quận Gò Vấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 3679/2002 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông bà Nguyễn Văn P - Tôn Nữ Ngọc T với diện tích đất là 381,27m^2, diện tích xây dựng là 171.88m^2, tổng diện tích sử dụng 171.88m^2. Ông Phan Gia L nhận chuyển nhượng theo thông tin cập nhật ngày 13/3/2017. Ông Tô D nhận chuyển nhượng theo thông tin cập nhật ngày 01/02/2019. Năm 2019, ông Tô D lập thủ tục xin tách thửa, trong đó có thửa 512 nêu trên. Tại thời điểm kiển tra tách thửa, khuôn viên đất 381.27m^2 có tường xây sử dụng riêng biệt. Qua kiểm tra kỹ thuật tọa độ thì ranh nhà đất nêu trên phù hợp với bản đồ địa chính, không có sự chồng lấn ranh với các hộ liền kề, cũng như phù hợp hiện trạng thực tế là khuôn viên nhà đất có ranh tường riêng biệt. Ngoài ra, tổng diện tích nhà đất thực tế giảm hơn so với Giấy chứng nhận.

Ngày 03/4/2019 Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận số CH04846 đối với thửa đất 512 cho ông bà Tô D - Phan Bích T1 có diện tích đất 130,lm^2, diện tích xây dựng 24.8m^2 ,diện tích sàn 24.8m^2.

Tháng 5/2019, ông bà Tô D - Phan Bích T1 chuyển nhượng nhà đất thửa 512 nêu trên cho ông bà Nguyễn Huy T2 - Nguyễn Thu T3 theo thông tin cập nhật ngày 21/05/2019.

Tháng 9/2019, ông bà Đoàn Cảnh M - Nguyễn Ngọc Linh K nhận chuyển nhượng nhà đất thửa 512 vói diện tích và khuôn viên nhà đất thể hiện trên Giấy chứng nhận số CH04846 cấp ngày 03/04/2019 có cập nhật thông tin và đang sử dụng bức tường riêng hiện hữu đã có sẵn.

Ngoài ra, theo Công văn số 1171/UBND ngày 22/09/2020, Ủy ban nhân dân Phường 15 đã xác nhận bức tường phần ranh là không thay đổi hiện trạng.

Như vậy, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đã thực hiện tách thửa và cấp Giấy chứng nhận số CH04846 ngày 03/04/2019 là theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhà đất số D, Phường B, quận C có nguồn gốc thuộc giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tạm thời số 2522/GCN- RĐ ngày 19/9/1992 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho bà Trần Kim Đ với diện tích 200m^2 đất màu. Bà Đ giao lại cho ông Nguyễn Ngọc A. Năm 2000, ông Nguyễn Ngọc A lập thủ tục cấp đất 100m^2 để làm nhà ở; Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00004/1 B.QSDĐ/1556/UB ngày 08/6/2000 cho ông Nguyễn Ngọc A diện tích 100m^2 đất làm nhà ở. Đến năm 2002, ông Nguyễn Ngọc A xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, với nội dung khai trình như sau: Năm 2000 đã hợp thức hóa 100m^2, còn 100m^2 chưa hợp thức hóa. Tháng 05/2000, ông A có mua thêm 95m^2. Như vậy, đất hiện hữu là 295m^2 (trong đó: 100m^2 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00004/1B QSDĐ/1556/UB ngày 08/6/2000, còn 195m^2 chưa hợp thức hóa). Đồng thời ông Nguyễn Ngọc A đề nghị cấp Giấy chứng nhận toàn bộ diện tích là 295m^2 nhà đất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được UBND Phường 15 xác nhận và niêm yết công khai theo quy định, thời gian niêm yết không phát sinh tranh chấp, khiêu nại. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1006/2013 cho ông Nguyễn Ngọc A với diện tích đất là 254.18 m^2, diện tích xây dựng là 113.21m^2, tổng diện tích sử dụng 232.2lm^2.

Căn cứ "Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hồ Chí Minh" ban hành kèm theo Quyết định số 04/2003/QĐ-UB ngày 06/01/2003 của Ủy ban nhân dân thành

phố, việc Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1006/2003 cho ông Nguyễn Ngọc A được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tháng 3/2003, ông Nguyễn Ngọc A tặng toàn bộ nhà đất nêu trên cho ông bà Nguyễn Nam A1 - Hoàng Thị Bích L1 theo thông tin cập nhật ngày 01/4/2003. Năm 2007, bà Trương Thị Mỹ L mua toàn bộ nhà đất nêu trên theo thông tin cập nhật ngày 10/8/2007.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các yêu cầu khác của đương sự (nếu có), đại diện Ủy ban nhân dân quận đề nghị cơ quan Tòa án xem xét,giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 250/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 như sau:

"1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xác định phần tường phân ranh có diện tích 7,9m^2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/12/2020 là tường riêng của ông Đoàn Cảnh Mvà bà Nguyễn Ngọc Linh K theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, và quyền sử dụng đất ở so CH04846 cấp ngày 03/4/2019.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp điều chỉnh lại nội dung trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1006/2003 ngày 12/02/2003 (đã được cập nhật sang tên bà Trương Thị Mỹ Lvào ngày 10/8/2007) theo nội dung Bản án trên."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/12/2021 bị đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để thu thập thêm chứng cứ về nguồn gốc hình thành thửa đất từ năm 1992 và quá trình chuyển nhượng đất cho ông M. Đồng thời, đề nghị Tòa án triệu tập người chủ cũ đã xây bức tường phân ranh đó để hiểu lý do tại sao lại xây dựng

như vậy. Tuy nhiên, bà không biết ai đã xây bức tường đó nên không thể cung cấp tên họ, địa chỉ cho Tòa án được. Đề nghị Tòa án điều tra để làm rõ người đã xây bức tường phân ranh này.

Khi bà L nhận chuyển nhượng phần đất bên phía nhà bà, chủ cũ thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích theo Giấy chứng nhận số 1006/2003 và nói thêm đất của bà kéo dài thêm một chiều gần 1m và chiều kia khoảng 0,2m ngoài bức tường đã hiện hữu, phần diện tích kéo dài thêm này đã thể hiện trên Giấy chứng nhận.

Lý giải cho việc phần đất 7,9m^2 mà hiện các bên tranh chấp nằm ngoài phần tường rào (bức tường phân ranh) mà gia đình bà sử dụng, bà cho rằng Giấy chứng nhận của gia đình bà có thể hiện phần đất bà nhận chuyển nhượng có tường rào riêng bao quanh toàn bộ lô đất (thể hiện trên Giấy chứng nhận) nhưng phần tường rào này đã bị đập đi từ trước thời điểm bà nhận chuyển nhượng.

Từ khi bà L nhận chuyển nhượng đất năm 2007, đã có sẵn bức tường cắt ngang diện tích đất nhà bà. Nên sau đó, khoảng năm 2007-2008 bà có sửa chữa lại nhà – làm thêm hàng rào sắt cắm vào bức tường hiện hữu để trồng lan, đồng thời xây bít lối đi ra phần đất trống phía sau (của nhà nguyên đơn) vì lý do an ninh.

Nay bà cho rằng diện tích nhà đất thuộc chủ quyền của mình theo Giấy chứng nhận còn kéo dài thêm phần diện tích 7,9m^2 như Bản đồ áp ranh của Trung tâm đo đạc đồ đã thể hiện. Các cọc gỗ trên bản vẽ áp ranh này không có giá trị vì chỉ do cán bộ của Trung tâm Đo đạc cắm làm mốc đo đạc.

Do vậy bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và không đồng ý bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất từ chủ cũ đã có theo hiện trạng, đến nay chưa sửa chữa thay đổi gì. Cọc gỗ thể hiện vị trí tranh chấp là do Trung tâm Đo đạc Bản đồ cắm để đánh dấu vị trí đo đạc, trước đó không tồn tại.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn trình bày là hàng rào sắt phần sau nhà bị đơn là do bị đơn tự xây dựng cắm trên bức tường ranh của nhà nguyên đơn. Nếu đã xác định bức tường đó là tường riêng của nhà nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào sắt, trả lại bức tường nguyên trạng cho nhà nguyên đơn. Phần chi phí tháo dỡ do bị đơn tự chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Linh K trình bày:

Bị đơn nói rằng theo chủ quyền đất của nhà bị đơn thì phải kéo dài thêm sang phần nhà đất bên nhà nguyên đơn 7,9m^2, nhưng bị đơn không tính đến phần đất của bị đơn đã bị trừ quy hoạch lộ giới. Chúng tôi mua đất có bản vẽ mốc giới, đã kiểm tra bằng tọa độ bản đồ là không chồng lấn ranh. Việc bị đơn gây khó khăn không cho chúng tôi xây dựng trên phần đất của mình đã gây rất nhiều thiệt hại cho chúng tôi trong 02 năm qua. Việc bị đơn đề nghị chúng tôi đưa thêm một số tiền để sở hữu phần ranh của chúng tôi là vượt quá khả năng của chúng tôi và là vô lý. Do vậy, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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 kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả hòa giải thành tại phiên tòa tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo bị đơn nộp trong thời hạn và đã đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, bị đơn cho rằng Tòa án sơ thẩm không điều tra nguồn gốc, quá trình hình thành từng thửa đất mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mới năm 2019 cho nguyên đơn là không đúng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình điều tra, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh về nguồn gốc nhà đất tranh chấp cùng xác minh chủ sở hữu đối với bức tường phân ranh giữa hai bên nhà đất tranh chấp, đồng thời thu thập chứng cứ từ nguồn lưu giữ tài liệu là Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh quận Gò Vấp, gồm toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu của ông Nguyễn Ngọc A và chuyển quyền sử dụng nhà đất cho nhiều đời chủ, sau cùng là bà Trương Thị Mỹ L, hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu của ông Tô D, bà Phan Bích T1 và sau đó chuyển nhượng nhiều lần đến ông Đoàn Cảnh M. Như vậy, việc bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không điều tra nguồn gốc, quá trình hình thành thửa đất là không đúng.

[2.1] Theo kết quả xác minh từ Ủy ban nhân dân phường 15 và Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp, đối chiếu cùng hồ sơ chứng cứ thu thập từ Văn phòng Đăng ký Đất đai – Chi nhánh quận Gò Vấp, xét thấy:

Nhà đất D, Phường B, quận C (nay thuộc sở hữu của bị đơn) có nguồn gốc từ bà Trần Kim Đ với diện tích 200m^2 đất màu do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tạm thời số 2522/GCN- RĐ ngày 19/09/1992.

Bà Đ giao lại cho ông Nguyễn Ngọc A. Quá trình xin cấp Giấy chứng nhận, ông Nguyễn Ngọc A được Ủy ban nhân dân Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00004/1 B.QSDĐ/1556/UB ngày 08/6/2000 với diện tích 100m^2 đất làm nhà ở, sau đó ông Nguyễn Ngọc A xin hợp thức hóa 100m^2 đất còn lại và thêm 95m^2 mới nhận chuyển nhượng. Trên cơ sở số diện tích 100m^2 đã cấp quyền sở hữu và 195m^2 đất xin cấp giấy chứng nhận mới, Ủy ban nhân dân quận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1006/2013 cho ông Nguyễn Ngọc A với diện tích đất là 254,18m^2, diện tích xây dựng là 113.21m^2, tổng diện tích sử dụng 232.2lm^2.

Theo Giấy chứng nhận số 1006/2003 ngày 12/02/2003 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp cho ông Nguyễn Ngọc A – nhà đất số D thuộc thửa đất 267-5 Tờ bản đồ số 02, Phường 15, Gò Vấp, nhà có kết cấu 2 tầng diện tích xây dựng 123,1m^2 nằm trong khuôn viên sân (đất) có diện tích sử dụng riêng là 254,18m^2, bao quanh là tường riêng, chiều dài đất bên trái từ phía trước cổng nhà nhìn vào là 22,2m, chiều dài đất bên phải là 21,25m (không tính phần lộ giới không công nhận là 3m).

Sau đó, ngày 01/04/2003 ông Nguyễn Ngọc A chuyển nhượng lại cho vợ chồng Nguyễn Nam A1, bà Hoàng Thị Bích L1 và đến 05/01/2016 bị đơn nhận chuyển nhượng lại và cấp nhật tên chủ sở hữu lên Giấy chứng nhận trên.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 14/12/2020, chiều dài phần đất nhà bị đơn (kề bên nhà số 688/57/3) là (1,93m + 13,34m + 8,82m =) 24,09m, chiều dài cạnh đất kề bên nhà số 688/57 là (3,21m + 21,04m =) 24,25m (chưa tính phần sử dụng phía trước không thuộc phạm vi được công nhận quyền sử dụng). Chiều dài hai bên cạnh đất nhà bị đơn chênh lệch dài hơn so với Giấy chứng nhận số 1006/2003 được cấp là 21,25m và 22,20m (phần diện tích được công nhận).

Theo Giấy chứng nhận số 1006/2003, diện tích nhà của bị đơn được vây bọc bởi ba bức tường rào riêng, toàn bộ căn nhà nằm gọn trong khuôn viên sân (chiều ngang nhà phía trước rộng 9,2m, phía sau rộng 9,1m) nhưng thực tế hiện nay theo bản đồ áp ranh, phần tường nhà của bị đơn phía giáp nhà số A đã được mở rộng hết phần sân trống bên hông nhà (chiều ngang phía trước nhà là 9,54m và chiều

ngang phía sau nhà là 10,13m). Theo trình bày của bị đơn tại phiên tòa ngày 21/03/2022, các bức tường rào quanh nhà đã bị đập bỏ trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng đất. Do đó, có thể khẳng định hiện trạng nhà đất hiện nay của bị đơn không còn tồn tại như Giấy chủ quyền của bị đơn đã thể hiện.

Theo bản ảnh được thu thập tại Hồ sơ và được các bên xác nhận tại phiên tòa, có bức tường dày một hàng gạch (10cm) cao khoảng 1m chạy dọc suốt phần đất của nguyên đơn và áp sát phía sau các nhà số E (nhà bên phải nhà bị đơn), số D (nhà bị đơn) và số F (nhà bên trái nhà bị đơn) đường Lê Đức Thọ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 03/09/2020, bức tường phân ranh này phần chạy ngang đất nhà bị đơn dài 11,7m.

Theo bị đơn trình bày, bức tường phân ranh này thuộc nhà bị đơn và do chủ cũ xây, nhưng bị đơn không lý giải được vì sao lại không xây riêng một đoạn tường phía sau của bị đơn (dài 11,7m) mà lại xây áp sát cả phần tường sau nhà số 688/57 (dài 7,78m) và tường sau nhà số 688/57/3 (dài 11,58m). Bị đơn suy đoán có thể do trước đây cả 03 căn nhà này cùng một chủ nên xây tường ngăn (dài 31,06m) như vậy, nhưng nếu bức tường ngăn đó thuộc phần đất riêng của 03 nhà này, thì bị đơn cũng không lý giải được lý do tại sao hai nhà số 688/57 và số 688/57/3 họ đã không sử dụng bức tường ngăn này mà tự xây tường khác riêng của họ và cũng không tranh chấp gì bức tường ngăn này với nhà nguyên đơn.

Theo công văn số 1171/UBND ngày 22/09/2020 Ủy ban nhân dân phường 15 quận Gò Vấp đã trả lời xác minh: " *Căn cứ bản đồ địa chính lập năm 2002, bức tường phân ranh giữa hai nhà đất nêu trên (nhà số A của ông Đoàn Cảnh M và nhà đất số D của bà Trương Thị Mỹ L) là tường riêng, thuộc phần nhà đất do ông Đoàn Cảnh M đứng chủ sở hữu*."

Hơn nữa, theo Giấy chứng nhận số CH 04846, phần đất được công nhận quyền sở hữu riêng của nguyên đơn là 130,1m^2, đối chiếu với bản đồ hiện trạng, vị trí, áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ ngày 14/12/2020 là đúng vị trí, đúng ranh giới và đúng diện tích 130,1m^2 bao gồm phần đất + tường ranh tranh chấp.

[2.2] Bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập người xây dựng bức tường phân ranh để làm chứng bức tường thuộc sở hữu của ai, nhưng bị đơn không biết ai là người xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra đầy đủ về nguồn gốc đất từ trước khi tách thửa đất và các cơ quan có thẩm quyền đã trả lời xác minh cụ thể chủ sở hữu bức tường phân ranh là ông Đoàn Cảnh M. Do đó không cần điều tra làm rõ người xây dựng bức tường theo yêu cầu của bị đơn.

Từ những phân tích trên, xét thấy nhận định của bản án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng thực tế và đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy án là

không có cơ sở, nên không được chấp nhận. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ, được chấp nhận.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày có tự xây dựng thêm phần sắt rào để trồng lan phía trên của bức tường phân ranh thuộc sở hữu nhà nguyên đơn, do đó cần thiết tháo dỡ hàng rào sắt này để trả lại bức tường nguyên trạng cho nhà nguyên đơn. Do đây là hàng rào sắt bị đơn tự dựng thêm phục vụ cho mục đích riêng của bị đơn, nên nay bị đơn tự chịu chi phí tháo dỡ này.

[2.4] Theo quyết định của bản án sơ thẩm, kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận của nhà bị đơn, tuy nhiên, xét thấy phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng riêng của bị đơn không thay đổi so với Giấy chứng nhận số 1006/2003, chỉ có hiện trạng nhà và tường bao có thay đổi. Việc cập nhật hiện trạng nhà đã qua sửa chữa thuộc trách nhiệm và quyền lợi của chủ sở hữu, các đương sự cũng không tranh chấp phần nội dung này, do đó việc kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cập nhật thay đổi này là không cần thiết.

Từ những lý do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh một phần của quyết định sơ thẩm để phù hợp tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm và đảm bảo tính khả thi cho việc thi hành bản án.

[3] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 và Khoản 2 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần nội dung quyết định của bản án sơ thẩm số 250/2021/DS-ST ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Chấp nhận yêu câu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Cảnh M:

Xác định phần đất và một phần bức tường ranh giới có diện tích 7,9 m^2 (có vị trí số 7 theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/12/2020) thuộc sở hữu riêng của ông Đoàn Cảnh M và bà Nguyễn Ngọc Linh K theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CH04846 cấp ngày 03/4/2019.

Bị đơn bà Trương Thị Mỹ L có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào sắt của nhà bà L nằm phía trên một đoạn (11,7m) tường ranh giới nói trên để trả lại phần tường ranh cho nhà nguyên đơn.

Thời hạn và phương thức thực hiện: các bên có thể tự thỏa thuận hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện theo Luật Thi hành án hiện hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Đoàn Cảnh M tiền tạm nộp án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm nộp án phí số AA/2019/0026719 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0047460 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 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 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy đinh tai Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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;
- TAND Q.Gò Vấp;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Q.Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Thanh Hiền