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: 774/2018/DS-PT
Ngày: 23/8/2018
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

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 Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Ông Phạm Hồng Giảng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long – Kiểm sát viên.

Từ ngày 16 đến ngày 23 tháng 8 năm 2018 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 257/2018/DSPT ngày 13 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án số 216/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 của Toà án nhân dân quận A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2961/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 5648/2018/QĐ-PT ngày 25/7/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc B, sinh năm 1951 (Có mặt)

Địa chỉ: 23 đường C, khu phố D, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Lương Thị Kim H, sinh năm 1964

Địa chỉ: 36 đường C, khu phố D, phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn I, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: 528/23 Tỉnh lộ K, khu phố L, phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969 (Có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1971 (Có đơn xin vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1972 (Có mặt)

3.4. Ông Nguyễn Hữu Q, sinh năm 1974 (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh R, sinh năm 1976 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 23 đường C, khu phố D, phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Ông Chu Văn S, sinh năm 1965

Địa chỉ: 36 đường C, khu phố 4, phường E, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn I, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: số 528/23 Tỉnh lộ K, khu phố L, phường M, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ủy ban nhân dân quận G

Người đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị Thu T, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/10/2017) (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Phạm Văn U, sinh năm 1971 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn đã trình bày:

Vợ chồng bà Lương Thị Kim H, ông Chu Văn S là chủ sở hữu căn nhà số 21 đường C, khu phố D, phường E, quận A. Tháng 5/2014, vợ chồng bà H tiến hành xây dựng nhà. Trong quá trình xây dựng, vợ chồng bà H đã cho thi công đào sâu và đục khoét và làm nứt, thấm nước bức tường của nhà bà B tại số 23 đường C, khu phố D, phường E - tường ngang 10cm; dài 22,68m; cao 4,5m.

Ngoài ra, vợ chồng bà H còn xây chồng lên phần tường phía trước với chiều dài 6m, cao 3m. Do vậy, bà B yêu cầu:

+ Tòa án xác định bức tường ngang 10cm, dài 22,68m, cao 4,5m (Phần tường trước cao 3m) là tường riêng của gia đình bà B.

+ Yêu cầu vợ chồng bà H bồi thường giá trị bức tường bị hư hỏng là 90.000.000 đồng.

+ Yêu cầu vợ chồng bà H tháo dỡ phần thi công chồng lấn lên phần trước của bức tường với chiều dài 6m, cao 3m.

- Theo lời trình bày của bị đơn bà Lương Thị Kim H, trước đây nhà đất số 21 đường C, khu phố D, phường E, quận A do ông Phạm Văn U làm chủ. Năm 1999, ông U chuyển nhượng lại cho bà Lâm Thị A1. Năm 2002, bà A1 chuyển nhượng cho bà Lương Thị Kim H và ông Chu Văn S. Khi mua nhà, đã thể hiện bức tường là tường riêng của nhà ông U. Đến năm 2005, vợ chồng bà được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05887 ngày 01/5/2005 do Ủy ban nhân dân quận A cấp, thể hiện bức tường đang tranh chấp là tường riêng của nhà bà, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Giả sử Tòa án xác định tường riêng của bà B và vợ chồng bà H có lỗi làm hư hỏng bức tường, thì bà đồng ý bồi thường thiệt hại 10.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên: Ông Chu Văn S thống nhất với ý kiến của vợ ông (bà H).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chồng bà B gồm Nguyễn Văn N, Nguyễn Văn O, Nguyễn Văn P, Nguyễn Hữu Q, Nguyễn Thị Thanh R đều thống nhất với lời trình bày của bà B và xin vắng mặt tại Tòa.

- Theo đại diện Ủy ban nhân dân quận G, qua xem xét hồ sơ kê khai năm 1999 của hai bên đương sự và các tài liệu làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận mà Tòa án đã thu thập được từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, có ghi nhận bức tường giữa nhà số 21 và nhà số 23 là tường chung, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ này và quy định của pháp luật về nguyên tắc sử dụng tường chung để giải quyết vụ án.

- Người làm chứng: Ông Phạm Văn U cũng khẳng định bức tường mà bà B tranh chấp là tường riêng của nhà số 21 (Trước đây là số 469 Tam Hà 2, phường E), ông U khẳng định điều này, bởi vì chính ông đã trực tiếp xây lên bức tường này.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ các Điều 5; Khoản 2 và Khoản 6 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Khoản 3 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, sử dụng án phí, lệ Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2104;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc B về việc công nhận bức tường dài 25,28m x cao 3,65m theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 14/4/2015 thuộc sở hữu (Tường riêng) của bà Trần Thị Ngọc B, ông Lê Văn Trung; Đồng thời không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bị đơn dỡ phần thi công chồng lấn lên phần trước của bức tường.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bồi thường hiện trạng hư hỏng của bức tường.

Buộc bà Lương Thị Kim H và ông Chu Văn S cùng chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị Ngọc B ½ chi phí khắc phục sửa chữa bức tường chung với số tiền 3.779.500 (Ba triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm) đồng.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi bà B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H, ông S chưa thi hành án, thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất theo Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 7.206.221 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006649 ngày 29/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn phải nộp thêm 4.956.221 (Bốn triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi mốt) đồng.

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

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, 7a, 7b 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 5 năm 2018 bà Trần Thị Ngọc B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn - Bà Trần Thị Ngọc B trình bày: Đề nghị Tòa xem xét công nhận bức tường giữa hai nhà 21 và 23 đường số C, khu phố D, phường E, quận A là tường riêng của gia đình bà B, phía nhà bà H đã thi công xây dựng chồng lên bức tường này khoảng dài 6m, cao 3m, đúc 6 cây đà móng xuyên qua bức tường nên đã làm hư hỏng tường, bản án sơ thẩm đã không xem xét các vấn đề này, đề nghị Tòa sửa án, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải bồi thường và tháo đỡ phần đã xâm lấn.

Đại diện bị đơn trình bày: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở của bị đơn đã xác định đây là tường riêng của bị đơn, bị đơn có xây chồng lên bức tường phía trước dài khoảng 6m, có đổ các đà móng sâu vào ½ bức tường, việc xây cất là hoàn toàn đúng luật, do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy có sự mâu thuẫn giữa các Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho các bên, cấp sơ thẩm chưa giải quyết vấn đề này đồng thời chưa thẩm định rõ phạm vi xây cất của bị đơn nên tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được và không có căn cứ để giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại và khắc phục những vấn đề nói trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 27/4/2018 Tòa án nhân dân quận A xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2018/DS-ST. Ngày 10/5/2018 Trần Thị Ngọc B có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với việc tranh chấp giữa nguyên và bị đơn:

Phía nguyên đơn trình bày bị đơn có thi công các hạng mục:

- 06 cột đà móng gối xuyên qua hết bức tường chung;
- Xây dựng chồng hoàn toàn lên lên bức tường (Dài 6m, cao 3m ở đoạn tường trước).

Nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ toàn bộ phần này.

Phía đơn trình bày:

- Các đà móng chỉ đổ đến ½ bức tường;
- Phần xây chồng lên tường không chồng hoàn toàn.

Để giải quyết tranh chấp cần xác định chủ quyền của hai bên đối với bức tường – Kể cả quyền sử dụng đất mặc dù nguyên đơn không yêu cầu và xem xét điều chỉnh một trong hai Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở các công trình gắn liền với đất đã cấp cho hai bên, trên cơ sở đó cấp sơ thẩm phải tiến hành thẩm định phạm vi xây cất của bị đơn (Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2016 của cấp sơ thẩm không thẩm định đầy đủ các nội dung tranh chấp) để giải quyết tranh chấp, tuy nhiên cấp sơ thẩm không xem xét các vấn đề này mà bác yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở, những thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm xét xử lại .

[3] Về án phí: Do hủy án nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, sử dụng án phí, lệ Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân quận A. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân quận A giải quyết lại vụ án.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Ngọc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho bà B số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0038776 do Chi cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/5/2018.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND quận A;
- TAND quận A;
-Chi cục THA quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Tuấn Vinh