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: 1215/2017/DS-PT
Ngày: 27/12/2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Phạm Hồng Loan

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu Hương
Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 529/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 282/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2675/2017/QĐPT-DS ngày 21/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7183/2017/QĐ-PT ngày 21/12/2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Chu Thị M**, sinh năm 1957
Địa chỉ: 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Đình B, sinh năm 1976 (Có mặt)
Địa chỉ: 76/1A đường L, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 0830, quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/01/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Quận M.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim P**, sinh năm 1940
Địa chỉ: 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Xuân H, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: 259/23/46 tổ M, khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 005016, quyển số 03TP/CC-SCC/GUQ ngày 24/3/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Quận M.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần Đình Đ**, sinh năm 1954

Địa chỉ: 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Ông Phạm Đình B, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: 76/1A đường L, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 14609, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/8/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Quận M.

- Bà **Trần Kim N**, sinh năm 1964

Địa chỉ: 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Lê Xuân H, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: 259/23/46 tổ M, khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng 005016, quyển số 03TP/CC-SCC/GUQ ngày 24/3/2015 lập tại Văn phòng Công chứng Quận M.

- Bà **La Huệ C**, sinh năm: 1929 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 137/16 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bà Chu Thị M, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Trần Đình Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Chu Thị M do ông Phạm Đình B làm người đại diện hợp pháp trình bày: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3923/96 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1996 thì căn nhà 137/18 (số cũ: 137/67G) đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Chu Thị M và ông Trần Đình Đ.

Tháng 02/2012, bà M khởi công xây dựng lại nhà. Khi tiến hành đập phá nhà cũ, bà M mới phát hiện hai nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M và nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M từ trước đến nay sử dụng chung

một bức tường. Do trong lúc xây dựng, bà M và bà Nguyễn Thị Kim P chủ căn nhà 137/20 đường N xảy ra tranh chấp nên bà P khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận M dẫn đến việc xây dựng nhà của bà M bị tạm ngưng. Vì muốn xây dựng nhà cho xong nên bà M bỏ bức tường cũ, xây lùi vào trong phần đất của nhà mình khoảng 04 đến 06 cm như hiện trạng đang sử dụng và bà P đã rút đơn khởi kiện. Hiện nay, bức tường cũ mà hai nhà từng sử dụng chung vẫn được giữ nguyên vẹn và đang gắn liền với nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại đơn khởi kiện ngày 12 tháng 01 năm 2015 bà Chu Thị M yêu cầu Tòa án tuyên công nhận bức tường hiện nay đang gắn với nhà 137/20 đường N và phần đất gắn phía dưới bức tường là tài sản riêng của nhà bà M. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ tranh chấp bức tường mà trước đây hai nhà sử dụng chung có chiều dài 9,85m và phần đất gắn dưới bức tường có chiều dài 12,6m chạy dọc hết chiều dài nhà 137/20 đường N. Riêng về chiều rộng của bức tường và diện tích phần đất tranh chấp nguyên đơn không xác định được vì công văn trả lời của Ủy ban nhân dân Quận M lúc thì 10cm, lúc thì 20cm và đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng cứ để xác định bức tường này 10 hay 20cm. Bà Chu Thị M yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim P và bà Trần Kim N trả phần tường nhà và phần quyền sử dụng đất nêu trên cho gia đình bà.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn đưa ra những căn cứ sau:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3923/96 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1996 thì nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh có kích thước bề ngang là 3,5m. Nhà 137/18 đường N được nhà 137/16 đường N cho bức tường có chiều dày 10cm nên bề ngang căn nhà sẽ rộng ra và là 3,6m. Thực tế hiện nay bề ngang căn nhà là 3,538m là chưa đủ.

- Nhà bà P chưa được cấp sổ hồng mà chỉ có các tài liệu về sở hữu nhà như Giấy chủ quyền nhà số 922 ngày 23/9/1992. Cũng theo giấy chủ quyền này thì nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M có bề ngang chỉ được công nhận là 3,75m, nhưng thực tế sử dụng lại rộng hơn giấy chủ quyền, được đo và các bên ký xác nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2016.

Trong bản vẽ nhà 137/18 đường N đã được kiểm tra nội nghiệp năm 1993 có ghi rõ: Bức tường đang tranh chấp *là tường gạch, cột bê tông riêng*, còn bản vẽ hiện trạng nhà 137/20 đường N chưa được kiểm tra nội nghiệp nên không có giá trị pháp lý. Hơn nữa, theo giấy thỏa thuận xác định ranh giới đất của bà M thì bà P công nhận bức tường các bên đang tranh chấp là tường riêng của nhà bà M .

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P do ông Lê Xuân H làm người đại diện hợp

pháp trình bày: Căn nhà 137/20 (số cũ: 137/66G) đường N, Phường S, Quận M do bà Nguyễn Thị Kim P và bà Trần Kim N là chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận chủ quyền nhà số 922/CN-UB ngày 23/9/1992 và Văn bản khai nhận di sản ngày 28/2/2013 của bà Nguyễn Thị Kim P và bà Trần Kim N lập tại Phòng Công chứng Số H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Ngày 16/9/2015, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên đó có bức tường chạy dài theo chiều dọc nhà của bà P hiện nay và giáp với nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M là thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận bức tường có chiều dài 9,85m và phần đất gắn phía dưới bức tường có chiều dài 12,6m nên bị đơn cũng thay đổi yêu cầu phản tố, theo đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận bức tường có chiều dài 9,85m và phần đất gắn phía dưới bức tường có chiều dài 12,6m là của nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M.

Bị đơn đưa ra những căn cứ như sau:

- Căn cứ vào Giấy chủ quyền thì nhà 137/18 đường N chỉ được công nhận 3,5m, cộng với 10cm bà C cho xây lên thì nhà bà M chỉ được 3,6m. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 27/5/2016 của Tòa án nhân dân Quận M thì bề ngang phía trước nhà bà M là 3,538m và phía sau là 3,54m, phía trước cộng với 04cm khe hở và phía sau cộng với 06cm khe hở thì nhà bà M đã đủ kích thước về bề ngang.

- Tại các bản ảnh của nguyên đơn cung cấp khi phá dỡ căn nhà 137/18 thể hiện rõ có tường, cột của nhà 137/18 đường N áp sát vào tường nhà 137/20 đường N, tức là trước đây nhà bà M đã có tường riêng và cột riêng. Theo giấy thỏa thuận xác định ranh giới đất của bà M và bà P đều xác định hai căn nhà tiếp giáp nhau cùng có tường riêng. Điều này phù hợp với bản ảnh nguyên đơn cung cấp và thực tế sử dụng. Đồng thời theo những bức ảnh chụp hiện trạng căn nhà do bị đơn cung cấp thì căn nhà này và phần tường tranh chấp này liền khối, không tách rời với kết cấu nhà 137/20 đường N.

Họa đồ hiện trạng nhà ngày 12/8/1992 kèm theo Giấy chứng nhận chủ quyền nhà ngày 23/9/1992 đã xác định rõ bức tường và phần đất dưới bức tường là của nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M. Việc có đóng dấu nội nghiệp hay không là do quy định của Nhà nước ở mỗi thời kỳ là khác nhau. Thời điểm đó không cần nội nghiệp vì việc đo vẽ và giải quyết cấp giấy chủ quyền nhà năm 1992 đều được thực hiện bởi các cơ quan chức năng quản lý Nhà nước và không có quy trình kiểm tra nội nghiệp.

Vào năm 2012, khi bà M xây dựng nhà lại thì giữa bà M và bà P đã xảy ra tranh chấp. Bà P khởi kiện bà M tại Tòa án nhân dân Quận M. Trong buổi hòa giải ngày 29/8/2012, vợ chồng bà Chu Thị M và ông Trần Đình Đ đã chấp nhận đền bù và đồng ý công nhận bức tường và phần đất gắn liền phía dưới bức tường là của nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M.

Vì vậy, nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở để yêu cầu Tòa công nhận bức tường và phần đất gắn phía dưới bức tường là của nguyên đơn

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình Đ do ông Phạm Đình B làm người đại diện hợp pháp có chung ý kiến với nguyên đơn bà Chu Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Kim N do ông Lê Xuân H làm người đại diện hợp pháp có chung ý kiến với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà La Huệ C trình bày: Bà là chủ nhà 137/16 đường N, Phường S, Quận M. Trước đây, khi chưa xây dựng lại, nhà bà có một bên tường là tường chung với nhà 137/18 đường N. Năm 1996 bà xây dựng lại căn nhà, do xây trước nhà 137/18 đường N nên bà phải bỏ bức tường chung với nhà bà M, xây lùi vào phần đất nhà mình. Sau này, nhà bà M xây dựng bà đã đồng ý cho bà M xây lên 10cm là tường chung giữa hai nhà. Bà không có ý kiến gì về tranh chấp giữa nhà bà M và nhà bà P.

Tại Biên bản thỏa thuận về giá tài sản ngày 08/8/2017, ông Phạm Đình B là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ông Lê Xuân H là người đại diện hợp pháp của bị đơn cùng thỏa thuận mức giá của bức tường và quyền sử dụng đất gắn với bức tường các bên đang tranh chấp có giá 100.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 282/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên xử: Quyền sử dụng đất có chiều rộng 10cm, chiều dài 12,6m và bức tường gắn liền với đất có chiều dài 9,85m hiện nay đang gắn với nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, phía tiếp giáp với nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Kim P có trách nhiệm thanh toán cho bà Chu Thị M ½ trị giá bức tường và phần đất phía dưới bức tường thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung, tương đương 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngay sau khi thanh toán đủ 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho bà M thì quyền sử dụng đất có chiều dài 12,6m và bức tường gắn liền với đất có chiều dài 9,85m hiện nay đang gắn với nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, phía tiếp giáp với nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim P và bà P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được công nhận.

Hai bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 05/9/2017, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 11/9/2017 nguyên đơn bà Chu Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo.

Nguyên đơn bà Chu Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình Đ có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Đình B trình bày: Bức tường giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N là thuộc quyền sở hữu của ông Đ và bà M, bởi lẽ: Các nhà ở khu vực này đều có cùng diện tích với bề ngang là 3,5m. Nhà 137/18 đường N được nhà 137/16 đường N cho thêm 10cm nên bề ngang sẽ là 3,6m nhưng qua kiểm tra thực tế thì nhà 137/18 đường N chiều ngang còn thiếu. Mặt khác, trong bản vẽ đã được nội nghiệp đã ghi rõ: Bức tường đang tranh chấp là tường gạch, cột bê tông riêng thuộc sở hữu của ông Đ và bà M. Ngoài ra, trong vụ án này nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận bức tường và phần đất bên dưới bức tường là của nguyên đơn, không yêu cầu chia tài sản nên việc Tòa án sơ thẩm tuyên chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là không đúng yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà M, tuyên bức tường và phần đất gắn liền là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim N có người đại diện hợp pháp là ông Lê Xuân H trình bày: Phần đất trên đó có bức tường giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của nhà 137/20 đường N đã được thể hiện trong Giấy chứng nhận chủ quyền nhà số 922/CN-UB ngày 23/9/1992 và trong Bản họa đồ ngày 12/8/1992 cũng như Biên bản kiểm tra thực tế ngày 24/4/2012. Đối với nguyên đơn, kể cả bức tường chung với nhà 137/16 thì chiều ngang của nhà nguyên đơn cũng chỉ là 3,6m, thực tế nguyên đơn đang sử dụng là 3,59m ít hơn 0,01m là do sai số. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận quyền sở hữu và sử dụng của bị đơn đối với phần đất gắn với bức tường đang tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Trong giấy chứng nhận mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho nguyên đơn và bị đơn đều không thể hiện tường tiếp giáp giữa hai nhà là tường chung hay tường riêng. Căn cứ vào Công văn số 2948/QLĐT- QLN ngày 28/12/2016 của Phòng Quản lý đô thị Quận M và Công văn số 859/UBND-QLĐT ngày 07/02/2017 của Ủy ban nhân dân Quận M thì bức tường tiếp giáp giữa 02 nhà là tường chung dày 10cm, cấu trúc nhà liên kề, phố công chức. Bản án sơ thẩm tuyên phần đất trên đó có bức tường là tường chung là có cơ sở. Do nhà 137/18 đã xây dựng lại kiên cố, nhằm tránh phá vỡ cấu trúc 02 nhà, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bị đơn được sử dụng phần đất trên đó có bức tường và trả lại ½ giá trị cho nguyên đơn là có căn cứ. Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3923/96 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1996 thì căn nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Chu Thị M và ông Trần Đình Đ.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận chủ quyền nhà số 922/CN-UB đã được cấp ngày 23/9/1992 thì căn nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần N, hiện nay đã được khai nhận di sản thừa kế theo văn bản khai nhận di sản ngày 28/2/2013 của bà Nguyễn Thị Kim P và Trần Kim N được công chứng tại Phòng Công chứng Số H ngày 28/2/2013.

Theo nguyên đơn trình bày, căn nhà 137/18 đường N trước đây là nhà chế độ cũ, chưa xây sửa lại. Đến năm 2012 bà M mới xin giấy phép xây dựng lại căn nhà. Phía bị đơn cũng xác nhận căn nhà 137/20 đường N không sửa chữa vẫn giữ nguyên hiện trạng. Như vậy có cơ sở xác định trước năm 2012 giữa 02 nhà 137/18 đường N và 137/20 đường N chỉ có 01 bức tường ngăn cách duy nhất hiện đang gắn với nhà 137/20 đường N.

Tại Công văn số 2948/QLĐT- QLN ngày 28/12/2016 của Phòng Quản lý đô thị Quận M trả lời về việc xác minh tường giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N (BL 142) có nội dung như sau: Qua khảo sát thực tế có cơ sở khẳng định tường ngăn giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N là tường chung dày 10cm. Đối với nội dung liên quan hai tờ họa đồ vị trí ghi tường riêng. Trên cơ sở các nhà đất tại khu vực đều có nguồn gốc thuộc dạng nhà Gia cư Liêm Giá Cuộc và hiện trạng là tường chung giữa các nhà. Do vậy,

việc xác định trên bản vẽ giai đoạn đó có thể chưa phù hợp với hiện trạng thực tế sử dụng….

Tại Công văn số 859/UBND-QLĐT ngày 07/02/2017 của Ủy ban nhân dân Quận M về việc xác minh bức tường giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N (BL 141) cũng có nội dung: Tường ngăn theo hiện trạng cũ giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N là tường chung dày 10cm. Hai căn nhà nằm trong khu vực có nguồn gốc thuộc khu gia cư liêm gia cuộc cũ, tường ngăn được xác định giữa các nhà thời điểm đó đều là tường chung dày 10cm. Do vậy việc xác định trên bản vẽ giai đoạn đó có thể chưa phù hợp với thực tế sử dụng….

Như vậy, qua hiện trạng cấu trúc xây dựng nhà thực tế tại khu vực tranh chấp, hiện trạng sử dụng và văn bản trả lời của cơ quan chức năng có cơ sở xác định bức tường ngăn giữa 02 nhà 137/18 và 137/20 đường N là tường chung. Về nguyên tắc, bà M có quyền sử dụng đối với phần đất trên đó có ½ bức tường. Tuy nhiên, hiện nay nhà bà M đã xây dựng kiên cố, bức tường chung thì đang gắn liền với nhà bà P với kết cấu 01 trệt 02 lầu. Do đã xây dựng hoàn thiện nhà cao tầng và các bên cũng sử dụng ổn định, nếu buộc bà P thu hẹp lại công trình trả lại quyền sử dụng đất trên đó có ½ bức tường cho bà M sẽ gây thiệt hại rất lớn cho gia đình bà P. Vì vậy để ổn định việc sử dụng tài sản cũng như quyền về tài sản của các bên đương sự, án sơ thẩm tuyên không buộc bà P trả lại ½ bức tường và phần đất bên dưới gắn liền công trình mà chỉ buộc bồi thường bằng giá trị cho bà M và ông Đ là hợp tình, hợp lý.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Chu Thị M, bà Nguyễn Thị Kim P và ông Trần Đình Đ. Chấp nhận đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 138, Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Căn cứ Khoản 1 Điều 29 của 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: Giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quyền sử dụng đất có chiều rộng 10cm, chiều dài 12,6m và bức tường gắn liền với đất có chiều dài 9,85m hiện nay đang gắn với nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, phía tiếp giáp với nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Kim P có trách nhiệm thanh toán cho bà Chu Thị M ½ trị giá bức tường và phần đất phía dưới bức tường thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung, tương đương 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngay sau khi thanh toán đủ 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) cho bà M thì quyền sử dụng đất có chiều dài 12,6m và bức tường gắn liền với đất có chiều dài 9,85m hiện nay đang gắn với nhà 137/20 đường N, Phường S, Quận M, phía tiếp giáp với nhà 137/18 đường N, Phường S, Quận M thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim P và bà P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với phần diện tích đất và tài sản gắn liền với đất được công nhận.

Hai bên thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Chu Thị M phải chịu án phí là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 08404 ngày 26/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Kim P phải chịu án phí là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 09017 ngày 17/09/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Chu Thị M, bà Nguyễn Thị Kim P, ông Trần Đình Đ mỗi người phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà M, bà P, ông Đ đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số AE/2014/0001691 ngày 15/9/2017, Biên lai thu số AE/2014/0001687 ngày 11/9/2017, Biên lai thu số AE/2014/0001690 ngày 15/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M, bà P, ông Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

Phạm Hồng Loan