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: **1532**/2022/DS-ST
Ngày: 13 - 9 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Lê Thị Thương Huyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Châu

2. Ông Nguyễn Ngọc Hòa

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Ngọc Tú Quyên – 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: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên

Trong các ngày 09 và 13 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2022/TLST- HC ngày 14 tháng 01 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4053/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8860/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11339/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Trần Hoàng K** và **bà Trần Thị Bích V**

Địa chỉ : A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Sỹ T

Địa chỉ: G đường số A, khu nhà ở N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn T1**

Địa chỉ : A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **Ông Phạm Văn C** và **bà Diệp Thị Bích H**

Địa chỉ: 129/3/18 Hoàng Văn Thụ, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

2. **Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Địa chỉ: A N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Minh H1 - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận P.

Ông Nguyễn Sỹ T, ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H có mặt tại phiên tòa.

Ông Nguyễn Văn T1, ông Vũ Minh H1 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng – nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất tọa lạc tại địa chỉ A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2007 đã được đăng ký thay đổi chủ sở hữu, sử dụng ngày 30/12/2012. Nhà đất trên được ông K bà V nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Linh L từ năm 2017, khi mua ông K bà V đã xem xét nhà thực tế và trên Giấy chứng nhận đều có tường riêng xung quanh.

Giữa nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (do ông Nguyễn Văn T1 sử dụng, từ trước đến nay và đến hiện tại vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà), chỉ có một bức tường (chiều rộng khảng 10cm, chiều dài 7,5m, chiều cao 6,5m) ngăn cách giữa hai nhà. Thời điểm ông K bà V mua căn nhà nêu trên từ bà L thì bà L khẳng định bức tường này là của căn nhà A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và từ trước đến nay có cho ông Nguyễn Văn T1 nhà 1 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh mượn để sử dụng chung.

Đến nay ông Nguyễn Văn T1 đã bán căn nhà nêu trên bằng giấy tay cho ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H. Trước khi ông C bà H chuyển về ở nhà A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh thì có tiến hành sửa chữa lại nhà và tiếp tục sử dụng bức tường mượn của gia đình ông K bà V nhưng gia đình ông K bà V không đồng ý và yêu cầu nhà 129/3/18 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh xây bức tường khác để trả lại bức tường cho gia đình ông K nhưng cả ông T1 và ông C bà H đều không thực hiện.

Ông K bà V đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường G. Qua các buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân Phường H3 quận P thì ông T1 đồng ý trả lại bức tường cho gia đình ông K bà V và xây tường khác cho căn nhà 1 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng ông C bà H vẫn không xây tường riêng cho căn nhà nêu trên để trả tường cho ông K bà V.

Tại đơn khởi kiện ngày 16/12/2019 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/5/2021, ông K bà V yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H phải trả lại bức tường chiều dài 7,5m, rộng 10cm, cao 6,5m ở giữa nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà số129/3/18 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2007 và buộc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà phù hợp với diện tích đất và nhà trên thực tế và hồ sơ nhà đất ban đầu.

Tại phiên tòa ngày 09/9/2022 ông Nguyễn Sỹ T rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2007 và buộc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà phù hợp với diện tích đất và nhà trên thực tế và hồ sơ nhà đất ban đầu. Ngày 12/9/2022 ông Nguyễn Sỹ T nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện trên của ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V.

Bị đơn không trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H trình bày như sau:

Vào tháng 5/2019 gia đình ông C bà H tiến hành thủ tục mua bán căn nhà 1 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn T1 giá thỏa thuận là 1.785.000.000 đồng. Hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2 với số tiền đặt cọc là 1.535.000.000 đồng. Sau đó ông T1 đã giao Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 331/CNSH-UB do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 21/10/1993 cho gia đình ông C bà H; Bản vẽ thiết kế cải tạo nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/12/1993 của Phòng Quản lý đô thị quận P; Bản vẽ hợp thức hóa nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/6/1993 của Phòng Quản lý đô thị quận P và bàn giao nhà cho gia đình ông C. Khi giao nhà ông T1 nói đó là tường chung với căn nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 13/11/2019 ông Nguyễn Văn T1 lập Hợp đồng công chứng ủy quyền cho ông Phạm Văn C liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan để quản lý, sử dụng, sửa chữa, xây dựng hoàn công, trích lục hồ sơ, thực hiện thủ tục đo vẽ, xác nhận vị trí bất động sản. Giải quyết các tranh chấp có liên quan đến căn nhà trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì ông C được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho (kể cả thủ tục hủy bỏ hợp đồng) và đóng các loại thuế, phí liên quan đến nhà đất số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ông K bà V khởi kiện tranh chấp bức tường chung, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận đã yêu cầu đo vẽ hiện trạng - áp ranh. Kết quả đo đạc của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thì bức tường tranh chấp không thuộc quyền sở hữu của số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông C bà H yêu cầu ông K bà V dừng ngay việc tranh chấp bức tường chung để ông C bà H hợp thức hóa và sang tên nhà đất số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo luật định. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K bà V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận P trình bày:

Căn nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T1 làm chủ sở hữu theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 331/CNSH – UB ngày 21/10/1993 do Ủy ban nhân dân quận P cấp.

Căn nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng một phần số 129/3/18 H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Lê Song Thùy N theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 1080/CNSH – UB ngày 08/12/1993 do Ủy ban nhân dân quận P cấp (với diện tích khuôn viên là 22,9m^2 , diện tích sử dụng là 22,9m^2). Phần nhà trên được cấp số nhà mới là nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 52/GP-PXD ngày 12//1994 của Phòng xây dựng quận P.

Năm 1994 bà Lê Song Thùy N chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Vũ Thị Minh T2 theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 374/CNSH-UB ngày 12/5/1994 của Ủy ban nhân dân quận P.

Năm 1997, bà Vũ Thị Minh T2 và ông Huỳnh Kim S tặng cho căn nhà trên cho ông Lê Bá T3 và bà Võ Thị Kim Q theo Hợp đồng tặng cho nhà số 2242/HĐ-TCN ngày 12/4/1997 lập tại Phòng Công chứng nhà nước số 1 Thành phố H, trước bạ ngày 04/12/1998 đã đăng ký tại Sở Địa chính Nhà đất Thành phố ngày 14/12/1998.

Năm 2001, ông Lê Bá T3 và bà Võ Thị Kim Q tặng cho căn nhà trên cho ông Lê Bá Quốc D theo Hợp đồng tặng cho nhà số 129/HĐ-TCN ngày 09/10/2001 lập tại phòng C Thành phố Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 12/10/2001.

Năm 2002, ông Lê Bá Quốc D chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Hồ Thị Như H2 (T) theo Hợp đồng mua bán nhà số 17722/HĐ-MBN ngày 14/5/2002 lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố H, trước bạ ngày 30/5/2002. Đã đăng ký tại Sở Địa chính nhà đất Thành phố ngày 06/6/2002.

Năm 2002, bà Hồ Thị Như H2 (T) chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Bùi Thị Kim T4 theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 274/HĐ-MBN ngày 30/12/2002 lập tại Phòng công chứng số 1 Thành phố H, trước bạ ngày

02/01/2003. Đã đăng ký tại Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất Thành phố ngày 09/01/2003.

Năm 2004, ông Nguyễn Đức V1 và bà Bùi Thị Kim T4 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Phạm Thị Linh L theo Hợp đồng mua bán nhà ở số 031629/HĐ-MBN ngày 10/12/2004 lập tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh, trước bạ ngày 15/12/2004, đã đăng ký tại Ủy ban nhân dân quận P ngày 23/12/2004.

Năm 2007, bà Phạm Thị Linh L nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho căn nhà trên.

Căn cứ quy định về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh (Ban hành kèm theo Quyết định 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Ngày 28/12/2007, Ủy ban nhân dân quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3503/2007/UB-GCN cho bà Phạm Thị Linh L tại địa chỉ số A H, phường H, quận P (với diện tích khuôn viên là 21,1m^2; diện tích sàn là 43,1m^2). Do đó, việc Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất nêu trên được thực hiện theo đúng quy định về trình tự, thủ tục hành chính của pháp Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Năm 2012, bà Phạm Thị Linh L đã chuyển nhượng căn nhà trên cho ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 039138 ngày 24/9/2012 lập tại Phòng công chứng số 4 Thành phố H, trước bạ ngày 09/10/2012. Ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V đã được đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận vào ngày 30/1/2/2012.

Năm 2019, ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V xây nhà theo Giấy phép xây dựng Số 430/GPXD ngày 02/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận P.

Căn nhà trên thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1 theo Hợp đồng thế chấp số 3512 ngày 28/3/2022, đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận P, số thứ tự 1460 và chưa đăng ký xóa thế chấp. Từ ngày 28/3/2022 đến nay, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P chưa nhận được đăng ký thay đổi chủ sở hữu đối với căn nhà trên.

Liên quan đến nội dung của người khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3503/2007/UB-GCN ngày 18/12/2007 do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Phạm Thị Linh L và Phạm Thị Linh L đã chuyển nhượng nhà đất cho chủ khác được quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

ngày 06 tháng 01 năm 2017 và Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ).

Tại phiên tòa:

* Ông Nguyễn Sỹ T - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H phải ngừng việc sử dụng và trả lại bức tường chiều dài 7,5m, rộng 10cm, cao 6,5m ở giữa nhà số A và nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V. Ông T trình bày ý kiến tranh luận:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Phạm Thị Linh L ngày 28/12/2007 cập nhật cho ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V ngày 20/10/2012 tại Trang 2 sơ đồ nhà đất thể hiện là tường riêng. Khi nhận chuyển nhượng ông K bà V có xem hiện trạng, bà L xác nhận đó là tường riêng. Trong quá trình giải quyết tại Ủy ban P, quận P ông T1 đã xác nhận bức tường giữa nhà số A và nhà số A là tường riêng. Do vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T1, ông C và bà H ngừng sử dụng và trả lại bức tường cho ông K bà V.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông C, bà H) trình bày ý kiến tranh luận:

Trong quá trình mua bán nhà giữa vợ chồng ông C và ông T1; ông T1 đã xác định bức tường giữa nhà số A và nhà số A là tường chung, có bản vẽ cải tạo nhà vào ngày 23/12/1993 thể hiện là bức tường chung. Kết quả đo vẽ sau khi xảy ra tranh chấp thì bức tường giữa nhà số A và nhà số 129/3/18 không nằm trong phần đất nhà số A. Ông K bà V muốn xây dựng lại nhà trước thì phải trừ lại bức tường chung. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 không đến tòa tham gia giải quyết vụ việc. Các đương sự khác đã thực hiện các quy định tại Điều 68, Điều 70, Điều 71, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Tòa án*:* Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Giấy chứng nhận số 3503/2007/UB-GCN của căn nhà số A có diện tích được công nhận là 21,1 m^2 và có tường riêng; tuy nhiên theo bản vẽ áp ranh phần diện tích của bức tường lại nằm trên phần diện tích chênh lệch 1,1m^2 không được công nhận trên giấy chứng nhận, nên có căn cứ pháp lý xác định phần diện tích 1,1m^2 mà bức tường đang được xây trên đó không thuộc phần diện tích có trong giấy chứng nhận của ông K và bà V. Ông

K bà V khi mua nhà của bà L đã không xem xét diện tích nhà trên thực tế và trên giấy chứng nhận. Do vậy, xét yêu cầu của ông K và bà V về việc buộc ông T1, ông C và bà H trả lại bức tường (chiều rộng khoảng 10cm, chiều dài 7,5m, chiều cao khoảng 6,5m) là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ xét xử đối với việc rút yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ số 3503/2007UB-GCN do UBND quận P cấp ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi ngày 30/10/2012.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K và bà V về việc buộc ông T1, ông C, bà H ngừng sử dụng trả lại bức tường (chiều rộng khoảng 10cm, chiều dài 7,5m, chiều cao khoảng 6,5m) vị trí bức tường tiếp giáp giữa nhà 129/3/18 và nhà A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: ông Nguyễn Văn T1 - bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Ông Vũ Minh H1 - Đại diện Ủy ban nhân dân quận P - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Khoản 1, điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2] Ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H ngừng sử dụng và trả lại bức tường tọa lạc trên phần đất của ông K bà V nên xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp quyền sử dụng đất.

[3] Xem xét yêu cầu của ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V buộc ông Nguyễn Văn T1, ông Phạm Văn C và bà Diệp Thị Bích H ngừng sử dụng và trả lại bức tường chiều dài 7,5m, rộng 10cm, cao 6,5m ở giữa (từ mặt trước tới mặt sau) nhà số A và nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nhà đất số A H, Phường H, quận P thuộc quyền sở hữu sử dụng của ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V được tách một phần từ nhà đất số A H, Phường H, quận P có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T1. Phần còn lại của nhà đất số A H, Phường H, quận P được giữ nguyên số nhà cũ, hiện nay do ông Phạm Văn C bà Diệp Thị Bích H đang trực tiếp sử dụng. Theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 1080/CNSH-UB ngày 08/12/1993 của Ủy ban nhân dân quận P công nhận cho ông Nguyễn Văn T1 được bán một phần nhà cho bà Lê Song Thùy N với diện tích nhà 22,90m^2, diện tích đất là 22,90m^2, đất nhà nước

- lộ giới là 1,16m^2. Theo Giấy công nhận quyền sở hữu nhà số 394/CNSH-UB ngày 12/5/1994 của Ủy ban nhân dân quận P công nhận cho bà Lê Song Thùy N được bán nhà cho bà bà Vũ Thị Minh T2 với diện tích nhà là 42,28 m^2,diện tích đất là 20,58 m^2, diện tích chiếm lộ giới là 0,56m^2. Từ khi tách riêng, nhà đất số A H, Phường H đã qua rất nhiều lần đổi chủ và diện tích cũng có sự thay đổi. Sau đó nhà số A H, Phường H được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P cấp cho bà Phạm Thị Linh L ngày 28/12/2007, cập nhật chuyển nhượng trên giấy chứng nhận cho ôngTrần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V ngày 30/10/2012 (đây là lần thay đổi cuối cùng đến thời điểm tranh chấp). Theo Giấy chứng nhận cấp cho bà L thì phần nhà ở tọa lạc toàn bộ trên diện tích đất ở là 21m^2 có các cạnh 2,8m + 7,5m + 7,5m + 2,8m (mặt và trước sau đều là 2,8m). Nhà có tường riêng.

[3.2] Tại bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở T đo đạc theo Yêu cầu của Tòa án và nguyên đơn thì nhà số A H, Phường H, quận P có diện tích là 22,2m^2, các cạnh: 2,93 m+ 7,42m + 2,85m+ 7,55m (mặt trước là 2,93m và mặt sau là 2,85m). Bức tường tranh chấp nằm bên ngoài ranh đất theo Giấy chứng nhận của nguyên đơn.

[3.3] Theo Bản vẽ thiết kế cải tạo nhà số A H, Phường H, quận P ngày 23/12/1993 thì bức tường tranh chấp tường là tường chung.

Như vậy, tuy Giấy chứng nhận của nguyên đơn thể hiện nhà số A là tường riêng nhưng khi đo vẽ áp ranh thì bức tường tranh chấp không tọa lạc trên diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận của nguyên đơn, hơn nữa Bản vẽ thiết kế cải tạo nhà số A H, Phường H ngày 23/12/1993 thì bức tường tranh chấp tường là tường chung. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông K bà V về việc buộc ông T1, ông C bà H ngừng sử dụng và trả lại bức tường giữa nhà số A và nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Xét việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật; Căn cứ Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2007 và buộc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà phù hợp với diện tích đất và nhà trên thực tế và hồ sơ nhà đất ban đầu.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 244, Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 20/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V về việc buộc ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn C1 và bà Diệp Thị Bích H ngừng sử dụng và trả lại bức tường ở giữa nhà số A và nhà số A H, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số 3503/2007/UB-GCN do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2007 và buộc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà phù hợp với diện tích đất và nhà trên thực tế và hồ sơ nhà đất ban đầu.

3. Về án phí: ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông Trần Hoàng K và bà Trần Thị Bích V đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0042516 ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh được trừ vào tiền án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

2021DSST27330 1 000106 706218 08.06.2022 11:11
Trần Hoàng Khang

Lê Thị Thương Huyền