

Bản án số: 276/2020/DS-ST

Ngày: 02/3/2020

V/v Tranh chấp bức tường

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Huyền Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thực
2. Ông Trần Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Vào ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/DSST ngày 02 tháng 5 năm 2019, về việc: “Tranh chấp bức tường”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 417/2020/QĐST-DS ngày 10/02/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Trần Minh T**, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Ông Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 25/19 C, Phường D, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị B, sinh năm 1943

Địa chỉ: Số 123 (số cũ 148A) đường A, Phường D, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Bình: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 20A Phú Hòa, Phường E, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số 25/19 C, Phường D, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa có mặt ông T và bà Q, ông V và bà T1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2018 và tại buổi hòa giải, nguyên đơn – ông Trần Minh Ttrình bày:*

Ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B là chủ sở hữu căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, 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 CK 956484 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018. ông T trình bày, trước đây, chủ sở hữu cũ của căn nhà này có cho chủ căn nhà bên cạnh là số 146 A nay là số nhà 121 A, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh mượn tường của mình để sử dụng chung. Sau đó chủ nhà số 121 (số cũ 146) A bán nhà cho ông Nguyễn Quốc V. ông V đã sửa chữa đục phá tường nhà của ông mà không xin phép gây thiệt hại cho tường nhà ông.

ông T khởi kiện tại Tòa án yêu cầu buộc ông V trả lại bức tường của căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh và bồi thường thiệt hại do quá trình sửa chữa gây ra.

Ngày 11/12/2019, nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện bị đơn phải bồi thường số tiền thiệt hại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Quốc V trả lại bức tường giữa hai căn nhà cho vợ chồng ông.

Bà Vũ Thị B là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà và ông T là vợ chồng, bà đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T.

** Bị đơn - ông Nguyễn Quốc Vtrình bày tại các bản khai như sau:*

Vào ngày 19/7/2017, ông V mua căn nhà số 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 cấp ngày 18/02/2011 do Ủy ban nhân dân quận TBCấp cho bà Nguyễn Thụy Kim N. Trong giấy chứng nhận tại phần 2 mục d có ghi: Kết cấu tường gạch, sàn BT giả + gỗ, mái tole và phần 1 mục d: hình thức sử dụng riêng, không có chung. Trong giấy chứng nhận này căn nhà không có ghi về việc “mượn tường” của ông T.

Vào cuối năm 2017, UBND Phường D có yêu cầu bị đơn ký giấy xác nhận về tình trạng bức tường giữa hai nhà để phục vụ việc cấp Giấy chứng nhận cho ông T nhưng ông đã không ký giấy xác nhận.

Trước khi ông V mua căn nhà tại số 121 A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thì người chủ sở hữu trước đây đã cho ông Nguyễn Công Đ thuê để ở. Theo bản tường trình ngày 22/6/2018, ông V có trình bày theo nguyên

đơn bức tường đã bị hỏng từ 3-4 năm và do ông Nguyễn Công Đ làm hư tường giữa hai căn nhà. Theo bị đơn từ lúc mua nhà đến nay ông vẫn giữ nguyên hiện trạng căn nhà không thay đổi, sửa chữa vì vậy không ảnh hưởng đến tường giáp nhà ông T và không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Ngày 15/3/2018 bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484, số vào sổ cấp GCN CH02017 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 đứng tên ông Trần Minh T và Vũ Thị B.

Theo bản tự khai ngày 28/3/2019, ông T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông V.

- Ngày 30/12/2019, bị đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, xác định tường hiện hữu là của ông T và đồng ý xây lại bức tường mới vào năm 2021.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Tại bản khai đề ngày 26/6/2018 bà Lê Thị Hồng T1 là vợ ông V trình bày: căn nhà số 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh do chồng bà mua bằng tiền riêng nên bà không có ý kiến gì về việc ông T nhà 123 A, Phường D, quận TB tranh chấp. Bà đồng ý với ý kiến của chồng là ông Nguyễn Quốc V. Ngày 25/6/2018 bà T1 có đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn – ông Trần Minh T và đại diện theo ủy quyền của ông là bà Q trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc xác định quyền sở hữu bức tường là của vợ chồng ông, buộc ông Nguyễn Quốc V trả lại bức tường cho vợ chồng ông và đồng ý với ý kiến của ông V về việc xây bức tường mới giữa hai nhà vào năm 2021. Rút yêu cầu bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa: Từ khi thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

Về yêu cầu của đương sự và đề nghị:

1/ Đối với việc rút yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn và rút yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện và phù hợp pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

2/ Đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông T về việc xác định quyền sở hữu bức tường là của vợ chồng ông. Buộc ông Nguyễn Quốc V trả lại bức tường cho vợ chồng ông T bà B. Ghi nhận ý kiến của ông V về việc ông xây bức tường mới giữa hai nhà vào năm 2021.

Án phí DSST: Bị đơn ông V phải nộp án phí DSST không giá ngạch là 300.000 đồng. ông T không phải chịu, hoàn lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn là 1.250.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp bức tường và bồi thường thiệt hại. Bị đơn có yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở. Sau đó, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, bị đơn rút yêu cầu phản tố nên tranh chấp được xác định là tranh chấp bức tường. Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 và Khoản 1 Điều 41 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thành phần tham gia tố tụng:

- Bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở do UBND Phường D quận TB cho ông Ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B. Do đó, Tòa án không đưa UBND quận TB là cơ quan Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và bà Phan Nguyễn Trúc A1 là người đang tạm trú tại căn nhà đang tranh chấp vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Theo ông Nguyễn Quốc V thiệt hại là do ông Nguyễn Công Đ làm hư tường giữa hai căn nhà và yêu cầu đưa ông Đ tham gia tố tụng trong vụ án. Tuy nhiên, ngày 11/12/2019, ông T có đơn rút một phần yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại do đục phá tường căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, Tòa án không đưa ông Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[3] Về sự có mặt của các đương sự:

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T1 có đơn xin được vắng mặt tại phiên tòa ngày 02/3/2020. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án vào các ngày 11/12/2019; ngày 10/2/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm phía ông T rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường số tiền thiệt hại do đục phá tường căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng); và ngày 30/12/2019 ông V có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484, sổ vào sổ cấp GCN CH02017 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 đứng tên ông Trần Minh T và Vũ Thị B.

Xét, việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại và việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy

định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Đình chỉ xét xử các yêu cầu này của nguyên đơn và bị đơn.

[5] Nguyên đơn khởi kiện buộc ông Nguyễn Quốc V là chủ sở hữu căn nhà số 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại bức tường giữa căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà số 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh; Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 có cơ sở xác định ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B là chủ sở hữu căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 cấp ngày 18/02/2011 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp cho bà Nguyễn Thị Cẩm L được cập nhật biến động ngày 19/7/2017 sang tên ông Nguyễn Quốc V có cơ sở xác định ông Nguyễn Quốc V là chủ sở hữu hợp pháp căn nhà 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Theo bản vẽ hiện trạng số 259/2016 số 259/2016/BVHT do Công ty cổ phần tư vấn Quốc tế xây dựng Minh Đức lập, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận TB kiểm tra nội nghiệp số 2514/CN.VPĐKĐĐ QTB2016 ngày 29/6/2016 đối với căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện bức tường tiếp giáp nhà 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh là tường riêng của căn nhà 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ biên bản xác minh của cán bộ Phòng địa chính xây dựng Phường D, quận TB ngày 14/10/2016 thì “Nhà số 121 A mượn tường nhà 148A A để sử dụng”.

- Căn cứ công văn số 1479/UBND-PC Về cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/8/2019 của UBND quận TB thì: “... Căn cứ bản vẽ hiện trạng số 259/2016/BVHT và hồ sơ pháp lý liên quan UBND quận TB đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02017 ngày 30/01/2018 cho ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B đối với căn nhà số 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB là đúng theo trình tự pháp luật...” và “... Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 cho căn nhà số 123 (số cũ 148A) đường A, Phường D, là tường riêng thuộc khuôn viên của nhà 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận Tân Bình...”.

- Trong các bản khai của mình, phía bị đơn là ông V đồng ý trả lại bức tường giữa hai nhà cho nguyên đơn và xây bức tường mới vào năm 2021. Phía nguyên đơn là ông T cũng đồng ý theo đề nghị của phía bị đơn và đề nghị Tòa ghi nhận bằng bản án. Nên có cơ sở ghi nhận ý kiến thỏa thuận của các bên và

đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát Thành phố.

- Về án phí DSST: Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn là 1.250.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 2 Điều 165, khoản 2 Điều 184, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T:

- Xác định bức tường hiện hữu (giữa căn nhà 123 (số cũ 148A) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh do Ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 với căn nhà 121 (số cũ 146) A, Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Quốc V sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH10386 cấp ngày 18/02/2011 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp đứng tên bà Nguyễn Thị Cẩm L; cập nhật biên động ngày 19/7/2017 sang tên ông Nguyễn Quốc Vương) thuộc quyền sở hữu của Ông Trần Minh T và bà Vũ Thị B.

- Ghi nhận ý kiến thống nhất của các đương sự về việc ông Nguyễn Quốc V xây dựng bức tường mới giữa hai nhà vào năm 2021.

[2] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh T về việc buộc ông Nguyễn Quốc V bồi thường số tiền thiệt hại do đục phá tường căn nhà số 123 (số cũ 148A) A Phường D, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 956484, số vào sổ cấp GCN CH02017 do Ủy ban nhân dân quận TB cấp ngày 30/01/2018 đứng tên ông Trần Minh T và Vũ Thị B.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Minh T không phải chịu. Hoàn lại cho ông T số tiền là 1.250.000 đồng theo Biên lai tạm nộp số AA/2017/0008316 ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Cục Thi hành án Thành phố.

- Ông Nguyễn Quốc V phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

[5] Án xử sơ thẩm công khai, ông T và bà B được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; ông V và bà T1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tòa án tổng đạt hợp lệ bản án. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Vp.

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

Đặng Huyền Phương