

**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: 1144/2020/DS-PT

Ngày: 29-12-2020.

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản khác gắn liền với đất*”

**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 Nguyễn Thị Huyền

*Các Thẩm phán:*

1/ Ông Nguyễn Minh Quang

2/ Bà Nguyễn Thị Lan Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 550/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6096/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Lâm Tuyết M**, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: 52/3 tổ 10, khu phố 2, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Bị đơn:** Bà **Huỳnh Thị Thanh T**, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: 56/3A, tổ 10, khu phố 2, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông **Nguyễn Hữu H**, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: 58 DX, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn – bà Huỳnh Thị Thanh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – bà Lâm Tuyết M trình bày:*

Bà Lâm Tuyết M là chủ sử dụng nhà, đất số 56/3B khu phố 2, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 601, tờ bản đồ số 14, diện tích 36,9m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận số CH 00211 do UBND huyện H cấp ngày 15/9/2011, cập nhật biến động ngày 16/3/2017.

Khi bà xây lại nhà theo Giấy phép xây dựng số 2075/GPXD ngày 22/5/2017 của UBND huyện H thì xảy ra tranh chấp với hộ liền kề là bà Huỳnh Thị Thanh T, đối với bức tường phía trước nhà. Bà mong muốn xây lại bức tường này hoặc xây cao thêm nửa mét để phù hợp với căn nhà bà xây dựng theo giấy phép, tránh mưa gió tạt vào nhà nhưng phía bà T không đồng ý. Kể từ ngày bà xây lại nhà, mỗi khi trời mưa đều bị nước mưa tràn vào từ khoảng trống phía trên bức tường không xử lý được do sự ngăn cản của phía bà T.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 0,4m<sup>2</sup> kèm bức tường gạch dài hơn 4m, cao hơn 3m, dày 10cm, theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/ĐĐBĐ-CNHM ngày 16/3/2018 và số 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc quyền sử dụng của bà, đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 00211 do UBND huyện H cấp ngày 15/9/2011, cập nhật biến động ngày 16/3/2017.

*Tại bản tự khai ngày 08/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Huỳnh Thị Thanh T trình bày:*

Bà ngoại của bà là bà Trần Thị A đứng bộ diện tích đất 1.240m<sup>2</sup>, sổ bộ số 259, tờ thứ 4, kèm căn nhà ngói 5 gian. Sau năm 1975, gia tộc chia căn nhà ngói cho con cháu, trong đó ông cậu Liêu B, chị họ Liêu Thị Trúc L được chia liền kề nhau. Ông B bán giấy tay cho bà vào tháng 02/2004, bà được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 232332, số vào sổ CH 00048 ngày 04/5/2017. Bà L bán cho bà N năm 2011, bà N bán cho bà M năm 2017.

Trong quá trình sử dụng, bà L xây nhà đã xây 01 bức tường dài khoảng 1m trước sân, chừa lại khoảng 2,5m; Ông B xây một bức tường sát bức tường nhà bà L nối dài ra phía trước khoảng 3,5m. Sau này bà L mượn bức tường nhà Ông B đối với 2,5m còn chừa lại (có 2,02m nằm trong lộ giới quy hoạch của Nhà nước), với thỏa thuận chỉ có nhà Ông B được sử dụng bức tường này và được giữ nguyên hiện trạng đến nay, trên thực tế chỉ có phía Ông B được sử dụng mà không có bất kỳ sự khiếu kiện hay tranh chấp nào.

Khi bà M sửa chữa nhà đã tự ý dỡ mái tôn nhà bà để xây chồng lên bức tường nên gia đình bà ngăn cản, bà M đòi đập bỏ bức tường. Bà M cho rằng bức tường tranh chấp nằm trọn trong thửa đất 601 của bà M là không chính xác, vì

theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/ĐĐBĐ-CNHM ngày 16/3/2018 và số 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018, diện tích nhà bà M là 37,4m<sup>2</sup> trong khi giấy tờ cấp cho bà M chỉ có 36,9m<sup>2</sup>, bà được cấp giấy là 43m<sup>2</sup> nhưng hồ sơ gốc là 43,3m<sup>2</sup>.

Phần đất có bức tường tranh chấp do ông Liêu B xây từ trước năm 1975, gia đình bà đã sử dụng trên 40 năm, phía bà M không được sử dụng bức tường này; bức tường đã được xây dựng, sử dụng ổn định trước khi các bên được cấp giấy tờ trên 20 năm; giấy tờ cấp cho bà ghi là tường mượn nhưng thực tế là tường riêng nên bà sẽ đi điều chỉnh lại đúng thực tế sau khi tranh chấp được giải quyết xong; bà M tranh chấp bức tường dài 4m, trong khi bức tường trước hiên nhà bà M là 1m, 2,02m nằm trong lộ giới nên bà M chỉ được quyền tranh chấp đối với phần còn lại khoảng hơn một mét; bà M nói chỉ thiếu 0,7cm trong khi bức tường là 10cm, tại UBND thị trấn H bà M xác định thiếu 0,4m<sup>2</sup> nếu đòi cả bức tường sẽ dư diện tích so với giấy tờ bà M được cấp.

Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

*Tại đơn xin vắng mặt ngày 14/4/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Hữu H trình bày:* Ông là chồng của bà Huỳnh Thị Thanh T. Ngày 09/3/2017, ông đã có giấy cam kết không tranh chấp hay liên quan gì đến căn nhà số 56/3E tổ 10, khu phố 2, thị trấn H, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bản chính Giấy cam kết đã nộp cho Ủy ban nhân huyện H thể hiện rõ ông không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến căn nhà trên. Mọi vấn đề có liên quan đến căn nhà đều do bà T quyết định. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, không thắc mắc, khiếu nại về sau.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn – bà Lâm Tuyết M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 0,4m<sup>2</sup> kèm bức tường gạch dài 4,55m, cao 3,2m, dày 0,1m theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc quyền sử dụng của bà, bà đã được cấp Giấy chứng nhận số CH 0021 ngày 15/9/2011, cập nhật biến động ngày 16/3/2017 đối với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 14, thị trấn H, huyện H.

Bị đơn – bà Huỳnh Thị Thanh T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng nguồn gốc bức tường do chủ cũ nhà bà xây dựng và sử dụng hơn 40 năm, phía bà M không được sử dụng; giấy tờ cấp cho bà 43m<sup>2</sup> ghi là tường mượn nhưng thực tế 4m phía trước là tường riêng, hồ sơ gốc của bà là 43,3m<sup>2</sup> bao gồm cả bức tường tranh chấp, nếu bức tường tranh chấp là của phía bà M thì bà M sẽ thừa diện tích theo giấy tờ được cấp vì theo bản vẽ hiện trạng vị trí xác định ranh ngày 23/5/2018 thì diện tích đất của bà M đã là 37,4m<sup>2</sup> trong khi giấy tờ cấp cho bà M chỉ có 36,9m<sup>2</sup>.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định diện tích đất 0,4m<sup>2</sup> kèm bức tường gạch có chiều ngang 0,1m, chiều dài 4,55m, chiều cao 3,2m thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường thuộc quyền sử dụng của bà Lâm Tuyết M.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu số tiền 959.665 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trả lại cho bà Lâm Tuyết M số tiền 375.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0032684 ngày 06/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 09/10/2020, bị đơn – bà Huỳnh Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn trị giá bức tường gạch tranh chấp số tiền 9.193.300 đồng, nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 0,4m<sup>2</sup> và sở hữu bức tường gạch có chiều ngang 0,1m, chiều dài 4,55m, chiều cao 3,2m thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thoả thuận với nhau về việc giải quyết quyết toàn bộ vụ án. Sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN**

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

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn trị giá bức tường gạch tranh chấp số tiền 9.193.300 đồng, nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 0,4m<sup>2</sup> và sở hữu bức tường gạch có chiều ngang 0,1m, chiều dài 4,55m, chiều cao 3,2m thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định

ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường.

Xét thấy sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu chi phí do vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp.

[5] Về án phí

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với bị đơn.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự:

1.1. Công nhận quyền sử dụng của bà Lâm Tuyết M đối với phần đất có diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm bản án).

1.2. Công nhận quyền sở hữu của bà Lâm Tuyết M đối với bức tường gạch có chiều ngang 0,1m, chiều dài 4,55m, chiều cao 3,2m thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường (đính kèm bản án).

2. Bà Lâm Tuyết M hoàn lại cho bà Huỳnh Thị Thanh T trị giá bức tường tranh chấp có chiều ngang 0,1m, chiều dài 4,55m, chiều cao 3,2m thuộc vị trí số (3) và (5) tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 103847/TTĐĐBĐ-CNHM (CS1) ngày 23/5/2018 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường số tiền là 9.193.300 đồng. Thi hành tại cơ quan Thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Lâm Tuyết M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 459.665 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà M đã nộp 375.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0032684 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M còn phải nộp 84.665 đồng.

3.2. Bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

### 4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn – bà Huỳnh Thị Thanh T được hoàn lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0076413 ngày 09/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

### 6. 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.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu. (18)

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

**Nguyễn Thị Huyền**