

Bản án số: 827/2022/DS-PT  
Ngày 27 - 12 -2022  
V/v Tranh chấp quyền sở hữu tài sản.

**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 Trần Thị Thu Thủy;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn An;

Ông Nguyễn Văn Khương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thủy Tiên - 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 Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 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 dân sự phúc thẩm thụ lý số 561/2022/TLPT - DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sở hữu tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 958/2022/DSST ngày 04 tháng 7 năm 2022 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 3210/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ông Thị Ng, sinh năm 1959.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979. (có mặt)

Cùng địa chỉ: L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 08676, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 27/8/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Lương Khánh L).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Võ Văn T – Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

Địa chỉ: đường V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Ông Lục K, sinh năm 1945.

Địa chỉ: L21 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

1. Bà Lục Thị Mỹ H, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đ, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lục Thị Mỹ H1, sinh năm 1980. (có mặt)

Địa chỉ: Đường số 4, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 17723, quyền số 11TP/CC SCCHĐGD, ngày 23/11/2020 lập tại Văn phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh)

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

1. Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền Ủy ban nhân dân Quận 6:* Bà Nguyễn Thị Y - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 6. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường C, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án dân sự số 4180 /QĐ-UBND, ngày 17 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bà Lê Thị Th, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: L21 Cư xá P, đường Đ, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lục Thị Mỹ H và bà Lục Thị Mỹ H1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Ông Thị Ng trình bày tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm:*

Bà Ông Thị Ng mua căn nhà số L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Hoài N bà Ông Thị K, là người thuê và mua hóa giá nhà của nhà nước quản lý theo Nghị định 61/CP. Do tính chất đặc thù của các nhà trong cư xá P đều là nhà liền kề có chiều ngang mỗi căn nhà đều 4m (phủ bì bao gồm cả tường của hai căn nhà kề cận). Chính vì vậy theo bản vẽ hợp thức hóa nhà năm 1999, nhà L20 của bà Ng có chiều ngang là 4m. Năm 1999 bà được Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 14199/99/GCN-UB ngày 01/12/1999, đã thể hiện nội dung nhà có chiều ngang là 4m, tường chung với nhà L19 và L21 cư xá P.

Ngày 11 tháng 6 năm 1999, bà Ng xin cấp phép xây dựng lại nhà và đã được cấp phép xây nhà với chiều ngang là 3,9m. Các tầng gồm trệt, lầu lửng, lầu 1 và bao lơn. Lý giải về việc chiều ngang trong giấy phép xây dựng 3,9m, bà Ng cho rằng do quy định của Ủy ban thành phố, thì chủ nhà nếu xây dựng nhà có chung tường với nhà liền cạnh thì phải làm tường riêng, tránh sự ảnh hưởng đến

nhà bên cạnh khi xây tầng. Bà đã xây dựng nhà và làm tường riêng cho căn nhà của mình. Sau đó, năm 2003, sau dự án quy hoạch lộ giới đường trước nhà. Sau khi trừ phần diện tích lộ giới, mỗi nhà còn dư 2,3m sân, được phép hợp thức hóa vào giấy chủ quyền nhà, bà Ng đã xây tường bao bọc sân trước nhà.

Đến năm 2017, khi bà thực hiện thủ tục hoàn công thì hồ sơ bị trả lại do nhà của bà không đủ diện tích phần sân trước nhà khi chiều ngang chỉ có 3,9m theo thanh tra của Quản lý đô thị Quận. Lúc này bà mới được biết bức tường chung trước đây mà bà và ông Lục K sử dụng chung đã bị ông K chiếm, và ông đã lập hồ sơ xin sở hữu diện tích của bức tường chung cộng vào diện tích nhà chiều ngang căn nhà L21 của ông đã tăng lên thành 4,19m phần sân trước. Đồng thời Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã cho hợp pháp hóa trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà sử dụng đất số 5821/2008 ngày 01/12/2008 của ông K. Diện tích của bức tường chung thành quyền sở hữu riêng của ông K, cho nên việc bà xin hoàn công theo bản vẽ cũ năm 1999 là không phù hợp nữa, không thể công nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho bà với chiều ngang là 4m nữa.

Bà Ông Thị Ng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lục K phải trả lại bức tường riêng trong Giấy chứng nhận của ông, và đề nghị Tòa xác định là tường chung của hai nhà L20 và L21, để bà có thể được Ủy ban nhân dân Quận 6 công nhận quyền sở hữu nhà đất đối với căn nhà L20 có diện tích chiều ngang là 4m, nhằm hoàn công nhà theo quy định pháp luật. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Lục K đối với nội dung tường riêng đối với bức tường chung cấp cho ông Lục K giữa hai nhà L20 và L21 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 5821/2008 ngày 01/12/2008, của Ủy ban nhân dân Quận 6 cấp, điều chỉnh thành tường chung của hai căn nhà L21 và L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn ông Lục K có người đại diện hợp pháp là bà Lục Thị Mỹ H và Lục Thị Mỹ H1 trình bày:*

Nhà ông Lục K (số L21 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) và của nhà bà Ông Thị Ng (số L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh) là hai nhà liền kề nhau có tường chung 10cm (vì là cư xá được xây dựng trước năm 1975, thuộc loại nhà liền kề). Nhà ông K đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do mua nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61/CP. Vào năm 1999, khi bà Ng xây dựng lại nhà đã xây dựng tường riêng mới, không sử dụng tường chung nữa.

Như vậy, kể từ khi xây tường mới, bà Ng đã từ bỏ quyền sở hữu của bà đối với tường chung. Bà Ng cũng không trao đổi, thương lượng hay yêu cầu gì đối với ông K. Gia đình ông vẫn tiếp tục sử dụng tường này.

Do nhà xuống cấp, vào tháng 4/2003 ông tiến hành sửa chữa nhà và vẫn tiếp tục sử dụng tường này, chỉ coi nói, không đập tường bỏ đi (Đoạn dài 14,5m). Riêng đoạn tường chung dài 4m (phần sân) đã mục nát, không sử dụng được nên ông K cho đập ra xây lại mới. Sau này, không hiểu vì lý do gì mà bà Ng tự đập bức tường (Đoạn dài 4m) mà ông đã xây vào năm 1999 và lợi dụng

lúc ông đi vắng bà Ng đã lật mái tole của nhà ông xây chồng, gác xà gỗ lên, nay lại gian dối nói là tường riêng của bà Ng. Do nghĩ là hàng xóm nên ông nghĩ không nên gây gỗ làm mất lòng nhau và cứ như vậy mà sử dụng.

Ngày 01/12/2008, ông đã được UBND Quận 6 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo mẫu mới thống nhất trên toàn quốc số 5821/2008/GCN. Lúc này UBND Quận 6 đã công nhận nhà của ông tất cả tường đều là tường riêng.

Bởi những lẽ đó, phía bị đơn ông K không chấp nhận tất cả các yêu cầu của bà Ng. Đề nghị Tòa bác các yêu cầu của bà Ng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 958/2022/DSST ngày 04 tháng 7 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 36, Điều 37; Điều 147, Điều 212, 227, Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015.

Điều 326 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và danh mục kèm theo.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Xác định bức tường phân định giữa hai nhà L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Ông Thị Ng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số /GCN – UB ngày 01/12/1999 và nhà L21 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lục K và bà Lê Thị Th, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà sử dụng đất ở số 5821/2008 ngày 01/12/2008, là tường chung.

2. Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất số hồ sơ gốc 5821/2008/GCN ngày 01/12/2008 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp cho ông Lục K và bà Lê Thị Th, để điều chỉnh lại bức tường giữa hai nhà L20 và L21 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là tường chung giữa hai nhà.

3. Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bà Ông Thị Ng có quyền yêu cầu cơ quan chức năng thực hiện việc điều chỉnh và xác định tường chung theo nội dung bản án đã tuyên. Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành điều chỉnh nội dung trên theo quy định, để điều chỉnh cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất ở của ông Lục K và bà Lê Thị Th theo trình tự luật định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 07/7/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lục Thị Mỹ

H và bà Lục Thị Mỹ H1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do bức tường chung ban đầu sau đó thành tường riêng của nhà L21 (nhà ông K) là yếu tố khách quan, không lấn chiếm và xây chồng lấn; đồng thời đề nghị xác minh nguồn gốc nhà L20 (nhà bà Ng) đã được hợp thức hóa hay chưa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị Ng. Bà Ng đã xây tường nhà riêng từ năm 1999, bỏ tường chung. Năm 1999 xảy ra tranh chấp là do bà Ng xây nhà, cấu trúc nhà đã thay đổi theo giấy phép xây dựng cũng chỉ cho phép có 3,9m nên ông K không đồng ý trả lại bức tường chung nữa. Bà Ng xây nhà từ năm 1999, đến năm 2017 mới xin hoàn công là trái quy định pháp luật. Gia đình ông K xây tường riêng năm 2008, khi xây có xin giấy phép xây dựng. UBND Phường 12, Quận 6 đã xác nhận tường riêng này là của ông K khi xin giấy phép xây dựng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà Ng đề nghị Tòa án xác định tường giữa hai căn nhà L20, L21 là tường chung. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về việc chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của đại diện bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lục Thị Mỹ H và bà Lục Thị Mỹ H1 – đại diện ủy quyền của ông Lục K, làm trong hạn luật định, là hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Bà Mỹ Hương, bà Mỹ Hồng kháng cáo cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Ông Thị Ng là không có căn cứ, không xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ trong vụ án, áp dụng không đúng pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nhà ông Lục K (số L21 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh) và của nhà bà Ông Thị Ng (số L20 Cư xá P, Phường 12, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh) là hai nhà trệt, mặt tiền lô L, cư xá P, liền kề nhau, có tường chung 10cm (vì là cư xá được xây dựng trước năm 1975, thuộc loại nhà liền kề).

Hai ngôi nhà này do Nhà nước quản lý sau năm 1975 và bán theo Nghị định 61/CP cho các hộ dân. Theo bản vẽ hợp thức hóa nhà của hai nhà thể hiện thì bức tường nhà kề cạnh đều được ghi nhận trên sơ đồ nhà đất là tường chung. Cho nên nhà L20 và 21 có chung một bức tường dọc theo chiều dài hai căn nhà, và trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của hai căn nhà này đều đã được ghi là tường chung.

Năm 1999, nhà bà Ông Thị Ng cất nhà và xin phép xây dựng, trên giấy này có yếu tố bắt buộc xây tường riêng để không ảnh hưởng nhà bên cạnh. Giấy phép xây dựng nhà L20 của bà Ng với ngang 3.9 mét, dài 14,5 mét. Ngoài ra, đối với phần sân trước sau khi quy hoạch đường đã xong, đã cho phép các hộ dân trong khu vực được phép hợp pháp hóa vào giấy chứng nhận quyền sở hữu của mình, nên đến năm 2017, bà Ng đo vẽ hiện trạng sử dụng bao gồm sân có mái hiên che với chiều dài bức tường sân trước là 3,9 mét. Bà Ng đã làm thủ tục xin hoàn công nhà. Tuy nhiên, khi nộp hồ sơ xin hoàn công để công nhận công trình xây dựng nhà theo giấy phép năm 1999, thì Ủy ban nhân dân Quận 6 không chấp nhận việc hoàn công để công nhận theo giấy chứng nhận năm 1999, có chiều ngang nhà là 4m vì phía Ủy ban nhân dân Quận 6 đã cấp toàn bộ phần tường chung trước đây của hai căn nhà L20 và L21, vào sổ giấy chứng nhận của ông K và thuộc quyền sở hữu riêng của ông K, với chiều ngang sân trước nhà là 4,19m, chiều ngang đoạn giữa căn nhà 4,09m.

Ông K cho rằng vào năm 1999, khi bà Ng xây dựng lại nhà đã xây dựng tường riêng mới, không sử dụng tường chung nữa nên bà Ng đã từ bỏ quyền sở hữu của bà đối với tường chung. Gia đình ông K vẫn tiếp tục sử dụng tường chung này cho đến nay. Ngày 01/12/2008, ông đã được UBND Quận 6 cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo mẫu mới thống nhất trên toàn quốc số 5821/2008/GCN. Lúc này UBND Quận 6 đã công nhận nhà của ông tất cả phần bức tường đều là tường riêng của ông. Tuy nhiên, giữa ông K và bà Ng không có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về việc bà Ng đồng ý để ông K được sở hữu riêng toàn bộ bức tường chung.

Theo giấy tường trình cam kết của ông Lục K năm 2008, ông tự khai rằng năm 2003, ông có đơn xin sửa chữa nhà theo thông báo số 108/TB-UB của Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6 ngày 16/10/2003, có nội dung ông “đã tự xây tường riêng, bỏ vách tường chung cũ”. Tuy nhiên, trên thực tế, thì ông K vẫn sử dụng tường chung cũ, không xây tường riêng mới, vì vậy việc kê khai của ông K là không đúng thực tế sử dụng bức tường chung này. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lục K thể hiện không ý kiến của bà Ng đối với việc đồng ý cho ông K được xác lập quyền sở hữu riêng đối với bức tường chung giữa hai nhà.

Năm 1999, bà Ng xin cấp phép xây dựng lại nhà và đã được cấp phép xây nhà với chiều ngang là 3,9m. Việc bà Ng chỉ được cấp phép xây dựng và thực tế xây dựng với chiều ngang là 3,9m là đảm bảo an toàn, tránh ảnh hưởng đến kết cấu nhà liền kề, đảm bảo quy tắc an toàn xây dựng, tuân thủ quy định pháp luật

về xây dựng, không phải là căn cứ xác định việc bà Ng từ bỏ quyền sở hữu hợp pháp đối với bức tường chung.

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ông Thị Ng công nhận bức tường phân định giữa hai nhà L20 và L21 Cư xá P là tường chung giữa hai nhà là phù hợp, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ng.

Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lục Thị Mỹ H và bà Lục Thị Mỹ H1 – đại diện ủy quyền của ông Lục K, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lục K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Lục K là người cao tuổi nên được miễn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lục Thị Mỹ H và bà Lục Thị Mỹ H1 – đại diện ủy quyền của ông Lục K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 985/2022/DS-ST ngày 04/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lục K được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### ***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (4);
- Lưu VP(3), HS(2).14b.TVN.

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

**Trần Thị Thu Thủy**