

Bản án số 72/2023/DS-PT

Ngày 18/4/2023

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ công trình kiến trúc trả đất và yêu cầu
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 ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tiến, ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Thành An – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 246/TBTL-TA ngày 28/11/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trả đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30/09/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1009/QĐ-PT ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trà Thị N, sinh năm 1959; địa chỉ: 36 đường C, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Viết Y, sinh năm 1956 và bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, ông Y và bà H đều có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1961 và bà Võ Thị L, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: K95/6 đường T, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, ông T và bà L đều có mặt.

2.3. Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1967 và bà Lê Thị Minh P, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: K95/10 đường T, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, ông H và bà P đều có mặt.

2.4. Ông Lê Hữu T, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: K95/8 đường T, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, ông T có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

31. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở: thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền số 18/STNMT-TTr ngày 28/7/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là ông Nguyễn Thanh H - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận N; địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

3.2. Công ty Quản lý nhà thành phố Đà Nẵng nay là Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng; địa chỉ: thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo Giấy ủy quyền số 3909/GUQ-TTQLKTN ngày 29/9/2022 của Giám đốc Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng là bà Nguyễn Thị Minh N (Trưởng phòng Quản lý nhà thuộc Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Cơ quan giám định đo đạc: Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *T Đơn khởi kiện đề ngày 04/3/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trà Thị N trình bày:* Năm 1980, vợ chồng bà Trà Thị N, ông Nguyễn Văn Đ được Công ty Xây lắp Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng cấp diện tích đất 281,1m² do Công ty đang quản lý tại địa chỉ Tổ Dân phố 31, phường B, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (nay có địa chỉ 36 đường C, phường M, quận N) và Ông Bà đã xây dựng ngôi nhà diện tích 101,7m² để ở; sau đó ngày 29/02/1992 Ông Bà được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp Trích lục nghiệp chủ nhà số 202/TLNC. Năm 1997, vợ chồng bà N ly hôn và vợ chồng thống nhất chia cho ông Đ 140,76m² đất, chia cho bà N 140,34m², tuy nhiên, sau đó diện tích đất ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 123,4m², diện tích đất bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150m² là thiếu 7,7m² so với diện tích 281,1m² đất vợ chồng bà N được Công ty Xây lắp Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng cấp năm 1980. Nguyên nhân đất của vợ chồng bà N bị thiếu vì đuôi nhà tập thể của 4 hộ cách 0,5m mới đến tường nhà bà N, trên đất này là cửa sổ nhà bà N, trên cửa sổ có sê nô (ô văng) che mưa và máng hứng nước mưa chảy trên mái xuống và gia đình bà N đã sử dụng hiện trạng nhà này từ năm 1980 đến nay, nhưng khi đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Trung tâm Đo đạc Bản đồ, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng không đo để cấp vào diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu 4 hộ có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất mà bà N chưa lại mở cửa sổ và lắp máng nước mưa, cụ thể yêu cầu hộ ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H tháo dỡ trả lại 0,85m² (0,5m x 1,7m), hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L tháo dỡ trả lại 1,75m² (0,5m x 3,5m), hộ ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Minh P tháo dỡ trả lại 1,75m² (0,5m x 3,5m), hộ ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P tháo dỡ trả lại 1,75m² (0,5m x 3,5m) và hủy 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp cho 4 hộ vì đã cấp lên đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H trình bày:* Năm 1993, vợ chồng ông Y, bà H được cấp nhà tập thể, năm 2017, Nhà nước hóa giá nhà và Ông Bà được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH669898 ngày 21/4/2017 đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 34, diện tích 66m². Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì Ông Bà đã ở ổn định từ khi được cấp nhà, diện tích đất mà bà N cho rằng Ông Bà lấn chiếm thì Ông Bà đã xây dựng tường, lấp bồn nước, đổ bê tông và lát gạch men, chạy dây điện ngầm và hiện nằm trong diện tích đất Ông Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L trình bày:* Gia đình Ông Bà và gia đình 3 hộ nữa được cấp nhà tập thể năm 1989, năm 2017 Nhà nước hóa giá nhà và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH629185 ngày 13/3/2017 cho Ông Bà đối với thửa 57, tờ bản đồ số 34, diện tích 63,3m². Nay Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì diện tích đất bà N yêu cầu trả đã nằm trong diện tích đất Ông Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông Bà đã xây dựng toa lét trên đất.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P trình bày:* Năm 1990 Ông Bà được cấp nhà tập thể, năm 2017 Nhà nước đã hóa giá nhà và Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH635885 ngày 03/4/2017 cho Ông Bà đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 34, diện tích 60,4m². Nay Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì diện tích đất bà N yêu cầu trả đã nằm trong diện tích đất Ông Bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là đường thoát hiểm, thông khí, có hệ thống thoát nước.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị P trình bày:* Ông Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N vì diện tích đất bà N yêu cầu Ông Bà trả nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH629186 ngày 13/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho Ông Bà đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 34, diện tích 60,4m² và hiện là đường thoát hiểm và thông thoáng khí.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Quản lý nhà thành phố Đà Nẵng nay là Trung tâm Quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng trình bày:* Ngày 23/12/2016, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành các Quyết định về việc cho phép bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho 4 hộ đang thuê nhà gồm: Quyết định số 8885/QĐ-UBND cho phép bán nhà cho hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L; Quyết định số 8883/QĐ-UBND cho phép bán nhà cho hộ ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P; Quyết định số 8870/QĐ-UBND cho phép bán nhà cho hộ ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị P; Quyết định số 8871/QĐ-UBND cho phép bán nhà cho hộ ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H. T *Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất* do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 16/9/2014 (bà N thống nhất ký tên) thể hiện phía đông nhà đất của 4 hộ giáp với nhà bà N, ranh giới là tường nhà xây riêng của bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày: Vị trí thửa đất được lập hồ sơ theo đúng sơ đồ vị trí thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của các hộ gia đình cá nhân có liên quan, ranh giới các thửa đất được xác lập phù hợp với Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thành phố Đà Nẵng xác lập và có chữ ký xác nhận của các hộ tiếp giáp liền kề có liên quan. Trên cơ sở giấy tờ về quyền sử dụng đất và căn cứ vào điểm đ, khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận N lập hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 hộ là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Căn cứ khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 4 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì việc bà N khởi kiện yêu cầu hủy bỏ 4 Giấy chứng nhận là không có cơ sở.

T bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 47, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trà Thị N đối với ông Nguyễn Viết Y và bà Phạm Thị Thu H; ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị L; ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Minh P; ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, buộc trả đất, tháo dỡ vật kiến trúc và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

2. Tuyên xử:

Công nhận tổng cộng phần diện tích đất $4,62m^2$ nằm ngoài Giấy chứng nhận cấp cho bà Trà Thị N, cụ thể trên phần đất hộ ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H là $0,64m^2$; hộ ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Minh P là $1,26m^2$; hộ ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P là $1,32m^2$; hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L là $1,4m^2$.

Buộc hộ ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H phải có nghĩa vụ buộc tháo dỡ một phần nhà có diện tích $0,64m^2$ có kết cấu trụ bê tông, tường xây, gạch trát vữa sơn vôi, chân tường ốp gạch men, mái đúc, mái xê nô, bê tông, điện ngầm trong tường và trả lại cho bà Trà Thị N diện tích đất $0,64m^2$ trị giá 24.487.637 đồng, có tứ cận diện tích đất tranh chấp: Phía đông giáp nhà đất bà N, phía tây giáp đất ông Y, phía nam giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông H), phía bắc giáp nhà đất bà N (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Buộc hộ ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Minh P phải có nghĩa vụ tháo dỡ một danh bê tông có kích thước $0,36 \times 1,4 \times 0,05(m)$, 01 cục nóng lạnh điều hòa, 01 đuôi mái tôn có kích thước $3,5 \times 0,17(m)$ và trả lại cho bà N diện tích đất $1,26m^2$ trị giá 48.210.036 đồng (trong đó hở $1,06m^2$ và $0,2m^2$ phần diện tích bà Trà Thị N đang sử dụng nằm ngoài Giấy chứng nhận bà N tính từ ranh giới cấp Giấy chứng nhận cho bà N đến hộ ông H), có tứ cận diện tích đất tranh chấp:

Phía đông giáp nhà đất bà N, phía tây giáp đất ông H, phía nam giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông T), phía bắc giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông Y). Có sơ đồ cụ thể kèm theo.

Buộc hộ ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P phải có nghĩa vụ tháo dỡ 02 tường gạch cao, 01 đánh bê tông có kích thước $1,45 \times 0,38 \times 0,07$ (m), 01 đánh bê tông có kích thước $0,8 \times 0,27 \times 0,04$ (m), máng xối vươn ra $0,2m \times 3,5m$ và trả lại cho bà N diện tích đất $1,32m^2$ trị giá 50.505.752 đồng (trong đó hở $0,394m^2$ và $0,926m^2$ phần diện tích bà N đang sử dụng nằm ngoài Giấy chứng nhận bà N tính từ ranh giới cấp Giấy chứng nhận cho bà N đến hộ ông T), có tứ cận diện tích đất tranh chấp: Phía đông giáp nhà đất bà N, phía tây giáp đất ông T, phía nam giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông T), phía bắc giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông H). Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Buộc hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ một phần nhà vệ sinh có kết cấu tường xây, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, nền lót gạch men, tường ốp gạch men, thiết bị gồm xí bệt, vòi nước, một phần chái nhà phía sau có kết cấu một phần tường xây mái lợp tôn, xà gồ gỗ, nền lót gạch men, diện tích $1,9 \times 0,5 = 0,95m^2$ và trả lại cho bà N diện tích đất $1,4m^2$ trị giá 53.566.707 đồng, phần diện tích bà N đang sử dụng nằm ngoài Giấy chứng nhận bà N tính từ ranh giới cấp Giấy chứng nhận cho bà N đến hộ ông T, có tứ cận diện tích đất tranh chấp: Phía đông giáp nhà đất bà N, phía tây giáp đất ông T, phía nam giáp nhà ông Xu, phía bắc giáp phần diện tích đất giao cho bà N (hộ ông T). (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Như vậy, tổng cộng bà Trà Thị N được quyền sở hữu, sử dụng là $150m^2 + 4,62m^2 = 154,62m^2$. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 669898 thuộc thửa số 54, tờ bản đồ số 34, đối với diện tích $0,64m^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/4/2017 đứng tên ông Nguyễn Viết Y và bà Phạm Thị Thu H.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 635885 thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 34, đối với diện tích $1,32m^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/4/2017 đứng tên ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị P.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 629186 thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 34, đối với diện tích $1,26m^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/3/2017 đứng tên ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Minh P.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 629185 thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 34, đối với diện tích $1,4m^2$ do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/8/2017 đứng tên ông Nguyễn Viết Y và bà Phạm Thị Thu H.

Bà Trà Thị N, hộ ông Nguyễn Viết Y và bà Phạm Thị Thu H; hộ ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị L; hộ ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Minh P; hộ ông Lê Hữu T và bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở phù hợp với diện tích đất thực tế theo quy định của pháp luật.

Án phí DS-ST: Đối với ông Nguyễn Viết Y; hộ ông Nguyễn Hữu T; hộ ông Lê Hữu T thuộc trường hợp người cao tuổi nên căn cứ Điều 12 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, xét cho các ông bà trên được miễn toàn bộ án phí. Riêng hộ ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Minh P phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà N; yêu cầu trả đất hộ ông Nguyễn Công H và bà Lê Thị Minh P phải chịu 2.410.501 đồng, chia phần bà P, ông H chịu mỗi người một nửa. Bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí không có giá ngạch 150.000 đồng (ông Y đã được xét giảm 150.000 đồng) đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà N; yêu cầu trả đất bà Phạm Thị Thu H phải chịu 612.190 đồng (ông Y đã được xét giảm 612.190 đồng).

Chi phí tố tụng: Tổng cộng 20.571.000 đồng. Do yêu cầu của bà Trà Thị N được chấp nhận nên buộc hộ ông Nguyễn Viết Y, bà Phạm Thị Thu H; hộ ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị L; hộ ông Lê Hữu T, bà Nguyễn Thị P, hộ ông Nguyễn Công H, bà Lê Thị Minh P, mỗi hộ phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trà Thị N số tiền chi phí tố tụng là 5.142.750.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Viết Y, ông Nguyễn Hữu T; ngày 07/10/2022 nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Hữu T, nội dung các đơn kháng cáo các bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

T phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và các bị đơn không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; các bị đơn kháng cáo giữ nguyên kháng cáo; nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đ diện Viện kiểm sát phát biểu:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chưa xác minh để làm rõ: + Diện tích đất vợ chồng bà N, ông Đ sử dụng có biến động, cụ thể bản đồ năm 1995 thể hiện vợ chồng bà N sử dụng 281,1m²; sau đó có sơ đồ thể hiện tổng diện tích đất sử dụng là 283,4m², có sơ đồ thể hiện tổng diện tích đất sử dụng là 297m²; sau đó tổng diện tích đất ông Đ, bà N được cấp quyền sử dụng là 273,4m²; + Theo bản đồ năm 95 và Sổ đã ngoại hiện nay UBND phường M quản lý thì thửa

đất số 54 của hộ ông Nguyễn Viết Y có diện tích 57,1m², thửa đất số 55 của hộ ông Nguyễn Công H có diện tích 59,4m², thửa đất số 56 của hộ ông Lê Hữu T có diện tích 57,5m², thửa 57 của hộ ông Nguyễn Hữu T có diện tích 58,7m²; tuy nhiên, hộ ông Nguyễn Viết Y được cấp Giấy chứng nhận thửa 54 diện tích 66m², hộ ông Nguyễn Công H được cấp Giấy chứng nhận thửa 55 diện tích 60,4m², hộ ông Lê Hữu T được cấp Giấy chứng nhận thửa 56 diện tích 60,4m², hộ ông Nguyễn Hữu T được cấp Giấy chứng nhận thửa 57 diện tích 63,3m² nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1980, Công ty Xây lắp Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Trà Thị N diện tích đất trồng liền kề dãy nhà Tập thể của Công ty tại Tổ Dân phố 31, phường B, thành phố Đà Nẵng, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (nay có số 36 đường C, phường M, quận N) để ở và ngay lúc đó ông Đ, bà N đã xây dựng nhà ở đến ngày 29/02/1992 được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cấp *Trích lục nghiệp chủ nhà số 202/TLNC* công nhận ngôi nhà mái ngói diện tích xây dựng 101,7m². Năm 1997 vợ chồng bà N ly hôn có lập *Biên bản thỏa thuận* chia nhà đất tại Tổ 31, Khối Mỹ Đa Đông, phường B, Biên bản có đo, vẽ sơ đồ và chia cho ông Đ nhà đất diện tích 140,76m², chia cho bà N nhà đất diện tích 140,34m², Biên bản thỏa thuận phân chia được Đội Thi hành án quận N xác nhận (bút lục 383). Vào các năm từ 1989 đến 1993 bốn hộ dân (gồm hộ ông Nguyễn Viết Y, hộ ông Nguyễn Công H, hộ ông Lê Hữu T và hộ ông Nguyễn Hữu T được Nhà nước cho thuê 4 gian nhà tập thể của Công ty Xây lắp Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ) để ở.

[2] Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm kèm Công văn số 218/PTNMT ngày 27/7/2020 là Sơ đồ đo vẽ các năm thể hiện: thửa đất số 61 của vợ chồng bà N, ông Đ có lúc diện tích là 297m², có lúc diện tích là 283,4m²; thửa đất số 54 của hộ ông Nguyễn Viết Y có lúc diện tích là 57,1m², có lúc diện tích là 66m²; thửa đất số 55 của hộ ông Nguyễn Công H có lúc diện tích là 59,4m², có lúc diện tích là 60,5m²; thửa đất số 56 của hộ ông Lê Hữu T có lúc diện tích là 59,4m², có lúc diện tích là 63,2m²; thửa đất số 57 của hộ ông Nguyễn Hữu T có lúc diện tích là 58,7m², có lúc diện tích là 63,2m² (từ bút lục 357 đến 359). Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành lập *Biên bản xác minh* ngày 09/9/2022 tại Ủy ban nhân dân phường M, quận N (bl 397) thì được cung cấp: “*Theo bản đồ năm 1995 đo vẽ diện tích đất thực tế của bà Trà Thị N và ông Nguyễn Văn Đ là 281,1m². Bà N, ông Đ sử dụng đất trước năm 1992. Thời điểm trước 1993, bà N có xây dựng 1 ngôi nhà cấp 4, sống liên tục từ trước đến nay*”. Đối với 4 hộ: Hộ ông Nguyễn Viết Y, hộ ông Lê Hữu T, hộ ông Nguyễn Công H, hộ ông Nguyễn Hữu T thì theo bản đồ năm 95 và Sổ dã ngoại hiện nay UBND phường M đang quản lý thể hiện thửa đất số 54 hộ ông Nguyễn Viết Y diện tích

57,1m², thửa 55 hộ ông Nguyễn Công H diện tích 59,4m², thửa 56 hộ ông Lê Hữu T diện tích 57,5m², thửa 57 hộ ông Nguyễn Hữu T diện tích 58,7m², hiện nay các chủ sử dụng đất vẫn giữ nguyên và chưa có sự thay đổi, chuyển nhượng đối với 4 thửa đất trên; tuy nhiên, hóa giá nhà năm 2017 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Viết Y thửa 54 diện tích 66m², hộ ông Nguyễn Công H thửa 55 diện tích 60,4m² hộ ông Lê Hữu T thửa 56 diện tích 60,4m², hộ ông Nguyễn Hữu T thửa 57 diện tích 63,3m².

[3] T phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà N trình bày ngay khi được cấp đất trồng liền kề dãy nhà tập thể của Công ty Xây lắp Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng năm 1980 thì vợ chồng bà N đã xây dựng nhà mái ngói xuôi về hướng tường sau nhà tập thể, mở cửa sổ trên có xenô (che cửa sổ) kích thước đưa ra 50cm trên đất trồng, sau đó mới đến tường nhà tập thể; do các hộ ở tập thể nuôi gà, mùi phân hôi thối nên bà N mới đóng cửa sổ lại; trình bày của bà N được 4 hộ có mặt tại phiên tòa phúc thẩm thừa nhận; điều này cũng phù hợp với *Biên bản xác nhận* lập ngày 22/8/2015 giữa hộ ông Nguyễn Văn Đ, hộ ông Nguyễn Viết Y và hộ ông Nguyễn Hữu T ghi vợ chồng ông Y, vợ chồng ông T thống nhất theo Bản đồ mặt bằng nhà ở Khu tập thể cơ khí (sơ đồ mặt bằng nhà ở đính kèm) thì hộ số 2 (hộ ông T) đồng ý sử dụng thụt lại 1,65m² (0,5m x 3,3m) và hộ số 5 (hộ ông Y) đồng ý sử dụng thụt lại 0,85m² (0,5m x 1,7m), tức là 2 hộ đồng ý sử dụng lùi lại 0,5m tính từ tường nhà hộ ông Nguyễn Văn Đ với lý do phần đất này thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Đ, bà N (bl 02). Bà N cũng trình bày để chuẩn bị cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 hộ liền kề nhà bà N, Trung tâm Đo đạc Bản đồ, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã lập *Bản mô tả ranh giới mốc thửa đất* của 4 hộ đưa cho bà N ký giáp ranh, lúc đầu vì nghĩ rằng Bản mô tả đã vẽ đúng ranh giới đất của bà N gồm có cửa sổ trên có xenô, máng hứng nước mưa đưa ra 50cm tính từ tường nhà mình nên bà N ký cả 4 Bản mô tả, nhưng vì còn nghi ngờ nên bà N đã kíp xé 2 Bản mô tả; trình bày này của bà N phù hợp với cung cấp của Trung tâm quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng tại Công văn số 2740/TTQLKTN-QLN ngày 28/11/2020 rằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 hộ căn cứ: “*Bản mô tả ranh giới mốc thửa đất* do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 16/9/2014, cụ thể: “*hộ ông Nguyễn Hữu T, phần ranh giới tiếp giáp với hộ liền kề phía Đông là bà N lấy tường nhà xây riêng của hộ cận (là hộ bà N) làm ranh giới, bà N đã ký đồng ý nội dung này trong Bản mô tả; hộ ông Lê Hữu T phần ranh giới tiếp giáp phía Đông thửa đất được xác định là phần thông thoáng chung, lấy tường nhà xây riêng của chủ hộ (hộ ông T) làm ranh giới; hộ ông Nguyễn Công H, phần ranh giới tiếp giáp phía Đông thửa đất được xác định là phần thông thoáng chung, lấy tường nhà xây riêng của chủ hộ (hộ ông H) làm ranh giới; hộ ông Nguyễn Viết Y, phần ranh giới tiếp giáp với hộ liền kề phía Đông là bà Trà Thị N lấy tường nhà xây riêng của chủ hộ (ông Y) làm ranh giới, bà N đã ký đồng ý với nội dung này trong Bản mô tả*” (bl 398).

[4] Xét, với các tài liệu, chứng cứ nêu tại các mục trên, đủ cơ sở xác định ngay khi được cấp đất năm 1980, vợ chồng bà N đã làm nhà mái ngói, mái ngói xuôi về đất trồng, tiếp đó là hướng tường sau nhà Tập thể của Công ty Xây lắp

Công nghiệp và dân dụng Quảng Nam - Đà Nẵng (hiện có 4 hộ đang tranh chấp), vợ chồng bà N mở cửa sổ trên có xê nô (che cửa sổ) và máng hứng nước mưa đưa ra 50cm tính từ tường nhà bà N trên đất trống, rồi mới đến tường nhà tập thể. Từ năm 1989 đến 1993 các hộ ông Nguyễn Viết Y, ông Nguyễn Công H, ông Lê Hữu T và ông Nguyễn Hữu T mới được Nhà nước cho thuê 4 gian nhà Tập thể để ở và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cả 4 Ông đều thừa nhận trình bày của bà N về việc đã mở cửa sổ đưa ra 50cm, sử dụng trước khi gia đình 4 Ông đến thuê nhà của Nhà nước để ở và không có tranh chấp. Xét, vợ chồng ông Đ, bà N đã sử dụng ổn định, liên tục diện tích đất trống đưa ra 50cm tính từ tường nhà mái ngói của vợ chồng ông Đ, bà N trước ngày 15/10/1993 không có tranh chấp và theo Bản đồ năm 1995 thì diện tích đất thực tế vợ chồng bà N và ông Đ sử dụng là 281,1m², nhưng hiện nay tổng diện tích đất ông Đ, bà N được cấp Giấy chứng nhận là 273,4m² (ông Đ được cấp Giấy chứng nhận diện tích 123,4m², bà N được cấp Giấy chứng nhận diện tích 150m²) là thiếu 7,7m² (còn so với Sơ đồ do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận N lập ghi đất của ông Đ, bà N là 297m² thì thiếu 23,6m²); trong khi, căn cứ diện tích ghi trong Bản đồ năm 95 thì hộ ông Nguyễn Viết Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dư 2,7m², hộ ông Nguyễn Công H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dư 1m², hộ ông Lê Hữu T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dư 2,9m², hộ ông Nguyễn Hữu T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dư 4,6m². Vì các lý do trên, Tòa án cấp sơ thẩm trên cơ sở xem xét, thẩm định tại chỗ hình thể, kích thước đất và công trình trên đất các hộ đang sử dụng đã cân nhắc để buộc 4 hộ trả cho bà N 4,62m² đất (buộc hộ ông Nguyễn Viết Y trả lại 0,64m²; buộc hộ ông Nguyễn Công H trả lại 1,26m²; buộc hộ ông Lê Hữu T trả lại 1,32m²; buộc hộ ông Nguyễn Hữu T trả lại 1,4m²) và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đối với phần đất buộc mỗi hộ trả lại bà N là có cơ sở, đúng pháp luật, có lý, có tình. Sau khi xét xử sơ thẩm chỉ 3 hộ kháng cáo, hộ ông Nguyễn Công H không kháng cáo mà chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm. T phiên tòa phúc thẩm Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cho rằng phần đất mà bà N cho rằng 4 hộ lấn chiếm của bà N là đất lưu không chung nên không thể công nhận cho ai là không có cơ sở để chấp nhận vì vợ chồng bà N đã sử dụng diện tích đất này mở cửa sổ có xê nô và làm máng hứng nước mưa từ trước 15/10/1993, đất không thuộc quy hoạch, không có tranh chấp.

[5] Từ các tài liệu, chứng cứ dẫn chứng và phân tích tại các mục trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Viết Y, ông Nguyễn Hữu T, ông Lê Hữu T và giữ nguyên bản án sơ thẩm; các đương sự kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm, cụ thể:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của các ông Nguyễn Viết Y, Nguyễn Hữu T, Lê Hữu T và giữ nguyên

bản án dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 miễn án phí dân sự phúc thẩm cho những người kháng cáo là ông Nguyễn Viết Y, ông Nguyễn Hữu T và ông Lê Hữu T.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao - Vụ GDKT II;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Cục Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng
(để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân