

**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: 253/2021/DS-PT

Ngày: 23 - 03 - 2021

V/v tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản liền kề

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 Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký 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: Ông Phạm Hoàng Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/02 và 23/03/2021, tại Phòng xử án dân sự - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 692/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020, về việc: “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 147/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1908/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Ông Bùi Duy T, sinh năm 1983;

2/ Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số 325A/5 đường S, Phường 4, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1/ Ông Đàm Bình Q, sinh năm 1959;

2/ Bà Kim Tú A, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Tiến D; địa chỉ: Số 86 đường F, Phường 7, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đàm Gia H, sinh năm 1989;

2/ Bà Lê Trần Cẩm E, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trẻ Đàm Minh P, sinh ngày 24/10/2017;

4/ Trẻ Đàm Uyên R, sinh ngày 30/3/2019;

Cùng địa chỉ: Số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ P và trẻ R: Ông Đàm Gia H và bà Lê Trần Cẩm E.

5/ Ông Phạm Anh U, sinh năm 1991;

6/ Bà Đàm Gia I, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Trẻ Phạm Hào Kiệt, sinh ngày 30/6/2019;

Địa chỉ: Số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Kiệt: Ông Phạm Anh U và bà Đàm Gia I.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đàm Gia H, bà Lê Trần Cẩm E, ông Phạm Anh U và bà Đàm Gia I: Ông Vũ Tiến D; địa chỉ: Số 86 đường F, Phường 7, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2019 và các lời khai tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M trình bày:

Ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M là chủ sở hữu hợp pháp nhà và đất số 43/28 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số 43/28 đường K). Ngày 07/6/2019, ông T và bà M được Ủy ban

nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy phép xây dựng số 257/GPXD để xây dựng mới căn nhà. Tại thời điểm tháo dỡ căn nhà trên thì phát hiện phần tầng trên của căn nhà liền kề tại số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là nhà đất số 43/30 đường K) của ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A có một khoảng xây dựng lấn chiếm không gian thuộc quyền sử dụng của ông T, bà M.

Ông T và bà M có trao đổi và yêu cầu ông Q, bà A tháo dỡ phần diện tích lấn chiếm trên nhưng ông Q, bà A không đồng ý. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Y buộc ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A là chủ sở hữu nhà số 43/30 đường K phải tháo dỡ phần không gian lấn chiếm: Chiều ngang 0.25 mét và chiều dài 10 mét tại địa chỉ số 43/28 (số cũ: 65/19) đường K.

Trường hợp hai bên thỏa thuận được, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ bị đơn số tiền 50 triệu đồng để tháo dỡ phần không gian lấn chiếm của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, các buổi hòa giải tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Vũ Tiến D trình bày:

Ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A là chủ sở hữu nhà đất tại số 43/30 đường K theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số hồ sơ 13937/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/11/1999.

Nguyên đơn và bị đơn đều là những người chủ sở hữu sau này, thời điểm trước đây có thể có sự thỏa thuận nào đó giữa các chủ sở hữu cũ về vấn đề xây dựng giữa hai thửa đất. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại thửa đất đã được biết hiện trạng của cả hai thửa đất và tình hình xây dựng, thì nay nguyên đơn nên chấp nhận hiện trạng như vậy. Đồng thời bị đơn cũng không thể cung cấp được các văn bản, chứng cứ có liên quan đến nội dung thỏa thuận của các chủ sở hữu cũ cho Tòa án.

Về việc nguyên đơn đề nghị hỗ trợ 50 triệu đồng để bị đơn tháo dỡ phần lấn chiếm, người đại diện hợp pháp của bị đơn sẽ phản hồi lại sau tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Gia H, bà Lê Trần Cẩm E, trẻ Đàm Minh P và trẻ Đàm Uyên R do ông H, bà E là người giám hộ; ông Phạm Anh U, bà Đàm Gia I, trẻ Phạm Hào Kiệt do ông U, bà I là người giám hộ trình bày: Ông H, bà E và ông U, bà I cùng các con chung sống trong nhà số 43/30 đường K. Ông H, bà E và ông U, bà I thống nhất với lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và không có ý kiến gì khác. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm khởi kiện nguyên đơn chỉ nhìn bằng mắt thường nên ước tính phần lấn chiếm chiều ngang khoảng 0,25m và

chiều dài 10m, tuy nhiên sau khi có kết quả trả lời của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A tháo dỡ phần không gian lấn chiếm (tầng 2 và cột) tương đương 0,5m² của nhà số 43/30 đường K sang chủ quyền của nhà 43/28 (số cũ: 65/19) đường K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó nguyên đơn không hỗ trợ chi phí tháo dỡ, đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải chịu chi phí trên. Bị đơn: Giữ nguyên ý kiến tại các buổi hòa giải, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 147/2020/DSST ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M.

Buộc ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A có nghĩa vụ tháo dỡ phần không gian lấn chiếm (tầng 2 và cột) tương đương 0,5m² của nhà số 43/30 đường K, Phường 7, Quận Y sang chủ quyền của nhà 43/28 (số cũ: 65/19) đường K, Phường 7, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M là chủ sở hữu hợp pháp.

Chi phí tháo dỡ do bị đơn chịu.

2. Về án phí:

Ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0015044 ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về các quy định thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/11/2020, bị đơn ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Bị đơn cung cấp cho Tòa án Vi bằng số 40/2021/VB-TPL ngày 04/02/2021 do Văn phòng Thừa phát lại Quận W lập.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Phía bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay sau khi được Hội đồng

xét xử phân tích các quy định của pháp luật bị đơn đề xuất phương án hòa giải với nguyên đơn như sau: Bị đơn thừa nhận tầng trên của căn nhà bị đơn số 43/30 đường K có một khoảng xây dựng diện tích $0,5m^2$ lấn chiếm không gian thuộc chủ quyền của nhà 43/28 đường K do nguyên đơn sở hữu theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 13753/TTĐĐBĐ-VPĐĐ ngày 25/3/2020. Cụ thể, phần có số thứ tự (6) = $0,5m^2$ là phần chồng lấn không gian (tầng 2 và cột) của nhà số 43/30 đường K sang chủ quyền của nhà số 43/28 đường K. Khi nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà theo đúng không gian tính từ ranh đất của nhà nguyên đơn thẳng lên, nếu vướng phần công trình xây dựng nào của nhà bị đơn thì bị đơn đồng ý tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng không gian của nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M trình bày: Nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, nhưng nay bị đơn đưa ra phương án hòa giải thì nguyên đơn đồng ý toàn bộ nội dung thỏa thuận này. Nguyên đơn thừa nhận căn nhà bị đơn số 43/30 đường K có một khoảng xây dựng diện tích $0,5m^2$ lấn chiếm không gian thuộc chủ quyền của nhà 43/28 đường K do nguyên đơn sở hữu theo như bị đơn trình bày. Nguyên đơn đồng ý với ý kiến của bị đơn về việc trường hợp nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà theo đúng không gian tính từ ranh đất của nhà nguyên đơn thẳng lên, nếu vướng phần công trình xây dựng nào của nhà bị đơn thì bị đơn đồng ý tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng không gian của nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Vũ Tiến D là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đàm Gia H, bà Lê Trần Cẩm E; trẻ Đàm Minh P và Đàm Uyên R có người giám hộ là ông Đàm Gia H và bà Lê Trần Cẩm E; ông Phạm Anh U, bà Đàm Gia I; trẻ Phạm Hào Kiệt có người giám hộ là ông Phạm Anh U và bà Đàm Gia I trình bày: Các ông bà có cùng ý kiến như bị đơn trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện Kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo nội dung thỏa thuận của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 03/11/2020, Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên bản án số 147/2020/DS-ST. Ngày 06/11/2020, bị đơn ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa P thẩm, bị đơn ủy quyền cho ông Vũ Tiến D đại diện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đàm Gia H, bà Lê Trần Cẩm E; trẻ Đàm Minh P và Đàm Uyên R có người giám hộ là ông Đàm Gia H và bà Lê Trần Cẩm E; ông Phạm Anh U, bà Đàm Gia I; trẻ Phạm Hào Kiệt có người giám hộ là ông Phạm Anh U và bà Đàm Gia I ủy quyền cho ông Vũ Tiến D đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

2.1. Xác định căn nhà bị đơn số 43/30 đường K có một khoảng xây dựng diện tích $0,5m^2$ lấn chiếm không gian thuộc chủ quyền của nhà 43/28 đường K do nguyên đơn sở hữu theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 13753/TTĐĐBĐ-VPĐK ngày 25/3/2020 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh; cụ thể, phần có số thứ tự (6) = $0.5m^2$ là phần chồng lấn không gian (tầng 2 và cột) của nhà số 43/30 đường K sang chủ quyền của nhà số 43/28 đường K.

2.2. Trường hợp nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà theo đúng không gian tính từ ranh đất của nhà nguyên đơn thẳng lên, nếu vướng phần công trình xây dựng nào của nhà bị đơn thì bị đơn đồng ý tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng không gian của nguyên đơn.

2.3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa nên bị đơn kháng cáo phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng 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.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn do nộp trong thời hạn luật định. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Xác định căn nhà số 43/30 đường K của ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A có một khoảng xây dựng diện tích $0,5m^2$ lấn chiếm không gian thuộc chủ quyền của nhà 43/28 đường K do ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M sở hữu theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 13753/TTĐBĐ-VPĐD ngày 25/3/2020 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, phần có số thứ tự (6) = $0,5m^2$ là phần chồng lấn không gian (tầng 2 và cột) của nhà số 43/30 K sang chủ quyền của nhà số 43/28 đường K.

2. Trường hợp ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M tiến hành xây dựng nhà theo đúng không gian tính từ ranh đất của nhà ông T và bà M thẳng lên, nếu vướng phần công trình xây dựng nào của nhà ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A thì ông Q và bà Tú A đồng ý tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng không gian của ông T và bà M.

2.3. Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Bùi Duy T và bà Trương Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0015044 ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A mỗi người phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Q và bà Tú A đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0052507 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đàm Bình Q và bà Kim Tú A phải nộp thêm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

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).

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 TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát ND cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận Y;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu Hương