TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án: 435/2017/DS-ST
Ngày: 31-7-2017
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, bức tường, không gian"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Hoàng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1) Bà Châu Thị Lệ.

2) Ông Dương Minh Kiên.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trịnh Thị Thục Đoan – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh*** *tham gia phiên toà:* Bà Hoàng Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 và 31 tháng 7 năm 2017 tại Phòng xử - Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, trụ sở số: 416/2, đường Dương Quảng Hàm, Phường 05, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ kiện dân sự thụ lý số: 199/2009/TLST-DS ngày 05/05/2009 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, bức tường, không gian", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1412/2017/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Sinh H – sinh năm: 1944; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C – sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Theo Văn bản ủy quyền số: 16807 ngày 29/7/2010 của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh*).

(Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn L – sinh năm: 1960; cư trú tại: Số 160/25, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L: Ông Đàm Bảo H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Nguyễn Thị C – sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Ông Trần Sinh H– sinh năm 1976;

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị C – sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Theo Văn bản ủy quyền số: 31228 ngày 31/8/2016 của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh*).

(Có mặt)

3. Bà Trần Hoài T – sinh năm 1979;

4. Ông Võ Văn H – sinh năm 1970;

Đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị C – sinh năm: 1945; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Theo Văn bản ủy quyền số: 31227 ngày 31/8/2016 của Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh*).

(Có mặt)

5. Bà Tăng Kim P – sinh năm 1972; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt).

6. Trẻ Trần Sinh K – sinh năm 2007; cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ theo pháp luật: Ông Trần Sinh H– sinh năm: 1976 và bà Tăng Kim P – sinh năm: 1972

7. Trẻ Võ Ngọc Thu M – sinh năm 2011.

8. Trẻ Võ Ngọc Thu S – sinh năm 2013

Cùng cư trú tại: Số 160/23, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ theo pháp luật: Ông Võ Văn H – sinh năm: 1970 và bà Trần Hoài T– sinh năm: 1979

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc A – sinh năm 1961; cư trú tại: Số 160/25, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

10. Bà Trần Thị Ngọc L – sinh năm 1983.

11. Bà Trần Thị Ngọc L – sinh năm 1989.

Cùng cư trú tại: Số 160/25, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có đơn xin vắng mặt).

12. Trẻ Trần Ngọc Tuyết N – sinh năm 2010; cư trú tại: Số 160/25, đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người giám hộ theo pháp luật: Bà Trần Thị Ngọc L – sinh năm 1983.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 4 năm 2009 nộp cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp ngày 20 tháng 4 năm 2009; Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 25 tháng 7 năm 2010, Đơn bổ sung về việc tranh chấp ngày 05/02/2011 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông H có bà C là đại diện ủy quyền trình bày như sau:

Vào năm 2000, vợ chồng ông H, bà C mua căn nhà số: 73/489B (số mới 160/23) đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Phạm Quốc T. Sau đó ông H thuê ông Trần Văn B ngụ tại số: 72/488 đường P, Phường K, quận G xây bức tường ngăn giữa nhà vợ chồng ông H và nhà số 73/700N đường P, Phường K, quận G. Trong lúc xây tường ông H đã mời ông Phạm Ngọc T là chủ căn nhà số 73/700N đường P, Phường K, quận G ra chứng kiến và ông T không có ý kiến. Sau một thời gian thì ông T bán nhà cho ông Nguyễn Ngọc C, sau đó ông C bán lại cho ông Trần Văn L. Khi ông L mua nhà về ở xảy ra tranh chấp bức tường và quyền sử dụng đất dưới bức tường mà ông H xây; Vì ông L cho rằng bức tường có chiều dài 8.33m được tính từ cửa mặt tiền nhà ông L (cổng rào) cho đến cửa phòng là của nhà số 73/700N (số mới 160/25) đường P, Phường K, quận G do vợ chồng ông L đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận bức tường có chiều dài: 8.33m, chiều cao 5.6m là của ông H, bà C (trong đó đoạn tường không được công nhận có chiều dài: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, bề dày 0.10m và đoạn tường được công nhận có chiều dài: 2.45m, bề dày 0.2m) (*Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở - Bản vẽ phục vụ cho Tòa án ngày 25/12/2015 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp lập và Biên bản xem xét Thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2016*);

- Buộc ông Trần Văn L phải trả lại bức tường có chiều dài 8.33m, chiều cao 5.6m nêu trên cho ông H, bà C; Tháo bỏ phần mái tôn và các kèo đỡ mái tôn gác lên bức tường;

- Ông Trần Văn L phải trả phần đất dưới bức tường có chiều dài 8.33m bao gồm: đoạn không được công nhận: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, chiều rộng 0.10m và đoạn được công nhận có chiều dài: 2.45m, chiều rộng 0.2m và đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H;

- Buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) nhà ông L lấn sang đất nhà ông H là 0,2m (diện tích phần ban công lấn là: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m^2);

- Buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhà ông L nhìn sang nhà ông H.

Bị đơn - Ông L trình bày:

Mặc dù bức tường có chiều dài: 8.33m, chiều cao 5.6m và phần đất dưới bức tường nêu trên không nằm trong diện tích đất 55.21m^2 được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123 ngày 02/10/2001 của Ông; nhưng thực tế đất trên có nguồn gốc do bà Dư Thị G bán cho ông Phạm Ngọc T, theo giấy chuyển nhượng ngày 02/01/1994 với diện tích là: 70m^2. Ông T xây dựng không phép vào năm 2001 được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Khi đo vẽ hợp thức hóa chủ quyền nhà chỉ xác định trong lòng nhà nên diện tích đất được công nhận nhỏ hơn diện tích đất thực tế được chuyển nhượng 70m^2. Sau đó, ông T bán nhà cho ông Nguyễn Ngọc C và ông C bán nhà cho Ông nên bức tường thuộc sở hữu của nhà Ông. Do đó, đối với phần đất dưới bức tường cũng thuộc quyền sử dụng của Ông vì đã có bức tường trên. Ông L thống nhất với Biên bản định giá và xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2016.

Do đó, việc ông H khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu bức tường, quyền sử dụng đất phía dưới bức tường; buộc nhà ông phải tháo bỏ phần mái tôn và các kèo đỡ mái tôn nhà ông gác lên bức tường; buộc nhà Ông phải có trách

nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu1) lấn sang đất nhà ông H là 0,2m (diện tích là: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m^2) Ông không đồng ý. Đối với bức tường tranh chấp Ông chỉ lợp tôn chồng lên bức tường tránh bị thấm nước, không sử dụng kèo đỡ gác lên tường vì đã có các cột bằng sắt chịu lực cho các kèo đỡ mái tôn. Đối với cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhìn sang nhà ông H thì hiện tại đã không còn sử dụng nên Ông đồng ý bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhìn sang nhà ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà C với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đại diện hợp pháp của ông Trần Sinh H, bà Trần Hoài T, ông Võ Văn H trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Trần Sinh H.

Bà Tăng Kim P có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và thống nhất với trình bày của ông Trần Sinh H.

Bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày: Thống nhất trình bày của ông Trần Văn L.

Bà Trần Thị Ngọc L và Trần Thị Ngọc L có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và thống nhất với trình bày của ông Trần Văn L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn L trình bày: Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Trần Sinh H vì các lý do sau:

- Bức tường và phần đất dưới bức tường đang tranh chấp hiện ông H chưa được xác lập quyền sở hữu, sử dụng theo quy định pháp luật. Việc ông H có người làm chứng là ông B xác nhận là người xây dựng bức tường nhưng theo kết quả xác minh của Tòa án thì UBND Phường K, quận G xác định: *Không ai biết ai xây dựng bức tường này cũng như không rõ thời điểm xây dựng; theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính ngày 29/12/2000 của UBND quận G chỉ thể hiện ông H xây dựng không phép đối với diện tích 20,22m^2 chứ không ghi cụ thể là xây dựng cái gì…*;

- Căn cứ theo hiện trạng xây dựng trong căn nhà của ông L có các ô bông cửa giáp với bức tường đang tranh chấp; mà theo kết cấu xây dựng phải có bức tường phía sau làm điểm tựa thì các ô bông cửa này mới có điểm tựa để xây dựng. Nói cách khác khi xem xét thẩm định kết cấu bên trong nhà của ông L với hiện trạng căn nhà này, khi xây dựng phải có sẵn bức tường đang tranh chấp mới có thể tạo thành các ô bông cửa được. Mà nếu bức tường này do ông H xây dựng và thuộc quyền sở hữu của ông H thì không thể nào ông T có thể xây dựng nhà như trên được khi chưa được ông H đồng ý. Do phần đất phía dưới bức tường tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông H cho nên dù ban công nhà ông

L có lấn sang thì ông H cũng không có quyền yêu cầu tháo dỡ trừ khi ông H chứng minh được phần đất này thuộc quyền sử dụng của mình. Chỉ có cơ quan Nhà nước mới có quyền yêu cầu ông L tháo dỡ phần ban công này vì phần đất này chưa cấp chủ quyền cho ai thì thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

- Đối với việc bít cửa sổ: thì hiện này ông L đã bít lại cửa sổ và không sử dụng cửa sổ này nên yêu cầu khởi kiện là không cần thiết.

Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong việc giao nộp chứng cứ, hậu quả của việc không nộp hoặc nộp không đầy đủ chứng cứ. Các đương sự đều xác nhận không còn nộp thêm chứng cứ cho Tòa án và không yêu cầu Tòa án điều tra, thu thập thêm tài liệu, chứng cứ; không yêu cầu Tòa án triệu tập những người khác tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc giải quyết vụ án: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa hôm nay, Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp có ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng cũng như thời hạn gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ Viện kiểm sát nghiên cứu.

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay nhận thấy:

Đối với yêu cầu buộc nhà bị đơn phải bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhìn sang nhà nguyên đơn, phía bị đơn đồng ý nên ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) có diện tích 2.45x 0.2=0.49 m^2 lấn sang nhà nguyên đơn. Xét thấy, nguyên

đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất tọa lạc tại số 160/23, đường P, Phường K, quận G, TPHCM nên không có cơ sở xác định phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) có diện tích 2.45x 0.2=0.49 m^2 của nhà bị đơn lấn sang nhà nguyên đơn. Do đó không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Các bên đều thống nhất bức tường đang tranh chấp có chiều dài 8,33m, chiều cao 5,6m (trong đó đoạn tường không được công nhận có chiều dài: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, bề dày 0.10m và đoạn tường được công nhận có chiều dài: 2.45m, bề dày 0.2m).

Căn cứ hợp đồng mua bán nhà ở ngày 01/4/2005 giữa bên bán ông Nguyễn Ngọc C và bên mua là ông Trần Văn L, và bà Nguyễn Thị Ngọc A thì diện tích nhà các bên mua bán trong hợp đồng là 55,21m^2. Từ khi mua nhà đất trên thì diện tích nhà đất không thay đổi đồng thời đã có bức tường hiện đang tranh chấp. Căn cứ lời khai của người làm chứng là ông Trần Văn B, thì bức tường các bên đang tranh chấp do phía nguyên đơn thuê ông Trần Văn B xây dựng năm 2000. Trong quá trình xây dựng đã bị UBND quận G xử phạt hành chính do xây dựng không phép. Căn cứ biên bản xử lý vi phạm hành chính ngày 29/12/2000 xử lý đối với ông Trần Sinh H vì xây dựng không xin phép do UBND quận Gò Vấp cung cấp, xác định thời gian xây dựng, thời gian bị xử phạt, lời trình bày của nguyên đơn và người làm chứng là phù hợp. Do đó có cơ sở để xác định bức tường đang tranh chấp là do nguyên đơn- ông Trần Sinh H xây dựng, thuộc quyền sử dụng của ông H. Do đó bức tường được xác định thuộc quyền sở hữu của ông H nên yêu cầu về buộc bị đơn tháo dỡ phần mái tôn của nhà bị đơn gác lên bức tường là có cơ sở để chấp nhận. Đối với yêu cầu xác định phần đất dưới chân bức tường đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Xét thấy mặc dù bức tường được xác định là do nguyên đơn xây dựng, song nguyên đơn chưa được UBND quận G cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Bởi lẽ trên:

- Căn cứ Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Luật Đất đai;

- Căn cứ Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

- Bức tường có chiều dài 8,33m, chiều cao 5,6m (trong đó đoạn tường không được công nhận có chiều dài: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, bề dày 0.10m và đoạn tường được công nhận có chiều dài: 2.45m, bề dày 0.2m) thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn tháo dỡ phần mái tôn của nhà bị đơn gác lên bức tường.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhìn sang nhà nguyên đơn.

- Bác phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận phần đất dưới chân bức tường có chiều dài 8,33m, chiều cao 5,6m (trong đó đoạn không được công nhận có chiều dài: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, bề dày 0.10m và đoạn được công nhận có chiều dài: 2.45m, bề dày 0.2m) là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

- Bác phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) nhà bị đơn lấn sang đất nhà nguyên đơn là 0.2m, với diện tích là: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m^2

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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 pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét Đơn khởi kiện của ông Trần Sinh H Hội đồng xét xử xác định đây là vụ việc *Tranh chấp quyền sử dụng đất, bức tường, không gian*, do quyền sử dụng đất đang tranh chấp và bị đơn cư trú tại quận Gò Vấp; Theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là: bà Tăng Kim P ; bà Trần Thị Ngọc L; bà Trần Thị Ngọc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

Xét ý kiến phản bác của ông Trần Văn L và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L:

Ông Trần Văn L không có yêu cầu phản tố mà chỉ có quan điểm phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Sinh H.

Xét thấy ông L và bà Ngọc A cho rằng khi mua nhà của ông C thì đã bao gồm bức tường đang tranh chấp vì chủ sở hữu trước đây là ông T mua đất của bà G có diện tích 70m^2 theo Giấy chuyển nhượng ngày 02/01/1994 giữa bà G và ông T; nhưng khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông T thì do nhà đã xây trước khi hợp thức hóa nên khi đo vẽ chủ quyền chỉ đo nhà mà không tính diện tích đất do các bức tường đã xây. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Phạm Ngọc T gồm: Bản vẽ sơ đồ nhà đất của ông Phạm Ngọc T đã kiểm tra nội nghiệp ngày 16/8/2001 có diện tích đất là: 55, 21 m^2; Tờ khai lệ phí trước bạ (kèm thèo Phiếu chuyển số: 1906 ngày 19/9/2001) của ông Phạm Ngọc T khai diện tích đất là: 55, 21m^2" đều ghi nhận diện tích đất giống như Giấy chứng nhận đã được cấp cho ông T là: 55,21 m^2. Đến khi ông T chuyển nhượng cho ông C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số: 19472/HĐ-MBN ngày 28/11/2001 thì căn cứ Bản vẽ sơ đồ nhà đất của người bán là Phạm Ngọc T và người mua là ông Nguyễn Ngọc C đã kiểm tra nội nghiệp ngày 14/11/2001 có diện tích đất là: 55, 21 m^2; Theo Tờ khai lệ phí trước bạ của ông Nguyễn Ngọc C khai diện tích đất là: 55, 21 m^2; Việc mua nhà đất của ông L và bà Ngọc A là mua theo Giấy chứng nhận đã được nhà nước cấp cho ông T và trong Hợp đồng mua bán nhà ở số công chứng: 07602, quyển số 4 ngày 01 tháng 4 năm 2005 tại Phòng Công chứng số 05 Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Ngọc C và ông Trần Văn L – bà Nguyễn Thị Ngọc A thể hiện rõ: diện tích đất là: 55,21m^2.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123 ngày 02/10/2001, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/04/2005 cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A;

Căn cứ vào văn bản số: 708/UBND-TNMT ngày 01/4/2015 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp có nội dung: *"Phần đất đang tranh chấp có diện tích đất đang tranh chấp quyền sử dụng có chiều dài 7,8 m và chiều rộng 0,1 m không nằm trong (không thuộc) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 ngày 02/10/2001"*;

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2009, 22/7/2011, 22/4/2016 đều xác định bức tường tranh chấp không nằm trong chủ quyền của nhà ông L, bà A;

Do đó phản bác của ông L và bà Ngọc A là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ông L và bà Ngọc A không phải là người mua đất ban đầu của bà G, cũng không phải là người xin cấp giấy chứng nhận ban đầu mà là ông T (người đã mua đất của bà G).

Việc ông L và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng thực tế nhà đất của ông L là 70m^2. Xét thấy, việc xác lập chủ quyền nhà đất cho ông C theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 là hình thức cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu chứ không tiến hành lập sổ mới nên phần diện đất được nhà nước ghi nhận tại giấy chứng nhận vẫn là 55,21m^2.

Xét thấy việc ông L và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L căn cứ theo văn bản trả lời của UBND Phường K, quận G không xác định được ai là người xây dựng bức tường đang tranh chấp nên không thể chứng minh được là ông H có xây dựng bức tường hay không. Hơn nữa, phần nhà của ông L có các ô bông cửa, mà để xây dựng được các ô bông cửa này thì phải có bức tường phía sau làm điểm tựa thì các ô bông cửa này mới có thể xây dựng được nên bức tường là do ông T xây dựng.

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 6496/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/9/2001 đối với ông Phạm Ngọc T thì ông T bị phạt do xây dựng nhà không phép năm 2001, diện tích xây dựng là 114.35m^2 phù hợp diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 ngày 02/10/2001. Do đó việc ông L và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng bức tường là do ông T xây dựng là không có cơ sở. Hơn nữa theo nguyên lý xây dựng thì việc thi công ô bông cửa không nhất thiết tường phải dày 20cm vì hiện tại có rất nhiều nhà có ô bông cửa giáp ranh với tường nhà kế bên (mượn tường nhà kế bên).

Từ những căn cứ và lập luận trên, Hội đồng xét xử nhận định bức tường và phần diện tích đất dưới bức tường đang tranh chấp không thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 cập nhật thay đổi ngày 15/04/2005 đứng tên chủ sở hữu ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A không là tài sản hợp pháp của ông L, bà A.

Xét yêu cầu của ông H đề nghị Tòa án công nhận bức tường có chiều dài: 8.33m, chiều cao 5.6m là của vợ chồng ông H, bà C (trong đó đoạn tường không được công nhận có chiều dài: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, bề dày 0.10m và đoạn tường được công nhận có chiều dài: 2.45m, bề dày 0.2m) (*Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp lập - Bản vẽ phục vụ cho Tòa án ngày 25/12/2015 và Biên bản xem xét Thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2016*).

Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 6496/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/9/2001 đối với ông Phạm Ngọc T thể hiện ông T xây dựng sai phép với diện tích xây dựng là 114,50 m^2 phù hợp với diện tích xây dựng là 114,50 m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 cấp cho ông T. Điều đó thể hiện ông T không xây bức tường có chiều dài: 8.33m, chiều cao 5.6m; Bởi lẽ căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2009, 22/7/2011, 22/4/2016; Công văn số: 708/UBND-

TNMT ngày 01/4/2015 của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp đều xác định phần đất có bức tường trên không thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001.

Căn cứ vào bản tự khai ngày 20/7/2012 của Người làm chứng - ông Trần Văn B có nội dung: "*Vào cuối năm 2000, ông B được ông H thuê xây bức tường ngăn giữa nhà ông H và ông L (thời điểm xây bức tường thì căn nhà này do ông T làm chủ sở hữu). Bức tường ông B xây nằm hoàn toàn bên nhà ông H lúc ông B xây tường thì ông H có gọi ông T ra chứng kiến và không có ý kiến gì. Trong quá trình xây dựng thì UBND Phường và Phòng Quản lý đô thị đã xuống phạt hành chính do ông H xây bức tường không xin phép. Ông B khẳng định bức tường giữa nhà ông H và ông L đang tranh chấp là của ông H và do chính ông B xây*".

Căn cứ Biên bản ngày 05/12/2000 xử phạt vi phạm hành chính; Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 7272/QĐ-UB-QLĐT ngày 29/12/2000 và 7271/QĐ-UB-QLĐT ngày 29/12/2000 của UBND quận Gò Vấp xử phạt đối với ông Trần Sinh H về việc xây dựng không phép trùng hợp với lời khai của người làm chứng về thời điểm xây dựng.

Và hiện nay bức tường trên là kết cấu bao che cho căn nhà số: 73/489B (số mới 160/23) đường P, Phường K, quận G do ông H đang quản lý, sử dụng.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận định Bức tường có chiều dài: 8.33 m, chiều cao 5.6 m, bề dày 0.10m (đối với phần tường không được công nhận đoạn: 3.4 m + 0.58 m + 1.9 m = 5.88 m) và bề dày 0.2 m (đối với phần tường được công nhận có chiều dài: 2.45 m) là do ông H xây dựng. Nhưng ông H, bà C chưa được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho căn nhà có đoạn tường đang tranh chấp nêu trên nên ông H, bà C chỉ chính thức là chủ sở hữu bức tường trên khi được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho căn nhà này.

Xét yêu cầu của ông H buộc ông L phải trả phần đất dưới bức tường có chiều dài 8.33m và đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H.

Từ các cơ sở đã trình bày ở phần trên, Hội đồng xét xử nhận định phần đất dưới bức tường có chiều dài 8.33m không nằm trong ranh đất được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 do ông L, bà A là chủ sở hữu, do đó không thuộc quyền sử dụng của ông L. Do ông H chưa được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho căn nhà có phần đất dưới bức tường đang tranh chấp nên ông H chỉ sử dụng đất dưới bức tường nêu trên khi được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy việc giao quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân (không thuộc

thẩm quyền của Tòa án). Do đó, chưa đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có chiều dài 8.33m bao gồm: đoạn không được công nhận: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, chiều rộng 0.10m và đoạn được công nhận có chiều dài: 2.45m, chiều rộng 0.2m thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H.

Xét yêu cầu của ông H buộc ông L phải tháo phần mái tôn và các kèo đỡ mái tôn gác lên bức tường mà ông H xây dựng:

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2016 thể hiện phía trước nhà ông L, bà A có trụ sắt ép sát đoạn tường đang tranh chấp, trên gác kèo ngang và lợp tôn chồng lên đoạn tường đang tranh chấp không có giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

Xét thấy bức tường do ông H xây dựng trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể xác định đây là tài sản hợp pháp của ông H nhưng là tài sản ông H đã xây dựng trên phần đất đang quản lý sử dụng có Tờ kê khai quyền sử dụng đất năm 1999, có người làm chứng là ông B – người xây dựng bức tường xác nhận. Do đó, căn nhà số 73/700 N (số cũ 160/25) đường P, Phường K, quận G do ông L và bà Ngọc A là chủ sở hữu có phần mái tôn gác lên bức tường do ông H xây dựng làm ảnh hưởng và vi phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn gác lên bức tường của ông H. Mọi chi phí cho việc tháo dỡ ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm chi trả.

Xét yêu cầu của ông H buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) nhà ông L lấn sang không gian đất nhà ông H 0.2m, với diện tích: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m2;

Như phân tích ở trên, phần đất mà các bên đang tranh chấp không thuộc chủ quyền của nhà ông L và bà Ngọc A nhưng cũng chưa được Ủy ban nhân dân công nhận thuộc quyền sử dụng đất của ông H và bà C. Ngoài ra, căn nhà số 73/700N (số mới 160/25) đường P, Phường K, quận G do ông L và bà Ngọc A là chủ sở hữu đã được ông T xây dựng không phép từ năm 1994. Căn cứ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 6496/QĐ-UB-QLĐT ngày 19/9/2001 đối với ông Phạm Ngọc T thì ông T bị phạt do xây dựng nhà không phép năm 2001, diện tích xây dựng là 114.35m^2 ; Không có hình thức phạt bổ sung buộc tháo dở phần xây dựng không phép. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123 ngày 02/10/2001 cấp cho ông Phạm Ngọc T thì Ủy ban nhân dân đã công nhận toàn bộ diện tích xây dựng của căn nhà nêu trên phù hợp diện tích xây dựng bị xử phạt hành chính. Ngoài ra, ông L và bà Ngọc A xác nhận từ khi mua nhà đất tại địa chỉ: 73/700N (số mới 160/25) đường P, Phường K, quận G thì ông bà không làm thay đổi hiện trạng căn nhà nêu trên.

Ngoài ra, tài sản của ông L lấn sang phần quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân chưa cấp, giao cho tổ chức, cá nhân. Nên việc tồn tại hay tháo dỡ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân giải quyết. Trong vụ án này Hội đồng

xét xử, không giải quyết. Sau khi có quyết định giao quyền sử dụng đất hay công nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền hợp pháp; Nếu các bên còn tranh chấp phần ban công trên không gian, các bên có thể khởi kiện tới Tòa án giải quyết theo thủ tục chung.

Do đó, việc ông H yêu cầu: Buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) lấn sang không gian đất nhà Ông 0.2m, với diện tích là: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m^2 là không đủ cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông H buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm bít cửa sổ trên lầu 1 nhìn sang chủ quyền của nhà Ông.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L xác nhận phần cửa sổ trên (tầng 2) lầu 1 của nhà vợ chồng ông nhìn sang nhà ông H ông không còn sử dụng nên vợ chồng ông đồng ý bít cửa sổ như yêu cầu của ông H.

Căn cứ Điểm 6.4.3.1 của Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 quy định: "*Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên*"

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) nhà số 73/700N (số mới 160/25) đường P, Phường K, quận G do vợ chồng ông L, bà A đứng tên quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhìn sang nhà ông H đang cư trú là phù hợp với quy định của pháp luật. Mọi chi phí cho việc bít cửa sổ ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm chi trả.

[4] Về án phí:

Ông H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất dưới bức tường đang tranh chấp nhưng chưa đủ căn cứ chấp nhận. Do đó, căn cứ theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí, ông Trần Sinh H phải chịu án phí đối với giá trị phần diện tích đất này. Căn cứ theo Biên bản định giá ngày 22/4/2016 thì phần đất có giá trị: 14.700.000 đồng. Số tiền án phí mà ông Trần Sinh H phải chịu là: 735.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Ông H đã nộp tạm ứng án phí: 1.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một triệu đồng*). Trong đó, 500.000 đồng theo Biên lai số 000342 ngày 05/5/2009 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp đối với yêu cầu công nhận bức tường đang tranh chấp; 500.000 đồng theo Biên lai số AA/2010/07367 ngày 21/01/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp đối với yêu cầu công nhận phần đất dưới bức tường đang tranh chấp.

Hoàn lại cho ông Trần Sinh H số tiền: 1.000.000 đồng - 735.000 đồng =

265.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

Ông L và bà Ngọc A cho rằng bức tường đang tranh chấp là thuộc quyền sở hữu của ông bà nhưng Hội đồng xét xử nhận định bức tường và phần đất đang tranh chấp không thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 15/04/2005 mà do ông H xây dựng; Bị buộc phải tháo dỡ phần mái tôn gác lên bức tường của ông H xây dựng nên căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ Luật Dân sự và Điều 27 Pháp lệnh Án phí lệ phí 2009 thì ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu án phí với giá trị bức tường đang tranh chấp là: 7.916.032 đồng, án phí sơ thẩm ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu là: 395,802 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm lẻ hai đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 266, 271 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 26, 166, 170 Luật Đất đai 2013;

- Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A bít cửa sổ trên tầng 2 (lầu 1) của căn nhà số 160/25 (số cũ 73/700N) đường P, Phường K, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 123, ngày 02/10/2001 cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu là ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A ngày 15/04/2005. Mọi chi phí cho việc bít cửa sổ ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm chi trả.

2. Bức tường có chiều dài: 8.33 m, chiều cao 5.6 m, bề dày 0.10m (đối với phần tường không được công nhận đoạn: 3.4 m + 0.58 m + 1.9 m = 5.88 m) và bề dày 0.2 m (đối với phần tường được công nhận có chiều dài: 2.45 m) (Theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở - Bản vẽ phục vụ cho Tòa án ngày 25/12/2015 và Biên bản xem xét Thẩm định tại chỗ ngày 22/4/2016) là do ông Trần Sinh H xây dựng. Do ông Trần Sinh H, bà Nguyễn Thị C chưa được Ủy ban nhân dân có

thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho nhà đất có đoạn tường đang tranh chấp nêu trên nên ông H, bà C chỉ chính thức là chủ sở hữu bức tường trên khi được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Sinh H công nhận phần đất tranh chấp (dưới bức tường) có chiều dài 8.33m bao gồm: đoạn không được công nhận: 3.4m + 0.58m + 1.9m = 5.88m, chiều rộng 0.10m và đoạn được công nhận có chiều dài: 2.45m, chiều rộng 0.2m thuộc quyền sử dụng của ông Trần Sinh H và bà Nguyễn Thị C.

4. Buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A có trách nhiệm tháo dở phần mái tôn lợp chồng lên bức tường có chiều dài: 8.33m nêu trên theo Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở - Bản vẽ phục vụ cho Tòa án ngày 25/12/2015. Mọi chi phí cho việc tháo dỡ ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm chi trả.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Sinh H buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải có trách nhiệm tháo dỡ phần ban công trên tầng 2 (lầu 1) nhà ông L lấn sang đất nhà ông H, bà C là 0.2m, với diện tích là: 2.45 m x 0.2 m = 0.49 m^2

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Sinh H phải chịu là: 735.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Ông H đã nộp tạm ứng án phí: 1.000.000 đồng (Bằng chữ: Một triệu đồng) theo Biên lai số 000342 ngày 05/5/2009 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp và theo Biên lai số AA/2010/07367 ngày 21/01/2011 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Gò Vấp.

Hoàn lại cho ông Trần Sinh H số tiền: 1.000.000 đồng - 735.000 đồng = 265.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*)

Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc A phải chịu án phí là: 395,802 đồng (*Bằng chữ: Ba trăm chín mươi lăm ngàn tám trăm lẻ hai đồng*).

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi Cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP; Hồ sơ.

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

Nguyễn Huy Hoàng