TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 234 /2017/DS-ST
Ngày: 25/8/2017
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán, Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Bà Phạm Thị Kim Hoàng;
2/ Ông Đ. Bích Thuận.
- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Phạm Thị Nguyên – Thư ký Toà án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Dịu Thùy -Kiểm sát viên.

Trong ngày 25/8/2017, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 228/2015/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2015 về việc: "Tranh chấp về các quyền khác đối với tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 396/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn A., sinh năm: 1931(có mặt).
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Đ., sinh năm: 1932 (có mặt).
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Bị đơn: Ông Lê Quang D., sinh năm: 1977
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Người đại diện theo ủy quyền: bà Trần Thị Tuyết H., sinh năm: 1959 (có mặt).
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Đ., sinh năm: 1932 (có mặt).
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Bà Trần Thị Tuyết H., sinh năm: 1959 (có mặt).
Địa chỉ: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Ông Trần Hồng H., sinh năm: 1961 (có đơn xin vắng mặt).
Ông Dương Quang T., sinh năm: 1974 (có đơn xin vắng mặt).
Cùng trú tại: đường X, phường N, quận M, TPHCM.
Bà Trần Thị Tuyết M., sinh năm: 1958 (có đơn xin vắng mặt).
Địa chỉ: đường S, phường Y, quận K, TPHCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, phía nguyên đơn trình bày:

Ông Huỳnh Văn A. là chủ sở hữu căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM, trước đây ông A. có cho bà Dương Cúc N., chủ hộ đường X, phường N, quận M, TP.HCM mượn tường phần sân nhà của ông để sử dụng, năm 2011 bà N. mất, căn nhà trên được chuyển giao cho các đồng thừa kế do ông Lê Quang D. đại diện đứng tên vào năm 2013. Tháng 7/2014 ông D. xây lại nhà mới, ông A. không đồng ý cho ông D. mượn tường phần sân có mái che của gia đình ông, sau khi xây nhà xong ông D. đã tự ý sơn vách tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà màu xám, mặc dù thực tế hiện nay ông D. không có sử dụng nhưng do ông D. có ý đồ sử dụng phần tường đó nên mới sơn màu phù hợp với nhà ông D.. Ngoài ra ông A. cũng không đồng ý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nhà ông D. thể hiện mượn tường phần sân nhà của ông.

Nay ông A. khởi kiện yêu cầu ông Lê Quang D. phải xây dựng tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà. Và khi ông Lê Quang D. đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A..

Bị đơn ông Lê Quang D. có đại diện bà Trần Thị Tuyết H. đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM là do mẹ của ông bà là bà Dương Cúc N. mất vào năm 2011 để lại cho các con gồm: Trần Thị Tuyết M., Trần Thị Tuyết H., Trần Hồng H., Dương Quang T. và Lê Quang D.. Ngày 26/12/2013 ông Lê Quang D. đại diện cho các con của bà Nga đứng tên sở hữu và được UBND Quận M cấp giấy chứng nhận số CH 20594.

Thực tế từ năm 1975 các căn nhà số 185P1, 185P2 và đường X, phường N, quận M, TP.HCM là sát vách nhau nên đều mượn tường của nhau. Vào ngày 01/7/2014 nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM đã được cấp phép xây dựng lại mới nên xây tường riêng hoàn toàn không còn mượn vách tường nhà ông A., riêng phần sân phía trước nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM không được cấp phép xây dựng. Trong quá trình xây nhà, ông A. thường xuyên khiếu nại nên Đội Thanh tra địa bàn Quận 6 liên tục đến kiểm tra công trình tổng cộng 8 lần, tại biên bản kiểm tra công trình xây dựng lần thứ 8 vào ngày 31/10/2014 kết luận nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM xây dựng nhỏ hơn giấy phép xây dựng được cấp nên nhà của ông D. xây đúng quy định. Khi nhà đã xây xong do thấy bức tường trước sân nhà ông A. tiếp giáp với nhà ông D. bị dơ do bị xi măng bắn vào nên ông D. đã mua sơn màu xám sơn lại bức tường đó, khi sơn ông D. không hỏi ý kiến ông A. nên ông A. cho rằng tường nhà ông A. màu vàng nhạt nhưng ông D. sơn phần tường sân tiếp giáp giữa hai nhà màu xám là có ý đồ muốn sử dụng, ông D. thừa nhận đây là thiếu sót của ông D. và ông D. đề nghị sẽ đi mua sơn màu vàng nhạt về sơn lại nhưng ông A. cũng không đồng ý. Sau đó ông A. liên tục khiếu nại lên UBND Phường N, Quận M yêu cầu ông D. phải xây tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước nhà của ông, UBND Phường N, Quận M đã nhiều lần mời các bên đến hòa giải nhưng không được.

Nay nguyên đơn khởi kiện buộc ông D. phải xây tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà và đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A.. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thực tế tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà là tường riêng của nhà ông A., nhà bị đơn hoàn toàn không có hành vi mượn để sử dụng, phần đất trước sân nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM không được cấp phép xây dựng. Đối với yêu cầu đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A., yêu cầu này không thuộc quyền hạn của ông D., vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan nhà nước cấp. Ngoài ra do hành vi khiếu nại, khởi kiện của ông A. mà

đến nay ông D. cũng không làm được thủ tục hoàn công của căn nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Đ. thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn A.. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Bà Trần Thị Tuyết M., bà Trần Thị Tuyết H., ông Trần Hồng H, ông Dương Quang T. thống nhất với lời trình bày của bị đơn. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa hôm nay bà H. đại diện gia đình một lần nữa gởi lời xin lỗi ông A. và bà Đ. vì đã sơn lại tường phía trước sân của nhà ông A. màu xám mà không có hỏi ý kiến ông A., bà H. cũng xin hứa sau khi kết thúc phiên tòa sẽ mua sơn màu vàng nhạt sơn lại tường phía trước sân cho phù hợp màu vàng nhà ông A..

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Đ. và bà Trần Thị Tuyết H. vẫn giữ nguyên ý kiến và không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, đúng quy định của pháp luật. Qua kiểm sát vụ án tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Toà và kết luận của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 về việc chấp hành pháp luật tố tụng và nội dung của vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]-Thẩm quyền loại việc:

Ông Huỳnh Văn A. khởi kiện ông Lê Quang D. yêu cầu bị đơn phải xây dựng tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà. Và khi ông Lê Quang D. đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A.. Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc tranh chấp dân sự: "Tranh chấp các quyền khác đối với tài sản".

[2]-Thẩm quyền lãnh thổ:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn A. khởi kiện ông Lê Quang D. , ông D. có địa chỉ cư trú tại nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM. Căn cứ vào điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

[3]-Thời hiệu khởi kiện vụ án:

Căn cứ vào thời điểm tháng 7/2014 ông Lê Quang D. tiến hành xây dựng căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp. Ngày 02/6/2015, ông Huỳnh Văn A. có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân Quận 6. Vụ kiện này thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự 2015.

Về nội dung:

Ông Huỳnh Văn A. chủ sở hữu căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM khởi kiện ông Lê Quang D. đại diện chủ sở hữa căn nhà số đường X, phường N, quận

M, TP.HCM yêu cầu bị đơn phải xây dựng tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà. Và khi ông Lê Quang D. đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A..

Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1478/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/3/2009 chứng nhận ông Huỳnh Văn A. là chủ sở hữu căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH20594 do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 26/12/2013 chứng nhận ông Lê Quang D. là đại diện cho những người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM. Đối với yêu cầu nguyên đơn buộc bị đơn phải xây dựng tường riêng phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà, qua biên bản xác minh, xem xét thẩm định tại chổ hiện trạng vào ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận 6 cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận phần tường phía trước sân tiếp giáp giữa hai nhà hiện nay tường trống, sơn màu xám, có chiều dài 1,89m, gia đình ông D. không có hành vi treo móc vật dụng trên tường nhà đường X, phường N, quận M, TP.HCM của ông A.. Hiện trạng thực tế cũng như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1478/2009/GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 25/3/2009 cho ông Huỳnh Văn A. ghi nhận phần tường sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà là tường riêng của nhà ông A., ông D. không có hành vi chiếm dụng, sử dụng cũng như mượn tường để làm sinh hoạt chung. Mặt khác giấy phép xây dựng số 566/GPXD ngày 01/7/2014 của nhà số đường X, phường N, quận M, TP.HCM không được cấp phép xây dựng phần diện tích ngoài sân. Do đó, ông A. yêu cầu ông D. phải xây dựng tường riêng song song với bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà là không có căn cứ pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc ông Lê Quang D. khi đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A.. Hội đồng xét xử xét thấy: thực tế trước đây bà N. mẹ ông D. có mượn tường nhà ông A. nhưng từ tháng 7/2014 ông D. đã được cấp giấy phép xây lại nhà mới và xây tường riêng hoàn toàn không còn mượn tường nhà ông A.. Diện tích nhà ông D. được cấp phép thụt vào so với nhà ông A. khoảng 2m, ông D. đã xây nhà đúng theo giấy phép được cấp, do đó phần sân phía trước nhà ông D. phải để trống, phần tường sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà là tường riêng của nhà ông A. - số đường X, phường N, quận M, TP.HCM không có ai tranh chấp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo đạc, thẩm định chứ không phải do cá nhân ông D. thực hiện. Do đó yêu cầu của ông Huỳnh Văn A. buộc ông Lê Quang D. khi đổi chủ quyền mới không được thể hiện mượn tường phần sân của nhà ông A. là không có cơ sở chấp nhận. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận ý kiến của bị đơn về việc sau khi kết thúc phiên tòa sẽ mua sơn màu vàng nhạt sơn lại bức tường phần sân phía trước tiếp giáp giữa hai nhà (tường riêng nhà ông A.) cho phù hợp màu vàng nhà ông A..

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn A. phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 và Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 155, 158, 163 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014; Điều 27 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn A..

2/ Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng ông Huỳnh Văn A. phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/07912 ngày 15/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

3/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-Tòa án NDTPHCM;
-VKSND Q6;
-Chi cục THA DS Q6;
-Các đương sự;
-Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Kim Thu