

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 345/2026/DS-PT
Ngày: 22/4/2026
V/v tranh chấp tường chung, riêng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hoà Hiệp

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan, Thư ký viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công T, Kiểm sát viên.

Ngày 22/4/2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2026/TLPT-DS ngày 20/01/2026, về việc “Tranh chấp tường chung, riêng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1454/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 765/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2026; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Hoàng P, sinh năm 1966; Địa chỉ: B P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tô Ngọc Minh T1, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Bà Lê Thị Hồng T2, sinh năm 1980; Địa chỉ: D T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đa N, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Vì Chính Nghĩa, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đinh Hoàng L, sinh năm 1970; Địa chỉ: cùng địa chỉ với ông Đinh Hoàng P (vắng mặt).

2. Ông Võ Nguyên T3, sinh năm 1975; Địa chỉ: cùng địa chỉ với bà Lê Thị Hồng T2, có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đinh Hoàng P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của ông Đinh Hoàng P và trong quá trình giải quyết vụ án, ông P trình bày:

Nhà, đất số B P, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Nhà số 233D1/1) là tài sản chung của ông P và ông Đinh Hoàng L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727248, vào sổ số CH 04712, do UBND quận B cấp ngày 24/01/2022 (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH 04712). Theo mục III sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận nêu trên thể hiện phần tường giáp ranh là tường riêng của Nhà đất số 233D1/1.

Đầu tháng 06/2021, chủ căn nhà giáp ranh số 231K (số cũ B) P, Phường A, quận B (viết tắt là Nhà số 233D1/3) là vợ chồng ông Võ Nguyên T3 và bà Lê Thị Hồng T2 tiến hành sửa chữa. Đến tháng 11/2021, vợ chồng ông T3, bà T2 ngang nhiên đục phá tường nhà ông P để đi điện âm tường, đường ông nước và khoan đục tường để gắn trần thạch cao mà không thông qua ý kiến của gia đình ông P và còn thường xuyên thách thức, không thiện chí giải quyết tranh chấp. Sự việc sau đó được ông P khiếu nại, yêu cầu U, quận B giải quyết tranh chấp trên và nhiều lần làm việc giữa các bên. Tại Biên bản làm việc ngày 06/12/2021 có nội dung yêu cầu bà T2 tạm ngưng thi công, giữ nguyên hiện trạng. Tại Biên bản làm việc ngày 20/01/2022, buộc ông T3, bà T2 phải khắc phục dưới sự giám sát của cơ quan Nhà nước hoặc từ gia đình ông P. Tuy nhiên việc giải quyết không triệt để, vợ chồng ông T3, bà T2 vẫn ngang nhiên thực hiện hành vi lấn chiếm, xâm phạm quyền lợi của ông P, không tạm ngưng việc thi công. Đến ngày 14/02/2022, U, quận B ra văn bản trả lời đơn, theo đó việc bà T2 thực hiện khoan, đục vách tường chung, không có sự đồng ý của chủ hộ liền kề là không đúng quy định (khoản 3 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015). Đồng thời, bà T2 cũng làm đơn cam kết ngày 21/01/2022 có nội dung đã khắc phục và trả lại hiện trạng bức tường như ban đầu và cam kết sẽ thi công hệ thống điện nổi mới để sử dụng.

Mặc dù đã có công văn chỉ đạo từ U và đơn cam kết của bà T2, nhưng vợ chồng ông T3, bà T2 vẫn tiếp tục thi công, đục phá tường để ốp trần thạch cao, ốp gạch men vào tường mà không có sự giám sát của bất cứ cơ quan đơn vị nào cũng như văn bản chỉ đạo của U. Ông P đã nhiều lần gọi cho đội Thanh tra địa bàn quận xuống xem xét, giải quyết tình trạng trên nhưng cho đến nay bà T2 vẫn ngang nhiên cho thợ thi công, khoan tường...Cụ thể theo Biên bản làm việc ngày 26/02/2022 của UBND phường U kiểm tra, thì hộ bà T2 không thực hiện

đúng cam kết và theo công văn chỉ đạo của Phường A (đính kèm hình ảnh), cụ thể các đường dây điện và ống nước âm tường vẫn hiện trạng cũ, và đang được đục thêm để gắn trần thạch cao, chưa có dấu hiệu tháo dỡ, khắc phục...việc này gây mất an toàn cho bức tường giáp ranh, có thể khiến bức tường bị đổ do không có khả năng chịu lực.

Nhận thấy, quyền và lợi ích bị xâm phạm, UBND không xử lý, ngăn chặn triệt để; gia đình bà T2, ông T3 vẫn ngang nhiên tiếp tục xây dựng, khoan, đục tường, không tháo dỡ phần lấn chiếm như đã cam kết, nên ông Đinh Hoàng P đã nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau đây: Buộc ông T3 và bà T2 chấm dứt việc thi công, không được tiếp tục xâm phạm đến bức tường nhà của ông P; Yêu cầu ông T3 và bà T2 phải tháo dỡ, khắc phục lại phần tường đã lấn chiếm và hoàn trả lại hiện trạng bức tường như ban đầu.

Ngày 27/6/2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh có tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ bức tường nằm giữa Nhà số 233D1/1 và số 233D1/3. Theo quan sát, bức tường chung mặt bên phía Nhà số 233D1/3 đã hoàn tất việc thi công, có đường dây điện đi âm tường xỏ ra từ phía tường chung, đường ống nước, và đồng hồ nước nằm âm phía dưới có dấu hiệu đục tường để đặt đồng hồ nước, hiện trạng nhà trống, không có ai ở. Còn bức tường chung mặt bên phía Nhà số 233D1/1 có dấu hiệu nứt tường, bị thấm. Tại buổi làm việc, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01880, do UBND quận B cấp ngày 20/5/2013 của Căn nhà số B (số cũ B) P, Phường A, quận B (viết tắt là Giấy chứng nhận số CH 01880) lại thể hiện bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà là tường chung.

Lẽ ra trong giấy chứng nhận của ông P thể hiện tường riêng, thì trong giấy chứng nhận của bà T2 phải thể hiện là tường mượn, chứ không thể nào là tường chung được. Mặt khác, bức tường này là tường của gia đình ông P xây dựng kéo dài ra phía sau, trong khi nhà bà T2 chỉ sử dụng $\frac{1}{2}$ số tường giáp ranh.

Ông P xác định yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Xác định bức tường giáp ranh giữa 02 căn Nhà số 233D1/3 và Nhà số B là tường riêng của nhà 233D1/1;

- Buộc bà T2 phải chấm dứt việc sử dụng tường mượn, phải xây dựng tường khác;

- Trường hợp Tòa án xác định bức tường nêu trên là tường chung, thì đề nghị Tòa án buộc ông T3 và bà T2 chấm dứt việc thi công, không được tiếp tục xâm phạm đến bức tường và yêu cầu ông T3, bà T2 phải tháo dỡ, khắc phục lại phần tường đã lấn chiếm và hoàn trả lại hiện trạng bức tường như ban đầu;

- Kiến nghị UBND quận B (nay là UBND phường B) chỉnh lý nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên có thông tin sai lệch so với thông tin thực tế.

Bà Lê Thị Hồng T2 trình bày:

Về kết cấu Nhà số 233D1/1, số B, số 233D1/5 là dãy nhà phố có kết cấu chung, chung cột (20cm) và chung đà (20cm) tức là mỗi bên phải được sở hữu 50% cột (10cm) và 50% đà (10 cm) để xây tường nhằm đảm bảo sự vững chắc trong kết cấu xây dựng cũng như an toàn khi sử dụng. Lúc bà T2 mua nhà thì bức tường chung (10cm) đã có và nằm hoàn toàn ở 50% (đà và cột) thuộc phía nhà bà T2 (kèm biên bản ngày 03/12/2021). Sau đó bà T2 bị dừng thi công (theo biên bản ngày 06/12/2021), mặc dù chủ quyền Nhà số 233D1/5 chưa hoàn công; còn Nhà số 233D1/1 chưa trưng ra chủ quyền. Đến ngày 14/02/2022, bà T2 được phường cho phép thi công sửa chữa trở lại (theo Công văn số 77/UBND của U). Phía vợ chồng ông P tiếp tục ngăn cản không cho thi công bằng việc đưa ra Giấy chứng nhận số CH 04712 ghi là tường riêng, trong khi cũng bức tường đó nhưng ghi là tường riêng. Nhờ mới được cấp chủ quyền ghi là tường riêng, phía gia đình ông P đã hành động hung hăng hơn, la hét, chửi bới, đe dọa đến gia đình bà T2 và những người thợ sửa nhà, có lúc đỉnh điểm sắp đánh nhau, nhờ có sự can thiệp kịp thời của Công an P3 nên đã tránh được hậu quả. Đến ngày 22/3/2022, nhà bà T2 đã hoàn tất việc sửa chữa thì phía ông P treo bảng “nhà có tường đang tranh chấp” chĩa mũi tên về phía nhà bà T2 (kèm hình ảnh). Nhà bà T2 đã được đưa vào sử dụng ổn định đến nay nhưng cái bảng mà ông P treo vẫn còn (kèm hình ảnh). Phía ông P liên tiếp thực hiện nhiều hành động gây thiệt hại về vật chất, lẫn tinh thần cho gia đình bà T2. Bà T2 kính mong Tòa án có thẩm quyền xem xét giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của chủ quyền nhà bà T2.

Bà T2 có yêu cầu phản tố, xác định bức tường giáp ranh giữa Nhà số 233D1/3 và Nhà số B là tường chung; kiến nghị UBND quận B (nay là UBND phường B) chỉnh lý nội dung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên có thông tin sai lệch so với thông tin thực tế.

Ông Đinh Hoàng L: Xin vắng mặt.

Ông Võ Nguyên T3 trình bày: Thống nhất với bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1454/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 3, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 21 Điều 3, Điều 29 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, 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,

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hoàng P về việc: “Xác định bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P là tường riêng của nhà B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B) Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc phía bị đơn phải chấm dứt việc sử dụng tường mượn, phải xây dựng tường khác trong diện tích nhà của bị đơn để sử dụng”.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng T2, xác định bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà số B (số cũ B) P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 0915743, số vào sổ cấp GCN CH01880 ngày 20/5/2013 cho ông Nguyễn Minh T5, cập nhật biến động sang tên ông Võ Nguyễn T6 và bà Lê Thị Hồng T2 ngày 25/5/2021) và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC727248 (Số vào sổ cấp GCN CH04712) ngày 24/01/2022 cho bà Lương Thị H Đào là người đại diện của những người thừa kế khai trình, cập nhật biến động sang tên ông Đinh Hoàng P1 và ông Đinh Hoàng L ngày 05/12/2022) là **tường chung** của 02 nhà trên.

[3] Xác định mốc giới ngăn cách là bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên ranh giới giữa hai nhà. Chi phí xây dựng bức tường này do chủ sở hữu nhà trước đây là ông Đỗ Đăng K bỏ ra khi xây dựng nhà năm 1991 - 1992.

[4] Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trổ cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý. Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh.

[5] Đề nghị Ủy ban nhân dân phường B Trung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC727248 (Số vào sổ cấp GCN CH04712) ngày 24/01/2022 cho bà Lương Thị H Đào là người đại diện của những người thừa kế khai trình, cập nhật biến động sang tên ông Đinh Hoàng P1 và ông Đinh Hoàng L ngày 05/12/2022 để điều chỉnh bổ sung nội dung thông tin về bức tường giáp ranh giữa nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh là tường chung giữa hai nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2025, ông Đinh Hoàng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà T2.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đinh Hoàng P không thay đổi, bổ sung, không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; bà Lê Thị Hồng T2 không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh luận, các đương sự trình bày như sau:

1. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đinh Hoàng P: Tại Giấy thoả thuận về việc xác định ranh ngày 21/7/1999 thì ông T7 (là chủ cũ của Nhà số B) xác nhận là tường riêng của Nhà số 233D1/1; tại Biên bản kiểm tra công trình xây dựng hoàn thành lập ngày 24/8/1992, có chữ ký của ông T7 (là cha ông T5) thể hiện tường Nhà số 233D1/3 là tường nhờ 02 bên; tại Bản vẽ hoàn công không rõ ngày tháng năm của Nhà số 233D1/3 thể hiện là tường mượn và tại Giấy cam kết ngày 23/7/2012 chỉ có cá nhân ông T5 ký nên không có giá trị chứng minh. Các tài liệu nêu trên thể hiện bức tường đang tranh chấp là của Nhà số 233D1/1 của ông P nhưng bản án sơ thẩm chưa xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2.

2. Ông Đinh Hoàng P:

Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Luật sư.

Chiều dài của Nhà số 233D1/1 là 20m, gia đình ông đã xây dựng bức tường hết chiều dài của căn nhà, trong khi đó chiều dài của Nhà số 233D1/3 chỉ có 12m; hơn 30 năm giữa gia đình ông và ông T7 sống hoà thuận, chỉ bắt đầu có xích mích từ khi ông T7 bán Nhà số 233D1/3 cho ông T5 và ông T5 bán cho bà T2. Đà, cột của 02 căn nhà (phần giáp ranh) đều nằm phía Nhà số 233D1/1 của ông.

3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Hồng T2: Xin bảo lưu toàn bộ các ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm và được bản án sơ thẩm ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

4. Bà Lê Thị Hồng T2: Khi 02 bên đang tranh chấp bức tường thì ông P lập thủ tục và được cấp giấy chứng nhận sở hữu Nhà số 233D1/1 là không đúng quy định của pháp luật. Bà đồng ý với ý kiến và yêu cầu của Luật sư.

5. Ông Võ Nguyên T3: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà T2 và Luật sư.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

1. Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông P làm trong hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức.

2. Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên toà, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

3. Về yêu cầu kháng cáo của ông P: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đặc biệt là Bản vẽ hiện trạng nhà và Bản vẽ hiện trạng đất cho thấy bức tường đang tranh chấp là tường chung của Nhà số 233D1/1 và 233D1/3. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông P và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đinh Hoàng P làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông P khởi kiện yêu cầu xác định bức tường giữa Nhà số 233D1/1 của ông và Nhà số B của bà T2 là tường riêng của Nhà số 233D1/1 của ông. Bà T2 có yêu cầu phản tố về việc huỷ Giấy chứng nhận số CH04712 đã cấp cho ông P. Đây là vụ án tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản và yêu cầu huỷ quyết định cá biệt. Do đó, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, xét xử vụ án là đúng quan hệ pháp luật, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông P, nhận thấy:

[3.1] Tại Báo cáo số 604/BC-TNMT ngày 19/7/2022 của Phòng T8 thể hiện:

- Nhà số 233D1/3 (số mới 231K) được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số CH 01880 ngày 20/5/2013 cho ông Nguyễn Minh T5 (trước đó ông Nguyễn Văn T7 - cha của ông T5 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà mới xây dựng số 593/CHSHCN ngày 16/11/1992 - viết tắt là Giấy chứng nhận số 593), với diện tích đất 37,3m², diện tích xây dựng 37,3m², diện tích sàn xây dựng 108,5m², tại Họa đồ trang III của giấy chứng nhận này thể hiện tường hướng Đông giáp Nhà số 233D1/1 và tường hướng Tây giáp Nhà số 233D1/5 là tường chung; ngày 06/5/2021, ông T5 bán cho ông T3, bà T2 và 02 ông bà này được cập nhật sang tên đúng như giấy chứng nhận đã cấp cho ông T5.

- Nhà đất số 233D1/1 được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số CH 04712 cho bà Lương Thị Hạnh Đ (là người đại diện thừa kế của ông P, ông L) ngày 24/01/2022, với diện tích đất 84,8m², diện tích xây dựng 84,8m², diện tích sử dụng 225,6m², tại trang III của giấy chứng nhận này thể hiện tường hướng Tây giáp Nhà số 233D1/3 là tường riêng.

- Nhà số 233D1/5 được UBND quận B cấp Giấy chứng nhận số H 05148 cho bà Cao Thị H1 ngày 13/4/2006, với diện tích đất 39,7m², diện tích xây dựng 39,7m², diện tích sử dụng 125,8m², không thể hiện tường chung, riêng; ngày 07/9/2016, bà H1 bán cho ông Cao Thiện P2 và ông P2 được cập nhật sang tên đúng như giấy chứng nhận đã cấp cho bà H1.

[3.2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận B cung cấp, thì nguồn gốc Nhà số B, Nhà số 233D1/3 và Nhà số 233D1/5 thể hiện như sau:

- Trước năm 1991, cả 03 căn nhà này thuộc sự quản lý, sử dụng của Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà.

- Năm 1991, cả 03 căn nhà này được Xí nghiệp Q xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 366/GPXD ngày 05/6/1991 (giấy phép xây dựng chung cho cả 03 căn nhà).

- Đối với nhà 233D1/1 thể hiện: Ngày 27/9/1991, Xí nghiệp Q1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đăng K1 phần nền của Nhà số 233D1/1; ngày 27/11/1991, Phòng Xây dựng quận B cấp Giấy phép xây dựng số 746/GPXD cho ông K1; các tài liệu như Giấy phép xây dựng số 746/GPXD ngày 27/11/1991, Họa đồ xây dựng mới Nhà số 233D1/1, Biên bản kiểm tra công trình xây dựng sửa chữa hoàn thành ngày 03/8/1992 và Biên bản về việc xây dựng sai phép ngày 03/8/1992 đều thể hiện chiều rộng Nhà số 233D1/1 là 4m. Nhận thấy chiều rộng này đúng với chiều rộng được thể hiện tại Mục III Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận số CH 04712 cấp cho bà Đ, sau đó được cập nhật sang tên ông P, ông L.

- Đối với Nhà số 233D1/3 thể hiện: Nhà được xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 366/GPXD ngày 05/6/1991; các tài liệu như Họa đồ xây dựng mới, Biên bản kiểm tra công trình xây dựng sửa chữa hoàn thành ngày 24/8/1992 và Biên bản về việc xây dựng sai phép ngày 24/8/1992 đều thể hiện chiều rộng lọt lòng của Nhà số 233D1/3 là 2,8m. Nhận thấy chiều rộng này đúng với chiều rộng được thể hiện tại Mục III Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận số CH 01880 là chiều rộng cạnh trước Nhà số 233D1/3 là 2,79m (tính cho tường chung của cả hai bên); điều này phù hợp với ghi nhận tại Giấy chứng nhận số 593 cấp cho ông T7 ghi là tường chung.

[3.3] Tại Bản vẽ hiện trạng nhà và Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Đ1 lập được Trung tâm Kiểm định Bản đồ và T9 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H kiểm tra nội nghiệp ngày 26/12/2023, thể hiện:

- Theo Bản vẽ hiện trạng nhà thì chiều rộng Nhà số 233D1/1 nếu xác định tường riêng, tính đủ cả hai bên tường là 4,05m (gồm 3,95m + 0,1m); tường bên hông còn lại của N1 số 233D1/1 không tiếp giáp với nhà nào khác.

- Theo Bản đồ hiện trạng vị trí được áp ranh giấy chứng nhận của cả hai bên thể hiện có sự chồng lấn của bức tường giữa hai nhà lên phần ranh đất về phía nhà 233D1/3.

[4] Từ các nhận định tại các mục từ [3.1] đến [3.3] nêu trên, có căn cứ để xác định bức tường giữa Nhà số 233D1/1 và Nhà số B là tường chung của 02 căn nhà này. Việc ông P và Luật sư viện dẫn Biên bản thoả thuận giáp ranh ngày 21/7/1999, Biên bản kiểm tra công trình xây dựng lập ngày 24/8/1992, Giấy cam kết ngày 23/7/2012 của ông T7, Giấy phép xây dựng nhà, Bản vẽ hoàn công, Biên bản xử lý vi phạm xây dựng, Bản vẽ đất đai theo dữ liệu năm 2002, Giấy chứng nhận số CH 04712 cấp cho bà Đ để xác định bức tường tranh chấp là tường riêng của Nhà số 233D1/1 là không có căn cứ.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T2 là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, ông P và Luật sư không cung cấp được chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm, do đó kháng cáo của ông P là không có căn cứ để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông P phải nộp 300.000 đồng.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Hoàng P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1454/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 16 Điều 3, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 21 Điều 3, Điều 29 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ vào Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 246 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào 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,

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Hoàng P, về việc yêu cầu xác định bức tường giáp ranh giữa căn nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P là tường riêng của nhà B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh và buộc phía bà Lê Thị Hồng T2 phải chấm dứt việc sử dụng tường mượn, phải xây dựng tường khác trong diện tích nhà của bà T2 để sử dụng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng T2, xác định bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà số B (số cũ B) P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 915743, số vào sổ cấp GCN CH01880 ngày 20/5/2013 cho ông Nguyễn Minh T5, cập nhật biến động sang tên ông Võ Nguyên T3 và bà Lê Thị Hồng T2 ngày 25/5/2021) và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 727248 (Số vào sổ cấp GCN CH04712) ngày 24/01/2022 cho bà Lương Thị H Đào là người đại diện của những người thừa kế khai trình, cập nhật biến động sang tên ông Đinh Hoàng P và ông Đinh Hoàng L ngày 05/12/2022) là **tường chung** của 02 nhà trên.

[3] Xác định mốc giới ngăn cách là bức tường giáp ranh giữa 02 căn nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh được xây dựng trên ranh giới giữa hai nhà. Chi phí xây dựng bức tường này do chủ sở hữu nhà trước đây là ông Đỗ Đăng K bỏ ra khi xây dựng nhà năm 1991-1992.

[4] Đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được mở cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục tường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý. Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh.

[5] Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường B Trung thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC727248 (Số vào sổ cấp GCN CH04712) ngày 24/01/2022 cho bà Lương Thị H Đào là người đại diện của những người thừa kế khai trình, cập nhật biến động sang tên ông Đinh Hoàng P và ông Đinh Hoàng L ngày 05/12/2022 để điều chỉnh bổ sung nội dung thông tin về bức tường giáp ranh giữa nhà số B (số cũ 233D1/3) Phan Văn T4 và nhà số B P, phường B (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh là tường chung giữa hai nhà.

[6] Về án phí phúc thẩm: Ông Đinh Hoàng P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0031914 ngày 28/10/2025 của Thị hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

[8] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện CT và KSXXPT tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP (NTCL).

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

Võ Văn Khoa