

Bản án số: 1945/2020/DS-ST
Ngày 17/11/2020
V/v Tranh chấp về quyền sử dụng
đất, 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

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Bùi Liên Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Thông
2. Bà Lê Thị Nhung

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Hà Hoa Thiên - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Trần Đoàn Bích Trâm Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1027/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6211/2020/QĐXX-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Bà N, sinh năm 1984 – có mặt
- Bà H, sinh năm 1982 – có mặt

Cùng địa chỉ: 178/23 đường Đ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: 670/87A đường Đ, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà G, sinh năm 1968 – có mặt

Địa chỉ: 23D Lầu 1, Cư xá V, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 017107, 28/8/2018 lập tại Văn phòng Công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh)

Bị đơn: Bà T, sinh năm 1965 – có mặt

Địa chỉ: 188/30 đường Đ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà c, sinh năm 1988 – có mặt

Địa chỉ: 188/30 đường Đ, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 18 đường Đ1, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà L, sinh năm 1983 – Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy ủy quyền số 2928/GUQ-UBND ngày 13/12/2019 – xin vắng mặt theo đơn đề ngày 16/12/2019.

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/6/2016, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/11/2018, ngày 06/9/2019 cùng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà H và N trình bày:

Nguyên căn nhà số 178/23 đường Đ, Phường C, Quận B có nguồn gốc là của bà H1 mua năm 1965, để lại cho các con là H2, H3, N1 (là mẹ của các nguyên đơn). Năm 1998 ông H3 đã xây dựng nhà không phép nên đã bị phạt theo Quyết định số 150/QĐ-UB ngày 04/04/1998, căn nhà đã tồn tại cho đến nay. Năm 1999, theo chủ trương kê khai nhà đất bà T1 chủ nhà 188/30 đường Đ, Phường C, Quận B có xác nhận ranh tường nhà các nguyên đơn là tường riêng.

Sau này các bác nhường phần thừa kế cho mẹ các nguyên đơn và ngày 15/10/2015 mẹ nguyên đơn đã tặng cho nhà này cho các nguyên đơn H và N. Chị em nguyên đơn đã được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 ngày 18/6/2015.

Do có nhu cầu xây dựng mới nên các nguyên đơn đã xin phép xây dựng nhà và đã được UBND Quận B cấp giấy phép xây dựng số 955/GPXD ngày 26/7/2017. Các nguyên đơn đã ký hợp đồng xây dựng với công ty TNHH XD TM N, khi công ty N đập bức tường từ vị trí số 6 đến số 9 sơ đồ thửa đất, nhà ở thì T ngăn cản vì cho rằng những bức tường này là của bà, dẫn tới việc xây dựng bị ngưng trệ đến nay.

Nay các nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà T phải:

1/ Trả lại các bức tường từ vị trí số 6 đến số 9 sơ đồ kỹ thuật thửa đất có diện tích là 3,36m x 0,10m. Tháo dỡ toàn bộ vật dụng treo lên bức tường này để các nguyên đơn đập bỏ bức tường cũ xây tường mới, kể cả phần máng xối. Chấm dứt mọi hành vi cản trở việc thực hiện quyền sở hữu của nguyên đơn

2/ Trả lại tiền thuê nhà từ ngày 18/4/2018 cho đến khi tháo dỡ bức tường có tranh chấp, tạm tính là 06 tháng tiền thuê nhà 3.500.000 đồng/tháng x 6 tháng = 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011 cho bà T. Do cấp bức tường từ vị trí số 6 đến số 9 sơ đồ kỹ thuật thửa đất của các nguyên đơn cho bị đơn T.

Trong bản khai đề ngày 15/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà T trình bày:

Căn nhà 188/30 đường Đ là của mẹ bà (tên T1) mua năm 1976, năm 1985 mẹ bà đã xây nhà như hiện trạng. Tháng 7 năm 2011 mẹ bà đã tặng nhà này cho bà và bà đã được UBND Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00358 ngày 26/7/2011.

Theo bản vẽ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp thì tổng diện tích nhà của bà là 31,6m² tường phía sau là tường riêng, không liên quan đến tường căn nhà 178/23 đường Đ. Chính vì vậy bà yêu cầu Tòa án xem xét:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bà phải trả lại 3,36m x 0,10m = 0,336m².

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà phải trả số tiền mà nguyên đơn đã thuê nhà là 21 triệu đồng.

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 ngày 18/6/2015 đã cập nhật sang tên cho bà N và H.

4/ Trong quá trình nguyên đơn xây dựng nhà, nếu có làm hư hỏng cho nhà bị đơn thì đề nghị nguyên đơn phải bồi thường.

Tại công văn số 2927/UBND-ĐT ngày 13/12/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND Quận B trình bày:

Trên các cơ sở pháp lý về việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Số CH21573 ngày 18/6/2015 đã cập nhật sang tên cho bà N và H và số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011 cho bà T, đã ghi nhận cả hai nhà đều đang sử dụng tường riêng không có nhà nào sử dụng nhờ tường của nhà nào ; các giấy chứng nhận cấp cho hai nhà đã xét công nhận diện tích đất, ranh phù hợp với quá trình kê khai sử dụng đất cũng như các giấy tờ liên quan, phù hợp hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ địa chính. Ủy ban nhân dân Quận B giữ nguyên giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Như trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường tiền thuê nhà là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

- Bị đơn trình bày: Vào năm 1985 phía bị đơn đã xây nhà như hiện tại, khi phía nguyên đơn xây nhà, chính mẹ các nguyên đơn đã qua nhà bị đơn xin mẹ của bị đơn cho tháo dỡ bức tường phía sau để xây lại nhà cho vuông vức, do nền hàng xóm nên mẹ bị đơn đã cho bên nguyên đơn tháo dỡ bức tường phía

sau xây lại nhà như hiện tại. Nay nguyên đơn lại đòi đập tường đi thì phía bị đơn không đồng ý vì như vậy sẽ làm hỏng nhà. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu và phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về sau khi phân tích nội dung của vụ án, đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn Trả lại các bức tường có tranh chấp theo bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập theo số hợp đồng 127943/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) ngày 27/5/2020, có vị trí không số dài 0.98m, vị trí số 2 dài 0,81m, vị trí số 3 dài 1,55m. Tháo dỡ máng xối dài 1,63m rộng 0,15m tại vị trí số 4, chấm dứt mọi hành vi cản trở việc thực hiện quyền sở hữu của nguyên đơn. Tháo dỡ toàn bộ vật dụng treo lên bức tường này để các nguyên đơn đập bỏ bức tường cũ xây tường mới.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011 cho bà T. Đối với yêu cầu trả lại tiền thuê nhà từ ngày 18/4/2018 cho đến khi tháo dỡ bức tường có tranh chấp, tạm tính là 06 tháng tiền thuê nhà 3.500.000đ/tháng x 6 tháng = 21.000.000đ (hai mươi một triệu đồng), do nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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

[1] Bà N và bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả lại cho hai bà bức tường giáp ranh giữa hai nhà từ vị trí số 6 đến số 9 có diện tích là 3,36m x 0,10m, chấm dứt mọi hành vi cản trở việc thực hiện quyền sở hữu của nguyên đơn mà các nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Như vậy đây thực chất là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sau đây ghi tắt là BLTT DS). Thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Cùng với yêu cầu tranh chấp về đất đai. Nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 do UBND Quận B cấp ngày 18/6/2015 cho bị đơn. Phía bị đơn cũng có yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của nguyên đơn số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011. Xét thấy việc giải quyết tranh chấp đất đai

và giải quyết yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến nhau và có thể giải quyết trong cùng một vụ án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào khoản 1 Điều 34 của Luật Tổ tụng hành chính và Điều 34 của Bộ luật Tổ tụng dân sự giải quyết đồng thời hai yêu cầu của đương sự trong cùng một vụ án theo thủ tục chung do pháp luật tố tụng dân sự quy định.

[3] Theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 do UBND Quận B cấp ngày 18/6/2015 cho bà T và sơ đồ kỹ thuật thửa đất của giấy chứng nhận số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011 cấp cho bà N1 (đã tặng cho các con là N và H). Trên thực tế thì giáp ranh giữa hai nhà chỉ có một bức tường tuy nhiên các bản vẽ trên đều được xác định là tường riêng của hai nhà, vì vậy Tòa án không thể dựa vào chứng cứ này xác định bức tường giáp ranh là của nhà nào.

[4] Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 27/5/2020 theo số hợp đồng 127943/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) thì các bức tường giáp ranh và máng xối của nhà bị đơn đều thuộc ranh giới Giấy chứng nhận số CH00358 của nguyên đơn.

[5] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2019 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (bổ sung) ngày 10/11/2020 thì phần không gian trên 03 bức tường có tranh chấp là sàn bê tông che phần nhà bếp và nhà vệ sinh của bị đơn. Sàn bê tông cặp sát 03 bức tường có tranh chấp nhưng không gác lên các bức tường này, giữa sàn này được đỡ bởi 01 bức tường của bị đơn dài 0,81m và cặp sát vào bức tường có tranh chấp độ dài tương tự. Phần móng của nhà nguyên đơn đều nằm trên các bức tường này.

[6] Từ các mục trên có thể thấy, 03 bức tường có tranh chấp đều thuộc về nguyên đơn. Theo Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 về quyền yêu cầu chấm dứt hành vi cản trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thì *“Khi thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản, chủ thể có quyền yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật phải chấm dứt hành vi đó hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác buộc người đó chấm dứt hành vi vi phạm.”*

[7] Chính vì vậy, việc bà T cản trở nguyên đơn phá bỏ bức tường của mình để xây dựng lại nhà là trái pháp luật. Nghĩ nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 03 bức tường có tranh chấp, chấm dứt hành vi cản trở quyền quyền sở hữu của nguyên đơn.

[8] Do hành vi cản trở trái pháp luật của bị đơn đối với nguyên đơn khi thực hiện quyền sở hữu nên, nguyên đơn có quyền yêu cầu T phải bồi thường thiệt hại theo Điều 170 BLDS năm 2015. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu này do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn theo khoản 2 Điều 224 BLTT DS năm 2015.

[9] Theo bản đồ hiện trạng, vị trí áp ranh nêu trên thì máng xối nhà bị đơn đã lấn ra không gian nhà nguyên đơn chiều rộng 0,15m, chiều dài 1,63m. theo khoản 2 Điều 175 BLDS năm 2015 thì *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”*. Khi xây dựng nhà phía bị đơn đã làm máng sối lấn sang không gian nhà của nguyên đơn là trái pháp luật nên bị đơn cũng phải tháo dỡ máng sối trả lại không gian cho nguyên đơn xây dựng nhà đúng với diện tích nhà của nguyên đơn.

[10] Như mục [3] thì trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của đôi bên đều xác định các bức tường giáp ranh giữa hai nhà đều là tường riêng của hai nhà, thực tế thì chỉ có một bức tường ngăn cách và đã được xác định là bức tường nhà nguyên đơn (mục [6]). Đây là sai sót của UBND Quận B trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 do UBND Quận B cấp ngày 18/6/2015 cho bà T. Tuy nhiên, sai sót này không thuộc một trong bốn trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 về việc thu hồi hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Chính vì vậy Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cũng như của bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận của bên kia. Riêng T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận điều chỉnh 03 bức tường đang tranh chấp là tường mượn.

[11] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc đòi bên nguyên đơn phải bồi thường nếu trong quá trình nguyên đơn xây dựng nhà làm hỏng nhà của bị đơn. Tòa án xét thấy: Theo Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“Chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác đó gây thiệt hại cho người khác”*. Tuy nhiên ở đây sự kiện xây dựng nhà của nguyên đơn chưa xảy ra chưa xác định được thiệt hại nên không có cơ sở xem xét yêu cầu của bị đơn. Sau này nếu trong quá trình nguyên đơn xây dựng nhà mà nguyên đơn có gây thiệt hại cho bị đơn thì bị đơn có thể khởi kiện thành vụ án khác.

[12] Do bị đơn có lỗi ngăn cản nguyên đơn thực hiện quyền về tài sản trái pháp luật như mục [6] và mục [7] đã nêu nên các chi phí đo vẽ và chi phí định giá nhà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn gồm: Biên lai thu số 0005456 ngày 16/7/2019 của Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh 5.903.810 đồng và phiếu thu không số ngày 07/7/2020 của Công ty thẩm định giá 5.000.000 đồng. Tổng cộng là 10.903.810 đồng (mười triệu chín trăm lẻ ba ngàn tám trăm mười đồng).

[13] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí trên yêu cầu được Tòa án chấp nhận gồm: Buộc bị đơn phải trả lại 03 bức tường có tranh chấp, tháo dỡ máng

xối, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu tài sản.

[14] Hoàn trả cho nguyên đơn 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại tiền thuê nhà là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng), mà nguyên đơn đã rút tại phiên tòa.

[15] Nguyên đơn phải chịu án phí trên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bị đơn không được Tòa án chấp nhận.

[16] Bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận gồm: Buộc bị đơn phải trả lại 03 bức tường có tranh chấp, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu tài sản. Theo Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số A.210/20/SaigonPA/HS ngày 13/7/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thì giá trị của 3 bức tường và giá trị quyền sử dụng đất chồng lấn ranh 41.059.000 đồng (tính tròn) số tiền án phí sẽ là: $41.059.000đ \times 5\% = 2.053.000$ đồng (tính tròn).

[17] Bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu của mình không được Tòa án chấp nhận gồm: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 ngày 18/6/2015 đã cập nhật sang tên cho bà N và H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, Điều 34, 35, Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 1 Điều 34 Luật tố tụng hành chính;

Điều 169, 170, 605 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H và N:

Buộc bà T trả lại 03 (ba) bức tường có tranh chấp theo bản đồ hiện trạng vị trí, áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh lập theo số hợp đồng 127943/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) ngày 27/5/2020, có vị trí không số dài 0,98m, vị trí số 2 dài 0,81m, vị trí số 3 dài 1,55m. Tháo dỡ máng xối dài 1,63m rộng 0,15m tại vị trí số 4. Chấm dứt mọi hành vi cản trở trái pháp luật khi nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu tài sản, phá bỏ và xây lại bức tường mới nêu trên.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu buộc bà T trả lại tiền thuê nhà từ ngày 18/4/2018 cho đến khi tháo dỡ bức tường có tranh chấp của bà H và N.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00358 do UBND Quận B cấp ngày 26/7/2011 cho bà T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21573 ngày 18/6/2015 đã cập nhật sang tên cho bà N và H;

5. Buộc bà T phải trả cho bà H và N chi phí đo đạc bản đồ vị trí áp ranh và chi phí thẩm định định giá tổng cộng là 10.903.810 đồng (mười triệu chín trăm lẻ ba ngàn tám trăm mười đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho bà N và H 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009226 ngày 09/7/2018 của Chi cục thi hành án Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; 525.000 đồng (năm trăm hai mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00099571 ngày 05/11/2018 của Chi cục thi hành án Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0092147 ngày 28/7/2020 của Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà N và H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0092148 ngày 28/7/2020 của Cục thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí, được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009570 05/11/2018 của Chi cục thi hành án Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí do yêu cầu buộc T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu tài sản của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; 2.053.000 đồng (hai triệu không trăm năm mươi ba ngàn đồng) do yêu cầu về tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày Tòa tuyên án; Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được tính kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản sao bản án tại địa phương.

7. 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao
- VKSND Cấp cao;
- VKSND Tp.HCM;
- Cục THA DS Tp.HCM;
- Chi cục THA Quận B;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Bùi Liên Minh