

Bản án số: 897/2024/DS-PT

Ngày 30 tháng 9 năm 2024

V/v tranh chấp về quyền sở hữu và
các quyền khác đối với tài sản và
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các thẩm phán:

Ông Ngô Đức Thọ

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 554/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2755/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu T, sinh năm: 1975.

Địa chỉ: 7 C P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh X, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: 7 B đường P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn - bà Nguyễn Thu T và bị đơn - bà Trần Thị Ánh X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện ngày 15/01/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/5/2022 và ý kiến trình bày của nguyên đơn - bà Nguyễn Thu T trong suốt quá trình tham gia tố tụng như sau:*

Bà Nguyễn Thu T là chủ sở hữu nhà đất số G đường P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là “nhà đất số G đường P”) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 606/2007/UB-GCN do UBND quận P cấp ngày 27/6/2007.

Nhà đất trên bà T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Kim A vào năm 1998, lúc đó tình hình an ninh trật tự tại đây rất phức tạp, thành phần nghiện hút, xì ke ma túy thường tập trung về đây hút chích. Để đảm bảo sự an yên của gia đình và bà con lối xóm nên năm 2003 bà T đã xây lại hàng rào kẽm gai ở phần đất sân trước của nhà bà T bằng 1 bức tường gạch cao 1,5m, dài 5m, hai đầu có xây cột bê tông cốt thép, lúc đó các chủ đất liền kề đều chấp thuận không có tranh chấp, khiếu nại gì (Bao gồm chủ cũ của nhà đất G đường P).

Suốt quá trình sử dụng từ đó đến nay bức tường bảo vệ vẫn tồn tại và không có chuyện gì xảy ra. Đến năm 2016, bà Trần Thị Ánh X mua lại căn nhà G đường P, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Viết tắt là “nhà đất số G đường P”). Lúc đó gia đình bà X ra vào nhà bằng lối đi hiện hữu bên nhà của bà X, đến năm 2018 nhà phía trước nhà bà X là nhà số G do ông Nguyễn Thành H đứng tên sở hữu, ông H xây nhà mới dẫn đến lối ra vào nhà của bà X bị hẹp lại, từ đó bà X làm đơn khiếu nại yêu cầu bà T dỡ tường rào bà T xây dựng năm 2003 như nêu trên nhằm để bà X mở rộng lối đi vào nhà bà X nhưng bà T không đồng ý.

Tuy nhiên, vào tháng 5/2019 bà X tự ý tháo dỡ tường rào nêu trên của bà T khi không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Việc làm của bà X là trái pháp luật và đã làm thiệt hại đến tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của T. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS00541 do sở T8 cấp và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật tên chủ sở hữu- ngày 13/5/2016 cho bà X đối với nhà số G đường P do công nhận phần sở hữu, sử dụng bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao 1,5m, dài 10m, hai đầu xây cột bê tông cốt thép do bà T xây dựng và buộc bà X xây dựng lại bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao 1,5m, dài 5m, hai đầu xây cột bê tông cốt thép tại phần đất sân trước nhà số G đường P để trả lại tường rào cho bà T theo đúng hiện trạng bà T đã xây dựng. Bức tường rào nêu trên có giá trị là 15.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thu T vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu khởi kiện; cụ thể: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 ngày 01 tháng 4 năm 2016 do sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 cấp và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi cho bà Trần Thị Ánh X vào ngày 13/5/2016 vì đã công nhận phần sở hữu, sử dụng bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao khoảng 1,5m, dài 10 m thuộc quyền sở hữu của bà T cho bà X là không đúng; và buộc bà X xây dựng lại bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao 1,7m, dài 3,27m, hai đầu xây cột bê tông cốt thép tại phần đất sân trước nhà của bà T để trả lại tường rào cho bà T theo đúng hiện trạng bà T đã

xây dựng và công nhận bức rào hiện hữu còn lại có chiều dài 4,30m, chiều cao 1,7m là của bà T. Vì năm 2003 bà T đã bỏ tiền ra thuê vợ chồng bà Võ Thị T1 và ông Nguyễn Thành Đ xây dựng 02 bức tường trước nhà G P (Bức tường bên trái dài 8m, cao 2m và bức tường bên phải dài 3,5m cao 2m), bắt đầu thi công ngày 17/9/2003; lúc đó xây được sự chấp thuận của ông Bảy L chủ nhà 76/29 Phan Tây H1; bà T là người trả tiền công. Việc ông Nguyễn Thành H (con ông Bảy L) và bà T2 cho rằng bà Huỳnh Thị T3 là người thuê người xây dựng là không đúng. Bà T không cung cấp được hóa đơn mua vật liệu xây dựng vì bà T nhờ thợ xây kê vật liệu. Bức tường xây dựng trên phần diện tích đất chưa được nhà nước công nhận cho bà T, phần tường hiện hữu nằm giữa bức tường nhà của bà T và bà X.

- *Tại đơn phản tố ngày 12/5/2022 của bị đơn - bà Nguyễn Thị Ánh X1 và ý kiến trình bày của bà X1 trong quá trình tham gia tố tụng như sau:* Bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hồ sơ gốc số 606/2007/UB-GCN ngày 27/6/2007 do UBND quận P cấp, vì phần đất mà bà T được cấp đã chồng lấn lên phần diện tích đất của bà X1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN số 606/2007/UB-GCN ngày 27/6/2007 do UBND quận P cấp. Ngày 12/5/2023, bà Trần Thị Ánh X2 có đơn xin rút đơn phản tố. Bà X2 không đồng ý với yêu cầu của bà T vì không có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà X2 trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì phần tường rào bà T tranh chấp không phải bà T xây dựng và không nằm trên phần đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T; giữ nguyên việc rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số 606 ngày 27/6/2007 của UBND quận P cấp cho bà T; đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - UBND quận P tại Văn bản số 1610/UBND-TNMT ngày 27/12/2022 như sau:*

Nhà đất số G (Số cũ 98/4) đường P có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Kim A đứng sở hữu theo Giấy hợp thức hóa quyền sở hữu nhà số 374/HTSH-UB ngày 06 tháng 10 năm 1992 của UBND quận P, diện tích 39,4m². Ngày 13 tháng 3 năm 2000, bà Nguyễn Kim A và các đồng thừa kế chuyển nhượng một phần căn nhà trên cho bà T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 17850/HĐ-MBN tại Phòng Công chứng Nhà nước số 1 Thành phố H; diện tích chuyển nhượng là 38,55m². Ngày 16 tháng 7 năm 2003, UBND quận P ban hành Quyết định số 4238/QĐ-UB-QLĐT về việc đổi số nhà I P thành số nhà mới là G đường P cho bà T. Năm 2004, bà T xây dựng nhà theo Giấy phép xây dựng số 222/GPXD ngày 22 tháng 3 năm 2004 do UBND quận P cấp. Năm 2007, theo Đơn đề nghị cấp mới giấy chứng nhận của bà T có xác nhận ngày 24 tháng 5 năm 2007 của U, quận P căn nhà trên không tranh chấp, khiếu nại. Ngày 23 tháng 5 năm 2007, bà T có Đơn tường trình về phần diện tích đất 5,95m² tăng thêm có xác nhận không có tranh chấp ngày 25 tháng 5 năm 2007 của U. Đến ngày 27 tháng 6 năm 2007, UBND quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 606/2007/UB-GCN cho bà T với diện tích 44,50m², diện tích sàn 156,8m²; việc cấp Giấy chứng nhận cho bà T được thực hiện đúng pháp luật đất đai tại thời điểm cấp.

Liên quan đến nội dung của bị đơn là bà X2 đề nghị Tòa hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 606/2007/UB-GCN ngày 27 tháng 6 năm 2007 do UBND quận P cấp được quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và Điều 87 Nghị định số 43/2014/ND-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ; đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện xác nhận đăng ký biến động hoặc cấp, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo kết quả tại quyết định hoặc bản án của Tòa án khi có hiệu lực thi hành. Theo thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P năm 2020, căn nhà trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á, số thứ tự đăng ký 4897 ngày 09 tháng 10 năm 2020, chưa đăng ký xóa thế chấp.

Đối với nhà đất G đường P có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị B (Chết năm 1984) đứng sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2937/2003 ngày 24 tháng 11 năm 2003 do UBND quận P cấp diện tích 192,30m². Căn nhà trên được tách thành 03 phần theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được UBND quận P kiểm tra ngày 07 tháng 11 năm 2005. Năm 2005, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Thành H, ông Nguyễn Thanh D tặng cho một phần căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 (Viết tắt là “bà T4”) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, số 34540/HĐ-TCN ngày 21 tháng 12 năm 2005 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 37,50m²; phần nhà này được UBND quận P cấp số nhà mới là G đường P theo Quyết định cấp số nhà số B-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2006; và bà T4 được UBND quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00505 ngày 12 tháng 4 năm 2006. Đến năm 2014, bà T4 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 009278 ngày 01 tháng 7 năm 2014 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 01 tháng 4 năm 2016, sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 cho ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ. Ngày 23 tháng 4 năm 2016, ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ bán căn nhà trên cho bà X2 theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 007005 tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận Thành phố H. Và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi cho bà Trần Thị Ánh X vào ngày 13/5/2016.

Liên quan đến tranh chấp bức tường giữa bà T5 (Chủ nhà G P) và bà X (Chủ nhà G P) đã được UBND Phường 7, các ngành và cơ quan chuyên môn giải quyết nhiều lần nhưng hai bên không đạt được sự đồng thuận. Tại sơ đồ thuộc mục II Giấy chứng nhận số 606/2007 ngày 27 tháng 6 năm 2007 do UBND quận P cấp cho bà T5 không thể hiện phần tường mà bà T5 đang tranh chấp với bà X thuộc chủ quyền của bà T5. Từ căn cứ nêu trên, UBND quận P nhận thấy, việc bà T5 có Đơn khiếu nại UBND quận cấp Giấy chứng nhận cho bà X lấn vào đất gia đình bà T5 là không có cơ sở. Do đó, ngày 27 năm 6 năm 2019 UBND quận P đã có Công văn số 255/UBND-TNMT trả lời đơn cho bà T5.

Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8: Căn nhà số G đường P có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị B (Chết năm 1984) đứng

sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2937/2003 ngày 24 tháng 11 năm 2003 do UBND quận P cấp diện tích 192,30m². Căn nhà trên được tách thành 03 phần theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất được UBND quận P kiểm tra ngày 07 tháng 11 năm 2005. Năm 2005, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Thành H, ông Nguyễn Thanh D tặng cho một phần căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 (Viết tắt là “bà T4”) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, số 34540/HĐ-TCN ngày 21 tháng 12 năm 2005 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 37,50m²; phần nhà này được cấp số nhà mới là G P, Phường G, quận P theo Quyết định cấp số nhà số 24/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2006 của UBND quận P; và bà T4 được UBND quận P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00505 ngày 12 tháng 4 năm 2006. Đến năm 2014, bà T4 chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Có tài sản gắn liền với đất) số 009278 ngày 01 tháng 7 năm 2014 tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 01 tháng 4 năm 2016, sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 cho ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ (Cấp đổi từ Giấy chứng nhận số H00505 ngày 12 tháng 4 năm 2006 của UBND quận P). Ngày 23 tháng 4 năm 2016, ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ bán căn nhà trên cho bà X theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 007005 tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận Thành phố H. Và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận số CS00541 ngày 01/4/2016 cho bà Trần Thị Ánh X vào ngày 13/5/2016. Việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 ngày 01 tháng 4 năm 2016 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số H00505 ngày 12 tháng 4 năm 2006 của UBND quận P) và đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp đổi với căn nhà số G P, Phường G, quận P là đúng quy định. Liên quan đến các nội dung yêu cầu khác, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P không có ý kiến. Đề nghị Tòa án nhân dân căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2023 ghi nhận hiện trạng bức tường tranh chấp cụ thể như sau: “Phần tường rào nhìn từ hẻm G đường P đến vị trí tường tranh chấp ở vị trí bên tay phải nhà G P (tức bên tay trái nhà G P) phần tường rào đã bị tháo dỡ có chiều dài (Tính từ trụ cổng trở ra đường hẻm là 3,27m. Phần tường rào hiện hữu tính từ cổng trở vào trụ nhà có chiều dài 4,30m, chiều cao 1,7m”.

Theo kết quả thẩm định giá tại chứng thư thẩm định giá số 023131023/CT-TVV tháng 11-2023 của Công ty TNHH T9 thì phần tường rào bị tháo dỡ có giá trị 3.099.960 đồng; tường rào ở vị trí bên trái trước cổng nhà bà T5 số G P, Phường G, quận P có giá trị 1.579.368 đồng; tổng cộng là 4.679.328 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 243/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 ngày 01 tháng 4 năm 2016 do sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố

T8 cấp và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi cho bà Trần Thị Ánh X vào ngày 13/5/2016; buộc bà X xây dựng lại bức tường rào tô xi măng cao 1.7 m, chiều dài 3.27 m hai đầu xây cột bê tông cốt thép tại phần đất sân trước nhà số G đường P để trả lại tường rào theo đúng hiện trạng bà T đã xây dựng và công nhận bức rào hiện hữu còn lại có chiều dài 4.30 m, chiều cao 1.7 m là của bà T.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ánh X về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 606/2007/UB-GCN ngày 27/6/2007 của UBND quận P cấp cho bà Nguyễn Thu T.

3. Về lệ phí và chi phí tố tụng: Số tiền 30.000.000 (*Ba mươi triệu*) đồng bà Nguyễn Thu T phải chịu; bà Nguyễn Thu T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền 600.000 đồng bà Nguyễn Thu T phải chịu theo quy định của pháp luật nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0029453 ngày 19/5/2022 và số tiền 375.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0042582 ngày 07/02/2020 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thu T số tiền 75.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0042582 ngày 07/02/2020 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Trần Thị Ánh X số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0029460 ngày 23/5/2022 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/5/2024, bị đơn – bà Trần Thị Ánh X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng án sơ thẩm không phân xử về đoạn vách tường thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC889865 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T8 cấp cho bà.

- Ngày 09/5/2024, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu T6 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Thu T6 trình bày nội dung kháng cáo: Bà T6 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Lý do phần bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao 1,5m, dài 5m hai đầu xây cột bê tông cốt thép do bà xây dựng từ năm 2003. Quá trình sử dụng suốt 20 năm và qua nhiều đời chủ nhà liền kề trước đó không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Đến năm 2019, bà X chủ nhà G P, Phường G, quận P mua lại nhà đất trên đã tự ý tháo dỡ tường rào nêu trên của bà không được sự cho phép của cơ

quan có thẩm quyền là trái pháp luật. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà là trái pháp luật.

- Bị đơn - bà Trần Thị Ánh X trình bày nội dung kháng cáo: Nhà đất số G P, Phường G, quận P do bà mua của ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ vào năm 2016, đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận số CS00541 ngày 01/4/2016 cho bà vào ngày 13/5/2016. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 ngày 01 tháng 4 năm 2016 (cấp đổi từ Giấy chứng nhận số H00505 ngày 12 tháng 4 năm 2006 của UBND quận P) và đăng ký cập nhật thay đổi chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp đổi với căn nhà số G P, Phường G, quận P là đúng quy định. Bức tường nguyên đơn tranh chấp được xây trên sân chung của hai nhà 76/29B và nhà G P, không thuộc quyền sở hữu của ai. Trước khi ra tòa hai bên đã có tranh chấp ở U và UBND quận P, các cơ quan chức năng đã giải quyết xác định bà đúng. Năm 2018, bà mới đập bức tường trên. Việc bà T5 cho rằng bà đã đập bức tường trên của bà T5 nhưng bà T5 không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T5, chấp nhận kháng cáo của bà.

Tại phần tranh luận: Các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến, quan điểm như đã trình bày trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Chủ tọa, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập. Có cơ sở xác định bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn do rút đơn là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – UBND Quận P. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt UBND Quận P.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thu T6 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất số 007005 ngày 23/4/2016 giữa ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ1 với bà Trần Thị Ánh X đối với nhà đất số G đường P thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS00541 ngày 01/4/2016 do sở T8 cấp; đến ngày 13/5/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu cho bà X là phù hợp với quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 25/5/2014 của Chính phủ về trình tự, thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu gắn liền với đất.

[2.2] Việc nguyên đơn - bà bà T5 cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 do sở T8 cấp ngày 01/4/2016; đến ngày 13/5/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P cập nhật thay đổi tên chủ sở hữu cho bà X đã cho phép bà X trở cửa qua phân đất trước sân nhà bà T5 và công nhận phần sở hữu, sử dụng bức tường rào có kết cấu tường gạch tô xi măng cao 1,5m dài 10 m là không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận nêu trên của bà X.

[2.3] Tuy nhiên, lời khai của bà T5 tại phiên tòa sơ thẩm cũng xác định, phần đất mà bà X trở cửa ra là phần đất bà T5 không được nhà nước công nhận quyền sử dụng riêng, phần đất này là diện tích sử dụng chung và bức tường đang tranh chấp nằm trên phần đất chưa được nhà nước giao cho bà X hay bà T5 sử dụng riêng.

[2.4] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với nhà đất số G đường P thể hiện phần diện tích nhà, đất nêu trên không có sự biến động về diện tích và hiện trạng qua các lần chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Văn H2 và ông Nguyễn Thanh D với bà Nguyễn Thị Thanh T4 ; từ bà Nguyễn Thị Thanh T4 bán cho bà Nguyễn Thị Hồng Đ1 và từ vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T5 và bà Nguyễn Thị Hồng Đ1 với bà X (Theo Hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số công chứng 0007005 ngày 23/4/2016 lập tại Văn phòng C).

[2.5] Từ những tài liệu, chứng cứ và lời khai của các bên đương sự, người làm chứng đã phân tích trên, có cơ sở xác định nhà số G C P (Nhà bà T5) và nhà số G P (Nhà bà X) đều có tường riêng; phần tường rào có chiều dài 4,30 m, chiều cao 1,7 m nằm giữa hai bức tường nhà không thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 606/2007/UB-GCN ngày 27 tháng 6 năm 2007 do UBND quận P cấp cho bà T5 và cũng không thuộc giấy chứng nhận mà UBND quận P cấp cho bà Đ1 ngày 01/4/2016 cập nhật biến động ngày 13/5/2016 cho bà X; Giấy chứng nhận số 606/2007 ngày 27 tháng 6 năm 2007 do UBND quận P cấp cho bà T5; phần tường rào này được xây dựng không phép trên phần đất sử dụng chung; đất không được công nhận cho bà T5 và tường chung phải tháo dỡ khi có yêu cầu.

[2.6] Căn cứ Giấy phép xây dựng số 222/GPXD do UBND quận P cấp và Bản vẽ xây dựng nhà được UBND quận P duyệt đính theo ngày 22/3/2004 thể hiện bà T5 được phép xây dựng nhà tại địa chỉ số G P trên thửa đất số 108 tờ bản đồ 32 diện tích 38,55m²; “Sân trước 50m² sử dụng chung giữa hai nhà số I và 98/4” (nay

là nhà G P và nhà G); phần tường rào cao 1,7m dài 3,27m mà bà T5 cho rằng do bà T5 xây dựng trên phần diện tích đất này theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và lời khai thống nhất của các bên đương sự thể hiện hiện nay phần tường rào này đã bị tháo dỡ và không còn tồn tại. Bà T5 không chứng minh được việc xây dựng tường rào được cơ quan có thẩm quyền cho phép trên phần diện tích sân sử dụng chung; do vậy, không có căn cứ xác định được bà T5 là người xây bức tường tranh chấp.

[2.7] Về ý kiến của đại diện UBND quận P cũng khẳng định liên quan đến tranh chấp bức tường giữa bà T5 (Chủ nhà G P) và bà X (Chủ nhà G P) đã được UBND Phường 7, các ngành và cơ quan chuyên môn giải quyết nhiều lần nhưng hai bên không đạt được sự đồng thuận. Tại sơ đồ thuộc mục II Giấy chứng nhận số 606/2007 ngày 27 tháng 6 năm 2007 do UBND quận P cấp cho bà T5 không thể hiện phần tường mà bà T5 đang tranh chấp với bà X thuộc chủ quyền của bà T5. Do đó, việc bà T5 có Đơn khiếu nại UBND quận cấp Giấy chứng nhận cho bà X lấn vào đất gia đình bà T5 là không có cơ sở nên ngày 27 năm 6 năm 2019 UBND quận P đã có Công văn số 255/UBND-TNMT trả lời đơn cho bà T5.

[2.7] Đối với các lời khai, trình bày của bà Võ Thị T1, ông Nguyễn Thành H và bà Huỳnh Thị T3 liên quan đến việc xây bức tường rào chỉ là những tài liệu tham khảo về nguồn gốc hình thành bức tường; cho dù bà T5 hay bà T7 xây dựng tường thì bức tường rào đang tranh chấp đã được xây dựng không phép và trên phần đất sân sử dụng chung không được công nhận quyền sở hữu cho bà T5, cũng không công nhận sở hữu cho bà X.

[2.8.] Từ sự phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T5 về việc buộc bà X phải xây dựng lại phần tường rào trên phần đất sử dụng chung. Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T5 là có căn cứ đúng pháp luật.

[3] Đối với bị đơn - bà Trần Thị Ánh X tại cấp sơ thẩm chỉ có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 606/2007/UB-GCN ngày 27/6/2007 của UBND quận P cấp cho bà Nguyễn Thu T6, ngoài ra không có yêu cầu phản tố nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm bà X đã rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà X và tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà T6 là đúng qui định tại Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nay bà X kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm không giải quyết về đoạn bức tường thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

[4] Từ những cơ sở phân tích từ mục [2] đến mục [3], có cơ sở xác định bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự kháng cáo không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới làm thay đổi bản chất vụ án như đã phân tích trên. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự kháng cáo là nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu T6 và yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Trần Thị Ánh X, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 243/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu T6 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS00541 ngày 01 tháng 4 năm 2016 do sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố T8 cấp và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận P đã thực hiện đăng ký thay đổi cho bà Trần Thị Ánh X vào ngày 13/5/2016; buộc bà X xây dựng lại bức tường rào tô xi măng cao 1.7 m, chiều dài 3.27 m hai đầu xây cột bê tông cốt thép tại phần đất sân trước nhà số G đường P để trả lại tường rào theo đúng hiện trạng bà T6 đã xây dựng và công nhận bức rào hiện hữu còn lại có chiều dài 4.30 m, chiều cao 1.7 m là của bà T6.

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Ánh X về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 606/2007/UB-GCN ngày 27/6/2007 của UBND quận P cấp cho bà Nguyễn Thu T6.

1.3. Về lệ phí và chi phí tố tụng: Số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng bà Nguyễn Thu T6 phải chịu; bà Nguyễn Thu T6 đã nộp đủ chi phí tố tụng.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 đồng bà Nguyễn Thu T6 phải chịu theo quy định của pháp luật nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0029453 ngày 19/5/2022 và số tiền 375.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0042582 ngày 07/02/2020 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Nguyễn Thu T6 số tiền 75.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0042582 ngày 07/02/2020 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho bà Trần Thị Ánh X số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0029460 ngày 23/5/2022 Chi cục thi hành án quận Phú Nhuận

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thu T6 và bà Trần Thị Ánh X mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà T6 và bà X đã nộp theo các Biên lai thu số 0004374 ngày 22/5/2024, 0004373 ngày 22/5/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, lưu hồ sơ, PQH.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa