

**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: **654/2019/DS-PT**

Ngày: 19/7/2019

V/v tranh chấp QSDĐ, BTTH xây
dựng.

**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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Hồng Phụng

2. Ông Nguyễn Minh Hoàng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Long Tiền Nhật

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Văn
Kiền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2019/TLPT-DS ngày 28/5/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại xây dựng và lấn chiếm không gian”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2019/DSST ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2944/2019/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị Mỹ L** (Có mặt)

Wxa chl: 8/6 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Thanh Thuỷ** (Có mặt)

Địa chỉ: 8/4 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Uỷ ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 43 Nguyễn Văn Bá, phường Bình Thợ, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Phương A (Yêu cầu xét xử vắng mặt)

2/Ông Đinh Quang N (Có mặt)

Địa chỉ: 332/167/1 đường H, khu phố 6, Phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ L trình bày:

Bà Lê Thị Mỹ L là chủ sở hữu nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số: 8/6 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt: Căn nhà 8/6 đường số 6) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 224081, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03381 (gọi tắt là GCN số BG 224081) do Ủy ban nhân dân (UBND) quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2011. Nguồn gốc do bà mua của bà Hai Tiền vào năm 2004. Trong quá trình làm giấy tờ nhà, do không biết bà Hai Tiền ở đâu nên bà có nhờ chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị Lượng lập giấy mua bán nhà đề ngày 09/12/2002. Vào thời điểm mua, hiện trạng căn nhà là nhà cấp 4, có tường riêng kiên cố, phía trên nhà có gác gỗ. Phía trước nhà là một mái hiên được nối liền bởi bức tường từ cột nhà của bà ra đường hẻm. Năm 2008, do nhà ẩm thấp, xuống cấp nên bà có tiến hành sửa chữa lại căn nhà. Toàn bộ phần móng, cột và tường phía dưới của căn nhà bà vẫn giữ nguyên, bà chỉ xây phần gác cao thêm 1,5 m. Đối với phần hiên trước nhà tiếp giáp với nhà bà Thủy, do tin vào phong thủy nên bà có xây dựng một bức tường mới cạnh bên nối liền từ cột nhà ra hẻm. Toàn bộ phần diện tích đất tiếp giáp bức tường bên tay phải của căn nhà 8/4 đường 6 đã được UBND quận T công nhận cho bà L vào năm 2011 theo GCN số BG 224081 nhưng đến năm 2013, UBND quận T lại tiếp tục cấp 0.5 m² cho bà Thủy là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Năm 2013, bà Trần Thị Thanh Thủy, chủ sở hữu căn nhà 8/4 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt: Căn nhà 8/4 đường số 6), theo GCN số BL 742041 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 11/6/2013, tiến hành việc xây dựng đã lấn chiếm phần không gian của nhà bà, gây thiệt hại đến phần xây dựng của căn nhà. Vì vậy, bà đã khởi kiện yêu cầu Toà án buộc Bà Trần Thị Thanh Thủy:

- + Phải bồi thường cho bà phần thiệt hại do xây dựng là 30.144.000 đồng;
- + Phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6 đường số 6;
- + Phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn tầng 1 của căn nhà 8/4 đường số 6 tách rời, không được ôm vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6.
- + Hủy GCN số BL 742041, ngày 11/6/2013 của UBND quận T.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh Thủy trình bày:

Căn nhà và đất tại địa chỉ số 8/4 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà theo GCN số BL 742041, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

11/6/2013.

Bà mua căn nhà trên của ông Mai Văn Giải năm vào 2003 với diện tích đất 28 m² (chiều rộng 4 m x chiều dài 7 m = 28 m²). Tháng 6 năm 2013, bà được UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCN với diện tích được công nhận là 28.4 m². Tháng 10 năm 2013, bà tiến hành xây dựng lại căn nhà 3,95 m chiều rộng và 6,75 m chiều dài. Phần đất tranh chấp 0.5 m² nằm ở vị trí khe hở giữa hai bức tường của căn nhà 8/4 và 8/6 đường số 6 là phần đất thuộc quyền sử dụng của bà, đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận. Trên phần đất này có tồn tại bức tường cũ cao khoảng 90 cm, rộng 10 cm và chiều dài khoảng 1m. Khi bà mua nhà thì bức tường này là hiên kéo dài từ móng của căn nhà 8/4 đường số 6 ra đường hẻm. Bà có xây bờ xi măng để chứa quả dừa khô ngay tại vị trí này. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng, bà không đồng ý bồi thường vì ngay sau khi các bên tranh chấp và được hoà giải ở Ủy ban nhân dân phường H vào tháng 12 năm 2013, bà đã tiến hành việc sửa chữa phần tường bị nứt cho bà L. Vì vậy, không có việc bà xây dựng lấn chiếm phần không gian của căn nhà 8/6 đường số 6 như lời trình bày của bà L. Phần xây dựng tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4 đường số 6 dính sát vào tường nhà bà L là do nhà bà L xây bị nghiêng ở phía trên sang nhà bà nên khi bà xây lâu thì buộc phải đung vào tường nhà bà L.

Bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Quang N trình bày:

Ông và bà Trần Thị Thanh Thủy trước đây có quan hệ vợ chồng, sau đó hai người đã ly hôn vào năm 2013.

Ông xác nhận căn nhà và đất tại địa chỉ số 8/4 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà Thủy trong thời kỳ hôn nhân.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận T trình bày** tại Văn bản số 4707/UBND-TNMT ngày 26/10/2017 và Văn bản số 1740/UBND-TNMT ngày 19/4/2018, UBND quận T có ý kiến như sau: Qua kiểm tra, UBND quận T nhận thấy tại thời điểm cấp GCN cho nhà số 8/4 đường 6 khu phố 2, phường H và GCN cho nhà số 8/6 đường số 6, khu phố 2, phường H thể hiện ranh tường riêng ổn định. Việc UBND quận T cấp GCN số 8/4 và 8/6 đường 6, khu phố 2, phường H là phù hợp theo quy định tại thời điểm cấp GCN. Tuy nhiên, hiện nay các bên không thống nhất được hiện trạng sử dụng. Do đó, UBND quận đề nghị Tòa án căn cứ theo hiện trạng để giải quyết dứt điểm tranh chấp đối với phần diện tích 0.5m² nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2019/DSST ngày 12/4/2019 của Tòa án nhân dân quận T xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ L.

- Buộc bà Thủy phải bồi thường cho bà L số tiền khắc phục thiệt hại do hành

vi xây dựng là 30.144.000 đồng.

- Công nhận phần diện tích đất chõng ranh 0.5 m² nằm tại vị trí có kí hiệu số 4: 1 lầu mái tôn và vị trí số 6: Khe hở theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 19180/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM lập ngày 09/01/2015 là phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L theo GCN số BG 224081, vào sổ cấp GCN số CH 03381 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc huỷ GCN số BL 742041, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Thuỷ ngày 11/6/2013.

- Kiến nghị UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành việc đính chính GCN số BL 742041, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876 cấp cho bà Thuỷ ngày 11/6/2013 đối với phần diện tích chõng ranh 0.5 m² đã được công nhận cho bà L, theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà Thuỷ phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4, lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6, với diện tích chiều rộng từ 2 cm – 5 cm, tính từ ranh đất của nhà bà L; chiều dài 6 m; chiều cao 3.3 m, tính từ sàn nhà 8/4 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lên đến nóc nhà.

Việc tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm không gian chỉ được thực hiện khi bà Lê Thị Mỹ L tiến hành việc xây dựng lại căn nhà 8/6 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Mỹ L được quyền xây dựng bức tường tiếp giáp bên bức tường của căn nhà 8/4 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo chiều thẳng đứng từ phần đất lên không gian trong phần ranh đất được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp bà Thuỷ không thực hiện việc tháo dỡ nêu trên thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự và bà L có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu bà Thuỷ phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn ở phía trên mặt đất tầng 1 của căn nhà 8/4, phải xây dựng tách rời, không được ôm sát vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6.

Ngày 26/4/2019 bà L kháng cáo một phần án sơ thẩm, yêu cầu: bà T phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6 đường số 6 ngay khi án có hiệu lực pháp luật; Phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn tầng 1 của căn nhà 8/4 đường số 6, tách rời, không được ôm vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6.

Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng nghị số 01/QĐKN-VKS-DS ngày 26/4/2019, theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà L về việc buộc bà Thuỷ phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm của

căn nhà 8/4, lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6, với diện tích chiều rộng từ 2 cm – 5 cm, tính từ ranh đất của nhà bà L; chiều dài 6 m; chiều cao 3.3 m, tính từ sàn nhà 8/4 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lên đến nóc nhà. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên Tòa phúc thẩm:

- Bà L không rút đơn kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo: bà T phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6 đường số 6, hạn chót là ngày 30/7/2020; Phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn tầng 1 của căn nhà 8/4 đường số 6, tách rời, không được ôm vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6.

- Bà T không đồng ý với kháng cáo của bà L.

- Ông N yêu cầu Tòa giải quyết theo qui định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: các đương sự đã chấp hành đúng qui định của Pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án, đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tại phiên Tòa. Có cơ sở xác định nhà 8/4 của bà T lấn chiếm không gian sang đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L, nên cần buộc tháo dỡ ngay theo như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận T là đúng. Tuy nhiên tại phiên Tòa phúc thẩm, bà L cho thời hạn tháo dỡ hạn chót đến ngày 30/7/2020 nên ghi nhận. Phần xây dựng kiềng móng, đà, sàn tầng 1 của căn nhà 8/4 đường số 6, theo giám định là kết cấu độc lập, nên không chấp nhận kháng cáo của bà L yêu cầu nhà 8/4 của bà T xây dựng tách rời, không được ôm vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6. Các phần khác không có kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên Tòa và qua kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Đơn kháng cáo của L, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận T làm trong hạn luật định, hợp L, nên chấp nhận.

- Tòa án cấp phúc thẩm xét xử trên cơ sở kháng cáo, kháng nghị và các phần có liên quan đến kháng cáo, kháng nghị.

[2] Về nội dung:

[2.1] *Đối với quyền sử dụng đất và không gian chồng ranh:*

Đối chiếu hiện trạng theo bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 19180/ĐDBĐ-CNTĐ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM lập ngày 09/01/2015 và GCN số BL 742041 (cấp cho bà Thủy); GCN số BG 224081 (cấp cho bà L), thể hiện đối với phần khe hở chồng ranh, diện tích 0.3 m² và phần xây dựng chồng ranh, diện tích 0.2 m²; Tổng cộng 0.5m².

Hồ sơ cấp GCN cho nhà đất số 8/4 của bà T, theo Hợp đồng mua bán nhà ở (đất ở) được ký kết giữa ông Mai Văn Giải và bà Thuỷ vào ngày 22/02/2003 có thể hiện diện tích khuôn viên đất mà bà Thuỷ nhận chuyển nhượng là 28 m². Tuy nhiên, tại GCN số CH04876 do UBND quận T cấp cho bà Thuỷ ngày 11/6/2013 thể hiện phần diện tích được công nhận là 28,4 m². Đối với phần diện tích đất chênh lệch tăng thêm 0,4 m², bà Thuỷ cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh phần diện tích trên là thuộc quyền sử dụng của bà. Chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị Lượng, sinh năm 1932 và ông Mai Văn Giải, sinh năm 1949 đều không nhớ thông tin về quá trình sử dụng đất;

Mặt khác, hồ sơ cấp GCN cho nhà đất số 8/6 của bà L, do bà L là người tiến hành trước việc đăng ký kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất tranh chấp, và do bà L là người được cơ quan có thẩm quyền công nhận trước quyền sử dụng đối với 0,5m² đất tranh chấp (GCN ngày 28/11/2011) nên án sơ thẩm công nhận phần đất này là thuộc quyền sử dụng của bà L, có căn cứ.

Xét việc Ủy ban nhân dân quận T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Thuỷ là đúng về thẩm quyền, trình tự theo quy định của pháp luật vào thời điểm cấp giấy. Về nội dung của quyết định có sự sai sót đối với phần diện tích chồng ranh 0,5 m². Việc huỷ toàn bộ giấy chứng nhận cấp cho bà Thuỷ theo yêu cầu của bà L trong trường hợp này là không cần thiết. Căn cứ vào Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, do phần diện tích chồng ranh đã được công nhận cho nguyên đơn nên kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T đính chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Thuỷ.

[2.2] Xét kháng cáo của bà L và kháng nghị của Viện Kiểm sát Nhân Dân quận T yêu cầu bà Thuỷ phải tháo dỡ có thời hạn đối với phần xây dựng tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4 đường số 6 xây lấn không gian sang nhà 8/6 đường 6. Xét:

Bà Thuỷ cho rằng bà chỉ xây dựng trong phần diện tích đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, bức tường tiếp giáp nhà của bà L bà cũng xây thẳng đứng từ dưới lên nhưng do bức tường nhà bà L xây bị nghiêng sang nhà bà nên khi bà xây lên tầng thì bắt buộc phần tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4 đường 6 phải xây dính liền với căn nhà 8/6 đường 6.

Chứng tư giám định xây dựng số 61400902/HCM do Công ty Thẩm định giám định Sài Gòn lập ngày 12/9/2016 xác định *phần xây dựng tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4 đường số 6 đã xây lấn không gian sang nhà số 8/6 đường số 6 từ 2 cm – 5 cm, dài 6 m, tính từ sàn nhà 8/4 đường 6 lên đến nóc nhà (cao khoảng 3,3 m;*

Chứng tư giám định xây dựng bổ sung, số 180702268/HCM do Công ty Thẩm định giám định Sài Gòn lập ngày 07/8/2018 xác định: *đo độ nghiêng của căn nhà 8/6 với độ lệch, nghiêng là rất nhỏ, giám định Sagonap xác định bức tường xây dày 100mm dài khoảng 800mm-1000mm cao khoảng 3300mm hoàn toàn được xây thẳng đứng từ lòng đất lên cao và không nghiêng về bên nào;*

Do đó, không chấp nhận khai nại của bà Thuỷ cho rằng căn nhà 8/6 của bà L xây bị nghiêng sang nhà 8/4 của bà T.

Khoản 11 Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 quy định những hành vi bị cấm trong hoạt động xây dựng như sau: “11. Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nôi, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung”.

Chứng thư giám định xây dựng xác định biện pháp khắc phục trong trường hợp này là *tháo dỡ toàn bộ bức tường bên phải của căn nhà số 8/4 và đục phần sàn, đà dầm lấn không gian sang nhà 8/6*.

Xét án sơ thẩm không buộc thời hạn khắc phục hậu quả do xây dựng lấn chiếm, là sai; mặc dù có tính toán đến phương án bồi thường, nhưng không xác định được giá trị. Bà L kháng cáo và Viện kiểm sát Nhân Dân quận T kháng nghị phần của án sơ thẩm, là đúng. Tuy nhiên tại phiên Tòa phúc thẩm, ghi nhận ý kiến của bà L cho bà T thời gian để khắc phục hậu quả hạn chót đến ngày 30/7/2020

[2.3] *Đối với kháng cáo của bà L yêu cầu bà T phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn ở phía trên mặt đất của tầng 1 của căn nhà 8/4 phải xây dựng tách rời, không được ôm sát vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6. Xét :*

Khoản 2 Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác.

Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số 19180/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/01/2015 thể hiện phần diện tích đất chồng ranh 0.5 m², thuộc quyền sử dụng hợp pháp của L theo GCN.

Chứng tư giám định xây dựng số 61400902/HCM do Công ty Giám định lập ngày 12/9/2016 xác định *phần kiềng móng, đà sàn tầng 1 của căn nhà 8/4 đường 6 đã xây tiếp giáp ôm vào móng và tường, cột của nhà số 8/6 đường số 6*. Chứng tư giám định xây dựng bổ sung số 180702268/HCM ngày 07/8/2018 cũng xác định *phần bê tông kiềng móng, tường, sàn đà dầm tầng 1 của căn nhà 8/4 đường 6 có kết cấu độc lập với kết cấu nhà 8/6 đường 6, hai công trình xây dựng hoàn toàn có kết cấu riêng biệt khác nhau, không phụ thuộc vào nhau*.

Do đó án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà L phần này, là đúng.

[2.4] Lưu ý án sơ thẩm không áp dụng Luật phí và L phí năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2017) để xác định nghĩa vụ nộp phí định giá tài sản và phí giám định xây dựng, vì không thuộc phạm vi áp dụng của Luật này (Điều 1, khoản 1 Điều 3); mà cần áp dụng một trong các điều từ Điều 159 đến Điều 166 Bộ luật Tố tụng Dân Sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Vụ án dân sự thụ lý theo thủ tục sơ thẩm năm 2014, nên án phí dân sự sơ

thẩm được tính theo pháp Lnh án phí, L phí năm 2009; trong đó án sơ thẩm buộc bà L nộp án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 300.000 đồng và bà T 300.000 đồng, cần sửa thành bà L phải nộp 200.000 đồng, bà T nộp 200.000 đồng.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải nộp, do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 293, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 265, Điều 267, Điều 604, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014;
- Khoản 2 Điều 29 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 L phí Tòa án.

Xử: Sửa án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ L.

- Buộc bà Trần Thị Thanh Thủy phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà Lê Thị Mỹ L số tiền khắc phục thiệt hại do hành vi xây dựng là 30.144.000 (Ba mươi triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn) đồng.

Kể từ ngày bà Lê Thị Mỹ L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Thanh Thủy không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Công nhận phần diện tích đất chồng ranh 0.5 m² nằm tại vị trí, có kí hiệu số 4: 1 lầu mái tôn và vị trí số 6: Khe hở, theo bản đồ hiện trạng vị trí - xác định ranh số 19180/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09/01/2015 thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Mỹ L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BG 224081 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 03381) do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2011.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 742041 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876) do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Thanh Thủy ngày 11/6/2013.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành việc đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL 742041 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 04876) cấp cho bà

Trần Thị Thanh Thủy ngày 11/6/2013 đối với phần diện tích chồng ranh 0.5 m² đã được công nhận cho bà Lê Thị Mỹ L theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị Thanh Thủy phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng là tường, sàn, đà dầm của căn nhà 8/4 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lấn chiếm không gian của căn nhà 8/6 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích chiều rộng từ 2 cm – 5 cm, tính từ ranh đất của nhà bà Lê Thị Mỹ L; chiều dài 6 m; tính từ sàn nhà 8/4 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh lên đến nóc nhà (cao khoảng 3,3m). Hạn chót thực hiện đến ngày 30/7/2020.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L về việc buộc bà Trần Thị Thanh Thủy phải xây dựng phần kiềng móng, đà, sàn ở phía trên mặt đất tầng 1 của căn nhà 8/4 đường 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, tách rời, không được ôm sát vào móng, tường và cột của căn nhà 8/6 đường số 6, khu phố 2, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

- Bà Lê Thị Mỹ L phải chịu 200.000 (Ba trăm ngàn) đồng tiền án phí sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Lê Thị Mỹ L đã nộp 750.000 (Bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 00797 ngày 07/01/2014 và 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0015893 ngày 31/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Lê Thị Mỹ L được hoàn lại số tiền là 850.000 (tám trăm năm mươi ngàn) đồng.

- Bà Trần Thị Thanh Thủy phải chịu 1.707.200 (Một triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn hai trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Thanh Thủy phải hoàn trả cho bà Lê Thị Mỹ L 2.000.000 (Hai triệu) đồng tiền chi phí định giá tài sản và 27.000.000 (Hai mươi bảy triệu) đồng tiền chi phí giám định xây dựng.

Bản án phúc thẩm, có hiệu lực thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận T;
- TAND quận T ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Minh Hiếu