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: 1214/2023/DS-PT
Ngày: 18/12/2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất để xây tường nhà"

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: Bà Phan Thị Út
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa
Ông Nguyễn Ngọc Tài

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phan Tâm Thảo - 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 Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 01, 11 và 18 tháng 12 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 471/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất để xây tường nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5686/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Đoàn Thị Kim T**, sinh năm 1974; cư trú tại: Phường Q, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hữu B**, sinh năm 1963; cư trú tại: Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Bùi Thị Thanh T1**, sinh năm 1974; cư trú tại: Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bà **Đoàn Thị Kim T**, là nguyên đơn

- *Người kháng nghị:* **Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Đoàn Thị Kim T trình bày: Bà T có sở hữu căn nhà N, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngôi nhà bên cạnh là N1, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Hữu B làm chủ đã đập nhà và đang xây dựng mới. Ông B đã đập bức tường riêng bên phải của bà T và đang tiến hành xây mới trên phần đất bức tường. Do hai bên không thể giải quyết được bức tường tranh chấp tại Ủy ban nhân dân Phường E, quận G, nên bà T có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi hợp pháp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bà T như đã được Nhà nước cấp. Bà T yêu cầu Tòa án xác định phần đất của bức tường bị đập ra là thuộc quyền sử dụng của bà T. Bà T ước tính phần đất bức tường chiều ngang là 10 cm và chiều dài là 10,95 m và có giá trị khoảng 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Bà T yêu cầu ông B trả lại phần đất ông B đã lấn chiếm của bà T để xây tường nhà.

Bị đơn Ông Nguyễn Hữu B trình bày: Ông B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 không đồng ý với yêu cầu của bà T. Ông B cho rằng ông xây bức tường nhà giáp đất của nhà bà T, tường nằm trên đất nhà ông và không lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (Năm triệu) đồng, trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng án phí là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0048602 ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T còn phải nộp 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2023, Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận G. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

Ngày 11/9/2023, nguyên đơn bà Đoàn Thị Kim T nộp đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn Bà Đoàn Thị Kim T trình bày: yêu cầu Tòa án xác định phần đất của bức tường bị đập ra là thuộc quyền sử dụng của bà T, bà T ước tính bức tường có chiều ngang 10 cm và chiều dài 10,95m.

Bị đơn Ông Nguyễn Hữu B trình bày: Ông B không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà T,ông xác định bức tường ông đập ra là tường nhà của ông, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của đương sự nằm trong hạn luật định nên hợp lệ.

- Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận G. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm trên.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Theo kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng của bà Bùi Thị Thanh T1 là đồng bị đơn trong vụ án theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2022, bà Đoàn Thị Kim T khởi kiện ông Nguyễn Hữu B cho rằng ông B đập phá bức tường thuộc quyền sử dụng của bà T.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:*"Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm."*, trong vụ án này, bà T1 không bị bà T kiện tuy nhiên bà T1 là vợ của ông B và phần đất các bên tranh chấp có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà T1, theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định "*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*
Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan." nên Tòa cấp sơ thẩm

xác định bà T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chính xác. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng bà Bùi Thị Thanh T1 là đồng bị đơn trong vụ án là không chính xác.

- Tại cấp phúc thẩm bà Bùi thị Thanh T1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T1.

[2] Về nội dung: Đối với kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hiện trạng đất tranh chấp là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, dẫn đến có sự sai lầm trong đánh giá chứng cứ, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, trả hồ sơ về xét xử lại theo quy định.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 06/12/2022, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp cho Tòa án Bản đồ hiện trạng vị trí được lập ngày 29/11/2022. Theo bản đồ hiện tại thực tế bà T sử dụng chiều rộng là: 4,31 m + 1,46 m = 5,77 m so sánh với chiều ngang mặt tiền của sơ đồ trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 12428/2004 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Dư Văn Thương và bà Trần Thị Nhiểm ngày 22/9/2004, cập nhật thay đổi sang tên cho ông Trần Đức Huệ và Bà Đoàn Thị Kim T ngày 03/11/2005 và tiếp tục cập nhật sang tên cho bà Đoàn Thị Kim T ngày 08/9/2008 thì mảnh đất theo sơ đồ có chiều ngang mặt tiền là: 4,25 m + 0,55 m = 4,80 m (nhỏ hơn chiều rộng mặt tiền theo sơ đồ hiện nay 0,97 m). Tổng diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí được lập ngày 29/11/2022 là 173,1m^2 còn tổng diện tích hồ sơ gốc số 12428/2004 là 173,96 m^2.

Phần diện tích nhà và đất của ông Nguyễn Hữu B mua vào năm 2000 ông B và bà T1 mua đất của ông Dư Văn Thương chiều rộng 4 m dài 14 m mua bằng giấy tay khi mua đất thì mua đất trống (ông Thương có giấy xác nhận vào ngày 05/7/2012), sau đó ông B xây bức tường nhà (bà T có xác nhận tại phiên tòa là bức tường do ông B xây, khi bà T mua nhà thì đã có bức tường). Đến năm 2004, ông B có xin phép xây dựng và đến năm 2008 ông B và bà T1 được Ủy ban nhân dân quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Hồ sơ gốc số 6608/2008/UB.GCN cấp ngày 29/9/2008 thì tại mục III (Sơ đồ nhà ở, đất ở) có thể hiện mảnh đất này có hình chữ nhật (dài 13,4 m; rộng 4,00 m) đối chiếu với họa đồ vị trí trong Bản vẽ xin phép xây dựng đã được duyệt theo Giấy phép xây dựng số: 1788/GPXD ngày 12/5/2022 thì diện tích, (dài 13,4 m; rộng 4,00 m).

Khi bà T có đơn khiếu nại việc ông B xây lấn đất thì ngày 23/5/2022 công chức địa chính xây dựng và thanh tra viên của cơ quan quản lý tại địa phương có tới kiểm tra việc xây dựng của ông B thì ông có xuất trình Giấy phép xây dựng số: 1788 ngày 12/5/2022 và công trình đang giai đoạn ép cọc, trong biên bản kiểm tra ngày 23/5/2022 không thể hiện việc ông B vi phạm xây dựng. Tại Biên bản giải quyết đơn phản ánh của bà T đối với việc lấn chiếm đất của ông B lập ngày

31/5/2022 tại Ủy ban nhân dân Phường E, quận G thì có ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Thái Ngọc là Thanh tra địa bàn như sau: *"Ủy ban nhân dân Phường E phối hợp với cơ quan chức năng kiểm tra công trình xây dựng số 169/13 Nguyễn Tư Giản, qua kiểm tra ghi nhận công trình xây phù hợp quy hoạch xây dựng theo Giấy phép xây dựng số: 1788 ngày 12/5/2022 do Ủy ban nhân dân quận G cấp cho ông Nguyễn Hữu B và bà Bùi Thị Thanh T1"*

Trong quá trình giải quyết vụ án bà T cho rằng phần đất dưới chân bức tường mà ông B xây đó là đất của bà T, cấp sơ thẩm yêu cầu bà đo vẽ và thẩm định phần đất trên nhưng bà T từ chối bà cho rằng phần đất này ông B xây dựng thì ông B phải là người yêu cầu chứ bà không yêu cầu bà, T chỉ cung cấp Bản đồ hiện trạng vị trí được lập ngày 29/11/2022 đối với toàn bộ phần đất bên bà T.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông B cung cấp cho Hội đồng xét xử bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 04/11/2022 (sau khi xây nhà xong ông B làm thủ tục hoàn công) thì diện tích đất có chiều rộng 4m. Như vậy kể từ khi ông B và bà T1 mua đất từ năm 2000 cho đến nay ông B và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và nhiều lần xây dựng trong diện tích nhà của ông B và bà Thúy không thay đổi. Việc ông B đập bức tường để xây nhà vì bức tường này là tường nhà của ông B và bà T cũng thừa nhận là bức tường ông B xây trước khi bà mua nhà, cho nên việc ông B đập tường nhà và xây lại nhà và xây đúng diện tích hiện trạng thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc bà T kháng cáo cho rằng phần đất dưới bức tường của ông B xây là thuộc sở hữu của bà T là không có cơ sở chấp nhận.

Như đã phân tích trên, việc Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023 và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về hiện trạng đất tranh chấp là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, dẫn đến có sự sai lầm trong đánh giá chứng cứ và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

[3] Về án phí: Theo kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về việc Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng là không đúng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 27 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. Theo quy định nói trên, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy phần kháng nghị về án phí nêu trên có cơ sở chấp nhận. Do đó Hội đồng xét xử sửa 1 phần của bản án sơ thẩm về án phí. Bà T phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 2 Điều 227; Điều 272; Điều 274 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 158, Điều 159 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 6, khoản 1 Điều 26 và khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng về án phí, lệ phí Tòa án; có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh về án phí.

3/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm: bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng án phí là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: AA/2021/0048602 ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, bà T được nhận lại số tiền 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

5/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà Đoàn Thị Kim T số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0012343 ngày 14/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Tòa án nhân dân quận G;
- Cục Thi hành dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận G;
- Các đương sự (để thi hành);

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

- Lưu.

Phan Thị Út