

Bản án số: 141/2022/DS-PT
Ngày 17 tháng 3 năm 2022
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng không gian”.

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: Ông Vũ Ngọc Huynh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Lê Thành Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - 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 Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2022, 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 461/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng không gian”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 518/2021/DS-ST ngày 19/4/2021 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 233/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim Th, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1931 (có mặt).

Địa chỉ: B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị T: Bà Nguyễn Thị Lan H, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: X Lê Hồng Ph, phường M, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận B (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: 200B Võ Văn T, phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Địa chỉ: 99 Trần Quốc Th, phường BA, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh L – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 485/UQ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn là bà Ngô Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Kim Th trình bày:

Năm 2006 bà mua hóa giá căn nhà số C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/3/2006 bà được Ủy ban Nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0390/2006/SDĐ(số seri AC 050912).

Năm 2007, bà làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng để sửa chữa căn nhà nêu trên. Tuy nhiên, Phòng Xây dựng quận B yêu cầu phải có sự đồng ý của bà Ngô Thị T là chủ sở hữu căn nhà số B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vì phần mái tôn của căn nhà này nằm trên phần diện tích đất được công nhận của bà. Sau đó, bà đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện việc tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm không gian nhưng bà T không đồng ý. Nay, bà yêu cầu bà T phải tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm không gian khoảng 11,02m² trên phần đất mà bà được cấp chủ quyền.

Bị đơn – bà Ngô Thị T trình bày:

Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phần mái tôn nhà bà (bị cho là lấn chiếm) đã có trước thời điểm nhà đất của nguyên đơn được công nhận chủ quyền. Mặt khác, phần đất phía dưới mái tôn (diện tích 11,02m² có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th) vốn là khoảng thông hành địa dịch giữa hai nhà, được sử dụng chung. Do đó, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cấp cho bà Nguyễn Kim Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận B trình bày:

Căn nhà số B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 75432/QĐ-UB ngày 31/3/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn nhà trước đây do bà Nguyễn Thị Kim O sử dụng, đến năm 1979 thì bỏ nhà vượt biên.

Sau đó, gia đình ông Nguyễn Hữu Tr vào cư ngụ. Tháng 4/1998, ông Tr được Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà quận B (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận B) ký hợp đồng cho thuê nhà diện chờ xử lý với hiện trạng nhà phố cấp 3, tổng diện tích sử dụng là 56,36m² (theo bản vẽ hiện trạng

lập ngày 12/8/1997 không có phần diện tích sân trống 11,02m² là diện tích đất tranh chấp của vụ án). Năm 1999 ông Tr chết, vợ là bà T đứng tên ký hợp đồng thuê nhà diện chờ xử lý.

Căn nhà số C Lê Văn S, Phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh được xác lập sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 75433/QĐ-UB ngày 31/3/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà do ông Nguyễn Hữu Đôn tự xây cất vào năm 1962 không có giấy phép. Ngày 10/9/2001 Công ty Dịch vụ Công ích quận B ký hợp đồng cho bà Th thuê nhà này để sử dụng với tổng diện tích 129m². Hợp đồng này là chính thức (Bản vẽ hiện trạng ngày 12/8/1997 do Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà quận B lập có liệt kê phần sân trống nhưng không tính vào diện tích sử dụng).

Qua khảo sát cấu trúc hiện trạng, nhận thấy giữa hai căn nhà trên có phần sân trống (diện tích 1,90m x 5,80m = 11,02m²). Nhà B có cửa sổ nhìn ra sân trống và một phần mái tôn phủ ra sân trống là 0,80m. Nhà C có cửa đi ra sân trống và lắp đặt cửa lưới để sử dụng sân trống, phần bếp đang sử dụng (diện tích 4,20m x 1,80m) có xây tường riêng ngăn cách với nhà B. Kết cấu đòn tay và mái nhà B liền mái bếp nhà C.

Ngày 23/10/2003, tại cuộc họp xử lý các vấn đề tồn đọng, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy nhà B có hai mặt hẻm, có chiều dài 10,02m nên không cần thiết phải chừa trống phần diện tích sử dụng bên hông nhà để lấy thông thoáng. Hơn nữa, đến thời điểm này, hộ nhà B vẫn chưa được Nhà nước chính thức chấp thuận cho thuê căn nhà nên nếu để phần diện tích sân trống sử dụng chung sẽ phát sinh tranh chấp, khiếu nại về sau. Do đó, nếu có yêu cầu thì giải quyết bán phần sân này cho hộ C theo Nghị định số:61/CP là hợp lý.

Căn cứ Nghị định số: 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, ngày 01/6/2004 Công ty Dịch vụ Công ích quận B có Công văn số 2753/CV-DVCI báo cáo Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết cho bà Th được mua hóa giá căn nhà số C có phần sân trống (diện tích 11,02 m²) bên hông nhà.

Ngày 18/11/2004 Công ty Dịch vụ Công ích Quận B có Công văn số: 6115/CV.DVCI thông báo cho bà T biết về việc bán phần sân trống 11,02m² cho bà Th.

Ngày 13/01/2006 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 10/QĐ-UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số C cho bà Th. Ngày 08/3/2006 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SĐĐ (số seri AC 050912) cho bà Th.

Ngày 07/6/2006 Công ty Dịch vụ Công ích quận B có Công văn số 3861/CV-DVCI báo cáo Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết cho bà T được ký hợp đồng chính thức thuê căn nhà số B và được Ủy ban nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận giải quyết ngày

19/6/2006. Ngày 28/11/2006 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1280/QĐ-UBND về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất tại địa chỉ số B cho bà T. Ngày 29/11/2007 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2880/2007/GCN cho bà T.

Việc nguyên đơn bà Th yêu cầu tháo dỡ phần mái tôn lấn chiếm không gian và bị đơn bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Thuận, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ Công ích quận B không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Hai căn nhà số B và C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước, giữa hai căn nhà có phần sân trồng diện tích 11,02m². Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã bán hóa giá căn nhà số C và chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà Th (bao gồm 11,02m² sân trồng nêu trên) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006 ngày 08/3/2006 cho bà Thuận. Ủy ban nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã bán nhà B và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2880/2007/GCN ngày 29/11/2007 cho bà T (không có 11,02m² sân trồng nêu trên). Việc bán nhà căn cứ theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ, dựa trên hồ sơ nhà đất được lưu trữ, quản lý và đề xuất của Công ty Dịch vụ Công ích quận B. Trình tự, thủ tục bán hóa giá và công nhận chủ quyền được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Bà T khiếu nại việc bán phần sân trồng 11,02m² nêu trên cho bà Th là không có cơ sở để được giải quyết. Vấn đề tranh chấp cắt dỡ mái tôn giữa bà Th và bà T do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/6/2018 Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Th:

Buộc bà Ngô Thị T có trách nhiệm cắt bỏ phần mái tôn của căn nhà tại địa chỉ số B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lấn chiếm không gian thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 050912, sổ vào sổ H0390/2006/SDĐ ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần mái tôn phải cắt bỏ được xác định theo chiều thẳng đứng từ ranh giới giữa hai nhà và nằm trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th. Việc cắt bỏ được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị T về việc Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SDĐ ngày

08/3/2006 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho bà Nguyễn Kim Th. Bà Ngô Thị T có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu phản tố này theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Bà Ngô Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố mà bà T đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0003487 ngày 07 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trả lại cho bà Ngô Thị T số tiền tạm ứng án phí là 100.000 đồng (Một trăm ngàn đồng).

Trả lại cho bà Nguyễn Kim Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.000 đồng (Năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 002137 ngày 16 tháng 01 năm 2008 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/6/2018 bà Ngô Thị T làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 02/11/2018 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử phúc thẩm, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị T.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 565/2018/DS – ST ngày 04/6/2018 của Tòa án nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng giữa nguyên đơn bà Nguyễn Kim Th và bị đơn bà Ngô Thị T; Giữ hồ sơ vụ án lại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bà T không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2017/0021031 ngày 23/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 518/2021/DS-ST ngày 19/4/2021, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, khoản 2 Điều 265, Điều 266 và Điều 267 của Bộ luật Dân sự 2005;

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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Th.

Buộc bị đơn bà Ngô Thị T phải có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn của căn nhà số B Lê Văn S, Phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lấn chiếm không gian thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H0390/2006/SDĐ (số sêri AC 050912) ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số C Lê Văn S, Phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần mái tôn phải tháo dỡ được xác định theo chiều thẳng đứng từ ranh giới giữa hai nhà và nằm trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H0390/2006/SDĐ (số sêri AC 050912) ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Kim Th.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/4/2021, bị đơn là bà Ngô Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Kim Th trình bày: Căn nhà của bà có cửa sổ ra phía đường chung. Ngoài cửa sổ thì còn cửa hông đi ra bếp đi bằng hẻm chung. Nếu xác định phần diện tích tranh chấp 11,02m² là của chung thì gia đình bà Th nói căn nhà sẽ không được, vì gia đình bà Th có 13 người. Bà Th muốn có khoảng trống để tôi nói thêm căn nhà. Bà Th đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Lan H trình bày: Nhà B của riêng bà T và phần mái tôn có sẵn trước giải phóng. Nhà bà T có cửa sổ và cả 02 nhà đều có hẻm, đằng trước một hẻm, đằng sau một hẻm nên cả 02 căn nhà này rất thông thoáng. Bà H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cấp cho bà Th. Yêu cầu được sử dụng chung con hẻm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Thứ nhất, bà T cho rằng Văn bản 1949/DVCI-QLN ngày 27/12/2017 và Công văn số 2753/CV-DVCI là có mâu thuẫn nhau, thấy rằng Văn bản 1949/DVCI-QLN ngày 27/12/2017 là ý kiến trình bày của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận B gửi cho Tòa án với tư cách người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong nội dung văn bản này Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận B thể hiện quan điểm phần diện tích tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Th trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận B cấp. Còn Công văn số 2753/CV-DVCI của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận B chỉ là ý kiến của Công ty báo cáo cho UBND quận B báo cáo xem xét cho bà Th được mua hóa giá căn nhà C có phần sân trồng diện tích 11,02m². Đây chỉ là tài liệu tham khảo để UBND quận B cấp Giấy chứng nhận cho bà Th theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ.

Thứ hai, bà T cho rằng Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là không đúng vì diện tích sân trồng 11,02m² chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu bất động sản liền kề theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ, thấy rằng căn nhà bà T mua có số B, mua hóa giá năm 2007 là mua sau căn nhà C của bà Th.

Thứ ba, bà T cho rằng bản vẽ hiện trạng ngày 12/8/1997 do Công ty xây dựng phát triển nhà quận B lập có liệt kê phần đất trồng, không tính diện tích xây dựng. Thấy rằng, tại thời điểm lập bản vẽ thì hai căn nhà chưa được công nhận quyền sở hữu và chưa cho ai thuê. Do đó ngày 23/10/2003 tại cuộc họp xử lý các vấn đề tồn đọng, UBND quận B nhận thấy căn nhà B nay thuộc quyền sở hữu của bà T có 02 mặt hẻm chiều dài 10,02m nên không cần thiết phải chừa thêm khoảng trống diện tích sử dụng bên hông nhà để thông thoáng. Do đó UBND quận B quyết định bán căn nhà C cho bà T theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ là hợp lý. Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự và của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã được đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm có một số đương sự vắng mặt, nhưng các đương sự này đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hoặc đã có văn bản ủy quyền cho người khác có mặt tham gia phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Kim Th trình bày trước đây căn nhà C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Nhà nước. Năm 2001 bà ký hợp đồng thuê căn nhà nêu trên với Công ty Dịch vụ Công ích quận B, diện tích là 129 m². Năm 2004 Công ty Dịch vụ Công

ích quận B thông báo cho bà được mua hóa giá căn nhà C có phần sân trống (diện tích 11,02 m²) bên hông nhà. Năm 2006 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SDĐ (số seri AC 050912) cho bà (bao gồm luôn phần diện tích tranh chấp 11,02m²). Bà Nguyễn Thị Lan H đại diện bị đơn bà Ngô Thị T lại cho rằng trước đây căn nhà B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Thị Kim O sử dụng. Trong quá trình sử dụng bà O xây dựng phần sân chung (diện tích 11,02m²), lợp mái tôn của nhà B dư ra phần sân chung giữa hai nhà B và nhà C. Sau đó, bà O về Đà Lạt sống. Năm 1998 căn nhà xác lập căn nhà thuộc sở hữu của Nhà nước. Từ đó, gia đình bà T và chồng bà T là ông Nguyễn Hữu Tr về ở tại căn nhà B. Năm 1999 bà T ký hợp đồng thuê căn nhà nêu trên với Công ty Dịch vụ Công Ích quận 3, diện tích là 56m². Năm 2006 Công ty Dịch vụ Công Ích quận 3 thông báo cho bà T mua hóa nhà, diện tích là 56m² (không có phần sân tranh chấp 11,02m²). Ngày 29/11/2007 Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2880/2007/GCN cho bà T, diện tích là 56m² (không có phần sân tranh chấp 11,02m²). Do vậy, phần sân tranh chấp 11,02m² là khoảng thông hành có trước đến nay giữa hai nhà nên phải được sử dụng chung.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị T:

[2.2.1] Căn cứ Quyết định số 75432/QĐ-UB và Quyết định số 75433/QĐ-UB cùng ngày 31/3/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì hai căn nhà số B và căn nhà số C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước.

[2.2.2] Căn cứ hợp đồng tạm số 1972/CNQ ngày 15/7/1999, hợp đồng chính số 3116/CNQ ngày 10/9/2001 và Hợp đồng dài hạn số 5237 - CND - 05 ngày 23/12/2005 giữa Công ty Dịch vụ Công ích quận B (nay là Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Công ích quận B) và bà Nguyễn Kim Th thì bà Th được sử dụng dưới hình thức thuê căn nhà số C với tổng diện tích 129m². Các hợp đồng này có nội dung Nhà nước cho thuê nhà để ở, không bao gồm cho thuê quyền sử dụng đất. Việc giao nhà cho thuê căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng ngày 12/8/1997 (không cho thuê phần diện tích sân trống 11,02m²).

[2.2.3] Căn cứ Hợp đồng tạm số 6498/CND ngày 12/4/2006 và Hợp đồng dài hạn số 5928/CND ngày 22/6/2006 giữa Công ty Dịch vụ Công ích quận B với Ngô Thị T thì bà T được sử dụng dưới hình thức thuê căn nhà số B, với tổng diện tích 56m². Các hợp đồng này có nội dung Nhà nước cho thuê nhà để ở không bao gồm cho thuê quyền sử dụng đất. Việc giao nhà cho thuê căn cứ theo Bản vẽ hiện trạng ngày 12/8/1997 (không có phần diện tích sân trống 11,02m²).

[2.2.4] Căn cứ các tài liệu chứng cứ nêu trên thì phần diện tích sân trống 11,02m² giữa hai nhà B và C thuộc sở hữu Nhà nước và chưa cho cá nhân, tổ chức nào thuê để sử dụng (bao gồm cả hai hộ gia đình bà Th và bà T). Căn cứ Công văn số 1495/QLN ngày 07/5/2004 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, phần diện tích sân trống này thuộc quyền quản lý và giải quyết của Ủy

ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc bị đơn bà T cho rằng diện tích này là khoảng thông hành và buộc công nhận phải để sử dụng chung cho hai nhà B và C là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.5] Căn cứ Quyết định số 10/QĐ-UBND ngày 13/01/2006 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SDĐ (số seri AC 050912) ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã đủ cơ sở xác định bà Th đã mua hóa giá nhà và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng 81,70m² đất ở tại địa chỉ C, bao gồm luôn phần diện tích 11,02m² sân trồng nêu trên. Việc bán hóa giá nhà và chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Trình tự, thủ tục mua hóa giá đã được thực đúng theo quy định của pháp luật.

[2.2.6] Căn cứ Quyết định số 1280/QĐ-UBND ngày 28/11/2006 về việc bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và chuyển quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2880/2007/GCN ngày 29/11/2007 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã đủ cơ sở xác định bà T đã mua hóa giá và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng 60,40m² đất ở tại địa chỉ C (không bao gồm phần diện tích 11,02m² sân trồng nêu trên).

[2.2.7] Như vậy, đủ căn cứ xác định bà Th có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích sân trồng 11,02m² giữa hai nhà B và nhà C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

[2.2.8] Xét việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần mái tôn, trả lại không gian thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Căn cứ Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Trung tâm Tư vấn Xây dựng và Dịch vụ Nhà đất 1 thực hiện vào ngày 10/7/2014, được Phòng Quản lý Đô thị quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 26/9/2014 và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2014 thì căn nhà số B của bà T có phần diện tích mái tôn bên phải, phía trước đưa ra bên trên phần diện tích không gian phần đất của số C của bà Th.

Tại khoản 2 Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *“Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác”*.

Như vậy, phần mái tôn nhà B của bà T lọt trùm lên phần không gian trên diện tích đất C của bà Th là vi phạm quy định về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th. Do đó, bà Th yêu cầu bà T tháo dỡ phần mái tôn, trả lại không gian thuộc quyền sử dụng của nhà bà Th là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[2.2.9] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tại các Văn bản số 737/UBND ngày 14/6/2012, số 1318/UBND ngày 21/8/2008, số 288/UBND ngày 16/3/2012 và Văn bản số 871/UBND-TNMT ngày 05/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung xác định: hai căn nhà số B và C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước, giữa hai căn nhà có phần sân trồng diện tích 11,02m²; Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã bán hóa giá căn nhà số C và chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà Th (bao gồm 11,02m² sân trồng nêu trên); Đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006 (số seri AC 050912) ngày 08/3/2006 cho bà Thuận. Ngày 28/11/2006 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã bán nhà B cho bà T và ngày 29/11/2007 Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2880/2007/GCN cho bà T (không có phần sân trồng 11,02m² nêu trên); Việc bán nhà căn cứ theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ, dựa trên hồ sơ nhà đất được lưu trữ, quản lý và đề xuất của Công ty Dịch vụ Công ích quận B. Trình tự, thủ tục bán hóa giá và công nhận chủ quyền được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật; Bà T khiếu nại việc bán phần sân trồng 11,02m² nêu trên cho bà Th là không có cơ sở để được giải quyết.

[2.2.10] Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc Ủy ban nhân dân quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SDĐ (số seri AC 050912) ngày 08/3/2006 cho bà Thuận là đúng quy định của pháp luật. Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra chứng cứ có căn cứ pháp lý để chứng minh trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho bà Nguyễn Kim Th, Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có sai phạm, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

[2.2.11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Ngô Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Nguyễn Kim Th không phải chịu.

Bà Ngô Thị T được miễn tiền án phí.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, khoản 2 Điều 265, Điều 22 và Điều 267 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Bác kháng cáo của bà Ngô Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.
2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Kim Th.

Buộc bị đơn bà Ngô Thị T phải có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tôn của căn nhà số B Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lấn chiếm không gian thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H0390/2006/SDĐ (số seri AC 050912) ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số C Lê Văn S, phường MB, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần mái tôn phải tháo dỡ được xác định theo chiều thẳng đứng từ ranh giới giữa hai nhà và nằm trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Kim Th.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0390/2006/SDĐ (số seri AC 050912) ngày 08/3/2006 của Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Kim Th.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Kim Th không phải chịu. Trả cho bà Nguyễn Kim Th 50.000 đồng tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 002137 ngày 16/01/2008 của Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Ngô Thị T được miễn tiền án phí. Trả cho bà Ngô Thị T 300.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AC/2014/0003487 ngày 07/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T được miễn tiền án phí.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND TP.HCM; (1)
- VKSND TP.HCM; (1)
- Cục THADS TP.HCM; (1)
- Chi cục THADS quận B, TP.HCM; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NCQLNVLQ (2)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Vũ Ngọc Huynh

