

**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: 893/2020/DS-PT

Ngày: 21 - 9 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

**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 Võ Thị Sang

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Liên Minh

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Dung** - Cán bộ 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:* Bà **Trần Đoàn Bích Trâm** – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 211/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4532/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1960; Cư trú tại: 33 Khu phố 5, Đường E, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Lê Ngọc Phương T**, sinh năm 1965; Cư trú tại: 86/25 đường S, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 007634 ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng L, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn L** - Là Luật sư của Công ty V thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: E8/3 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Ông **Lê Thành T1**, sinh năm 1961; Cư trú tại: B2/24 khu phố 2, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1954; Cư trú tại: A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

- Bà **Nguyễn Thị Cẩm V**, sinh năm 1961; Cư trú tại: B2/24 khu phố 2, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Giám định viên: Ông **Trịnh Công S** – thuộc Công ty G; Địa chỉ: 25 Đường T, Phường G, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là bà Phan Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Phan Thị H có ông Lê Văn Thương là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phan Thị H và ông Trần Văn M là chủ sở hữu Căn nhà số A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 2880/2003 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/9/2003 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 002914 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2015. Kế bên căn nhà của gia đình bà H là căn nhà số A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V.

Trong quá trình sử dụng thì phần ban công nhà của ông T có nghiêng sang căn nhà của bà H làm rạn nứt tường và phòng ngủ tại lầu 1 và lầu 2 của gia đình bà H với độ nghiêng khoảng 5° (năm độ), cụ thể là phần ban công căn nhà của ông T đã dựa vào tường căn nhà của bà H. Do nhà ông T xây dựng ba lầu mà nền móng không đủ chuẩn, trong khi đó ông T và bà V lại xây dựng nhà làm kho chứa hàng với số lượng rất lớn nên nhà ông T, bà V tiếp tục lún nghiêng dựa hẳn vào nhà bà H gây áp lực rất lớn dẫn đến nứt nền nhà và nứt tường lầu 1, lầu 2 trong căn nhà của gia đình bà H. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà V khắc phục độ nghiêng căn nhà để đảm bảo an toàn cho căn nhà của bà H. Ông T, bà V đã tiến hành thực hiện cắt phần ban công nhà của ông bà dựa vào tường nhà bà H khoảng 5cm. Tuy nhiên, càng ngày độ nghiêng càng lớn dẫn đến phần ban công còn lại chưa cắt và phần mái căn nhà của ông T, bà V lại dựa tiếp vào nhà của bà H, ông M. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà V cắt tiếp phần ban công và phần mái

dựa vào tường nhà của hai ông bà nhưng ông T, bà V không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 11/01/2018 thì bà H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà V trả lại cho bà H, ông M phần không gian lấn chiếm có diện tích 2m² thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 12 (BĐDC) và thửa đất số 725, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) tại căn nhà số A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà V bồi thường thiệt hại cho ông bà với số tiền tạm tính là 10.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 13/01/2020, bà H xác định chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà V trả lại cho bà H, ông M phần không gian lấn chiếm có diện tích 2m² thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 12 (BĐDC) và thửa đất số 725, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) tại địa chỉ A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với việc bà H, ông M đã khởi kiện yêu cầu ông T và bà V bồi thường thiệt hại cho ông bà với số tiền tạm tính là 10.000.000 đồng theo nội dung đơn khởi kiện ngày 11/01/2018 thì bà H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện này. Ngoài ra, bà H không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Lê Thành T1 trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00632 ngày 29/3/2011 thuộc thửa đất số 808, tờ bản đồ số 12, diện tích 147,4m², diện tích xây dựng: 134m², diện tích sàn: 268,9m². Năm 1998, ông T xây nhà kết cấu: vách gạch, mái tole, cột bê tông cốt thép, nền gạch men, một lửng, hai lầu. Thời điểm ông T xây nhà là xây dựng sau nhà của bà H. Đến năm 2015, ông T có xin phép nâng nền và cất tầng lửng trong nhà, gia cố móng và xây vách bên hông nhà. Ông T gia cố đà 30cm, cột 20cm rất kiên cố và chắc chắn. Phần nhà phía bên nhà bà H thì ông T làm hai cây đà không thể nào nghiêng qua nhà bà H được. Năm 2016, bà H xin xây dựng nhà mới, khi xây dựng đến tầng thứ hai thì bà H nói tấm ban công nhà ông T lấn qua, sau khi kiểm tra ông T đã cắt tấm ban công nhà ông khoảng 5cm trả lại không gian cho bà H. Việc chiếm không gian 5cm là do trước đây thợ xây dựng làm mà ông không kiểm tra, khi bà H yêu cầu thì ông kiểm tra trả lại và ông đã khắc phục ngay nên thiệt hại xảy ra là không có. Hiện nay chiều ngang tầng 2 nhà ông là 5m như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00632 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/3/2011.

Vì vậy, bà H khởi kiện cho rằng ông lấn chiếm sang không gian nhà bà H là không có nên ông không đồng ý trả lại phần không gian diện tích 2m² cho bà H. Đối với việc bà H rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông T cũng đồng ý việc rút yêu cầu của bà H. Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M có ông Lê Văn Thương là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông M thống nhất với ý kiến của bà H, ngoài ra ông M không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:

Bà V thống nhất với ý kiến của ông T, ngoài ra bà V không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Áp dụng khoản 6, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 3 Điều 161, điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 219, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 4, khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, ông Trần Văn M đối với ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, ông Trần Văn M đối với ông Lê Thành T1, bà Nguyễn Thị Cẩm V về việc yêu cầu trả lại phần không gian lấn chiếm có diện tích 2m² thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 12 (BĐĐC) và thửa đất số 725, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) tại địa chỉ A12/23 đường Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị H phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo vẽ và chi phí giám định tổng cộng là 38.688.530 đồng.

4. Về án phí: Bà Phan Thị H, ông Trần Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền 750.000 đồng mà bà H, ông M đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0031498 ngày 13/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Phan Thị H, ông Trần Văn M được nhận lại số tiền chênh lệch là 450.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 01 năm 2020, nguyên đơn bà Phan Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 20 tháng 01 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh của Trung tâm đo đạc - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định là nhà số A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T, bà V có lấn sang nhà số A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H, ông M tại 02 vị trí được đánh số (7) = 0,5m², tại vị trí số (11) = 1,5m², tổng cộng là 2m².

Căn cứ vào Kết quả kiểm định công trình số 19112/KĐ.32/SCQC ngày 23/9/2019 và Công văn số 441/CV.32/SCQC ngày 17/9/2020 của Công ty G cũng xác định “ ... nhà A12/22 (bị đơn) có nghiêng và tì đè sang nhà A12/23 (nguyên đơn) tại vị trí ban công... ”.

Như vậy, nhà của ông T, bà V có lấn, chiếm sang nhà của bà H, ông M phần diện tích đất là 2m² và có nghiêng và tì đè sang nhà của bà H, ông M ở phần không gian nên Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm là căn cứ. Tuy nhiên, ông T, bà V đã cắt, tháo dỡ và tách rời phần ban công lấn chiếm sang nhà của bà H, ông M. Đồng thời, Công ty G cũng không xác định được phần nghiêng và lấn chiếm không gian còn lại của nhà ông T, bà V sang nhà của bà H, ông M là bao nhiêu m² ở ban công, những vị

trí nào nên không thể sửa bản án sơ thẩm được. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Phan Thị H là Luật sư Nguyễn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Ngọc Phương T cùng thống nhất trình bày:*

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh của Trung tâm đo đạc - Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định là nhà của ông T, bà V có lấn sang nhà của bà H, ông M tại 02 vị trí được đánh số (7) = $0,5m^2$, tại vị trí số (11) = $1,5m^2$. Tổng cộng là $2m^2$.

Theo Công văn số 441/CV.32/SCQC ngày 17/9/2020 của Công ty G cũng xác định “...nhà A12/22 (bị đơn) có nghiêng và tì đè sang nhà A12/23 (nguyên đơn) tại vị trí ban công...”. Như vậy, là nhà bị đơn có nghiêng, lấn, tì đè sang nhà nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Mặc dù phía bị đơn có tiến hành cắt bỏ phần ban công tiếp xúc với nhà của nguyên đơn nhưng chỉ cắt ở vị trí tầng 02, còn vị trí tầng 01 bị đơn chưa khắc phục.

Đồng thời, tại Công văn trả lời của Công ty G cũng “...không xác định được nhà A12/22 (bị đơn) lấn chiếm diện tích không gian nhà A12/23 (nguyên đơn) là bao nhiêu m^2 .” Như vậy, chưa xác định được diện tích bị đơn lấn chiếm, vị trí lấn chiếm, diện tích bị đơn đã khắc phục và diện tích bị đơn chưa khắc phục. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Nguyên đơn là bà Phan Thị H trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Ngọc Phương T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- *Bị đơn ông Lê Thành T1 trình bày:*

Bị đơn xác định là không kháng cáo bản án sơ thẩm, trong thời gian chờ Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, bị đơn đã tiến hành cắt và tách rời phần ban công tiếp xúc với nhà của bà H, ông M. Việc cắt bỏ này được bà H, ông M đồng ý và cho phép. Như vậy, nhà của bị đơn không còn nghiêng qua nhà của bà H, ông M. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và

kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M:* vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm V trình bày:* Thông nhất với lời trình bày của ông Lê Thành T1. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Giám định viên ông Trịnh Công S:* vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, chủ tọa phiên tòa, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh làm trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2]. Về sự có mặt: Giám định viên ông Trịnh Công S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét thấy, Công ty G đã có Công văn số 441/CV.32/SCQC ngày 17/9/2020 trả lời những vấn đề liên quan đến việc kiểm định cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Trịnh Công S theo khoản 2 Điều 230 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Xét đơn của ông Trần Văn M là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguyên đơn bà Phan Thị H khởi kiện yêu cầu ông Lê Thành T1 và bà Nguyễn Thị Cẩm V trả lại phần không gian lấn chiếm có diện tích $2m^2$ thuộc thửa đất số 830, tờ bản đồ số 12 (BĐĐC) và thửa đất số 725, tờ bản đồ số 02 (sơ đồ nền) tại địa chỉ A12/23 Đường T, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khi xây dựng nhà các đương sự đã xây dựng đúng với diện tích phần đất được Ủy ban nhân dân huyện C công nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự. Căn nhà số A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T, bà V được xây dựng trước. Căn nhà số A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H, ông M được xây dựng sau và cao hơn căn nhà số A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T, bà V để từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00632 ngày 29/3/2011 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông T, bà V thì chiều ngang nhà A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của nhà ông T, bà V là 5,05m. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm đo đạc - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì chiều ngang của nhà ông T, bà V là 5.10m.

Căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí, xác định ranh số 12749/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 01/4/2019 của Trung tâm đo đạc - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định là “...nhà số A12/22 của ông T lấn sang nhà số A12/23 của bà H tại 02 vị trí được đánh số (7) = $0,5m^2$, tại vị trí số (11) = $1,5m^2$... ”.

Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định nhà số A12/22 của ông T đã lấn sang quyền sử dụng đất nhà số A12/23 của bà H tại 02 vị trí được đánh số (7) diện tích đất là $0,5m^2$, tại vị trí số (11) diện tích đất là $1,5m^2$, tổng diện tích đất là $2m^2$.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015: “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”.

Từ những căn cứ trên và đối chiếu với các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định nhà số A12/22 của ông T đã bị nghiêng lệch sang nhà số A12/23 của bà H tại 02 vị trí được đánh số (7) = 0,5m², tại vị trí số (11) = 1,5m², do bị lấn chiếm nên một phần không gian chiều theo chiều thẳng đứng tính từ ranh giới nhà số A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông T đã lấn sang nhà A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà H với tổng diện tích 2m² là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà H nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H là có căn cứ.

Căn cứ vào Kết quả kiểm định công trình số 19112/KĐ.32/SCQC ngày 23/9/2019 của công ty G đã kết luận: “Hiện trạng hư hỏng thực tế của nhà A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà của nguyên đơn bà H) là do quá trình lún cổ kết của lớp đất yếu dưới tải các tải trọng tác động (bản thân, nâng nền) của nhà A12/23 đã tác động nền đất dưới đáy hệ móng băng công trình nhà A12/22 (nhà bị đơn), làm gia tăng mức độ nghiêng lún của công trình này, từ đó tác động ngược trở lại nhà A12/23 (nhà của nguyên đơn bà H) làm phát sinh hư hỏng”. Đồng thời kiến nghị “nhà A12/22 (nhà bị đơn) cần có biện pháp kiểm tra và tiến hành cắt bỏ những vị trí tiếp xúc với nhà A12/23 (nhà của nguyên đơn bà H). Về lâu dài để đảm bảo an toàn sử dụng thì nhà A12/22 (nhà bị đơn) cần có biện pháp kích thẳng đứng công trình”.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận là phía bị đơn đã cắt, tháo dỡ phần ban công phía trên mà nhà bị đơn lấn chiếm sang nhà nguyên đơn, tách rời hai nhà ra ở phần trên không gian nhưng hai bên không xác định được là đã cắt, tách rời bao nhiêu m². Phía bà H yêu cầu ông T phải tiếp tục cắt, tách rời và tháo dỡ phần ban công tầng dưới nhưng bà H cũng không xác định phải đã cắt, tách rời chính xác bao nhiêu m². Phía ông T cho rằng đã cắt, tách rời và tháo dỡ đủ diện tích nên không đồng ý tiếp tục cắt, tách rời và tháo dỡ phần ban công tầng dưới theo yêu cầu của bà H.

Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã triệu tập giám định viên của Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn để giải thích về Kết quả kiểm định công trình số 19112/KĐ.32/SCQC ngày 23/9/2019 của Công ty G và đề xuất phương án để giải quyết trọn vẹn và đảm bảo an toàn cho cả 2 nhà về lâu dài thì cần kích thẳng nhà A12/22 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (bị đơn).

Ngày 17/9/2020, Công ty G có Công văn số 441/CV.32/SCQC có nội dung như sau: “ SCQC xác định nhà A12/22 (bị đơn) có nghiêng và tì đè sang nhà A12/13 (nguyên đơn) tại vị trí ban công, SCQC kiến nghị: nhà A12/22 (bị đơn) cần có biện pháp kiểm tra và tiến hành cắt bỏ những vị trí tiếp xúc với nhà A12/13 (nguyên đơn) nhằm tránh ảnh hưởng đến nhà A12/13 (nguyên đơn), SCQC không xác định được nhà A12/22 (bị đơn) lấn chiếm diện tích không nhà A12/13 (nguyên đơn) là bao nhiêu m². ”

Như vậy, nhà A12/22 của bị đơn có lấn, chiếm sang nhà A12/13 của nguyên đơn là 2m² đồng thời có nghiêng và tì đè sang nhà A12/13 của nguyên đơn tại vị trí ban công nhưng không xác định được lấn, chiếm, nghiêng và tì đè diện tích không gian là bao nhiêu m². Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Để đảm bảo cho việc giải quyết và xét xử vụ án một cách triệt để, khách quan và đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự cần phải làm rõ diện tích nhà A12/22 của bị đơn lấn, chiếm, nghiêng và tì đè sang nhà A12/23 của nguyên đơn là bao nhiêu m² ? nằm ở vị trí nào? Xác định lỗi và đưa ra biện pháp khắc phục cụ thể, hợp lý như là gia cố móng hoặc kích thẳng.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào diện tích đất của các bên xây dựng và thời gian xây dựng của hai căn nhà mà không xem xét đến Kết quả kiểm định công trình số 19112/KĐ.32/SCQC ngày 23/9/2019 của Công ty G để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

Do những thiếu sót trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, hoàn trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Xét, kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-

ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 38; khoản 3 Điều 148; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 230 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 3; Điều 4; khoản 1 Điều 12; khoản 1 và khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H;
- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

Nguyên đơn: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1960; Cư trú tại: 33 khu phố 5, Đường E, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Lê Ngọc Phương T**, sinh năm 1965; Cư trú tại: 86/25 Nguyễn Sơn, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 007634 ngày 24 tháng 4 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn L**
- Là Luật sư của Công ty Luật hợp danh Nam Trí Việt thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Cư trú tại: E8/3 đường T, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Lê Thành T1**, sinh năm 1961; Cư trú tại: B2/24 khu phố 2, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1954; Cư trú tại: A12/23 Đường T, khu phố 1, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà **Nguyễn Thị Cẩm V**, sinh năm 1961; Cư trú tại: B2/24 khu phố 2, thị trấn T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho bà Phan Thị H theo Biên lai thu số AA/2019/0078526 ngày 20 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Dương sự;
- Lưu (T25).

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

Võ Thị Sang