TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **149**/2023/DS - PT
Ngày: 29 – 9 – 2023
V/v *"Yêu cầu tháo dỡ đường ống thoát nước mua, đường dây thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề"; Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng*:* Ông Ngô Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về việc *"Yêu cầu tháo dỡ đường ống thoát nước mưa, đường dây thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề"; Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2023/QĐPT – DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 147/2023/QĐ – PT ngày 19 tháng 5 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa số: 145/TB – TA ngày 11/9/2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 150/TB – TA ngày 19/9/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tô Giang L, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971, địa chỉ: xx A, tổ B phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương T, Luật sư của Văn phòng Luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. *Bị đơn*: Ông Lê Hữu A, sinh năm 1962 và bà Trần Thị Huyền V, sinh năm 1968, địa chỉ: xx A, tổ B phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, Luật sư của Văn phòng Luật sư S, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

3. Người kháng cáo: Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V - là bị đơn.

4. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Nguyên nhà và đất tại thửa đất 119, tờ bản đồ số 8, diện tích đất: 82,6m (đất ở: 61,6m^2, đất khuôn viên: 21,0m^2), tại địa chỉ: xx A, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2004 đứng tên ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401062385, có nguồn gốc đất của cha mẹ ông L là ông Tô M và bà Đinh Thị Lê N tách thửa và tặng cho vào năm 2002 (thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, diện tích đất ở: 200m^2, đất khuôn viên: 65,6m^2, tổng diện tích đất: 265,60m^2).

Thực tế, từ năm 1999, ông L, bà Đ xây nhà trên diện tích 54,70m2 đất, phần đất có tứ cận: Phía Tây giáp nhà đất của ông Trần C, bà Huỳnh Thị L là cha mẹ của bà Trần Thị Huyền V (chiều dài: 19,04m), phía Đông giáp nhà ông Tô Kim C (chiều dài 19m), phía Nam giáp đường Nguyễn Thiện Thuật (5,15m), phía Bắc giáp nhà bà Quảng Thị P (3,55m). Khi xây dựng, phần đất giáp ranh với nhà ông C thì ông L có để chừa ra khoảng đất trống, không xây dựng, phần đất này nằm trong khuôn viên đất đã được cấp sổ. Thời điểm xây dựng nhà, phần đất (phía Tây) giáp nhà ông L, bà Đ là xưởng làm đinh của nhà ông C, ranh giới giữa hai nhà là một bờ tường bằng gạch của nhà ông C. Hiện nay, phần giáp giới giữa 2 nhà tại phía trước có 02 trụ cổng: Trụ cổng phía ngoài (sơn tường màu vàng) là của nhà ông A, khi ông A xây nhà thì mới xây trụ cổng nhà ông A. Trụ phía trong (sơn tường màu xanh) là của ông L xây dựng từ năm 1985. Hiện nay 2 trụ cổng vẫn còn nguyên hiện trạng. Năm 2004, gia đình ông A, bà V xây nhà, lúc này ông Trần C là cha bà V đang còn đứng tên giấy tờ đất, ông C có kiện ông Tô M tại UBND phường C, thành phố Đà Nẵng về việc ông Tô M (thực tế là của vợ chồng ông L, bà Đ) lấn đất của ông C. Tại phường đã xác định ông C xây dựng đúng phần đất của mình. Khi xây dựng, ông A, bà V có đặt ống nước thải và đường dây cáp, dây điện thoại trên phần đất nhà ông L, bà Đ (ngoài tường nhà phía Đông nhà ông A, bà V), ống nước kéo dài từ trên mái

nhà xuống đất khoảng 10m x 60cm, đường dây cáp, dây điện kéo vào nhà theo bức tường. Ông M và ông C đã xác định tại phường khi nào gia đình ông M xây dựng đến phần đất này thì ông C sẽ tháo ống nước và dây điện đi. Tuy nhiên, sau này khi gia đình ông L, bà Đ cần xây dựng, có nói ông A, bà V tháo đi thì ông bà không chịu tháo, sự việc đã được UBND phường giải quyết nhưng không thành. Nay ông L, bà Đ yêu cầu Tòa án buộc ông A, bà V tháo gỡ phần ống nước mưa và đường dây thông tin liên lạc (dây cáp mạng) trên phần đất nhà ông L, bà Đ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông A, bà V có yêu cầu phản tố *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, ông L, bà Đ có ý kiến: Qua kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng thì đất mặt trước (hướng Nam) nhà ông L bị thiếu 0,6m so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên sổ 5,15m, thực tế 5,09m). Chiều dài đất giáp nhà ông A có thừa (Giấy chứng nhận: 19,04m, đo thực tế là 19,22m), phần đất thừa này ông L, bà Đ xác định không lấn chiếm của các hộ lân cận. Trước đây ông C có ranh giới giữa hai nhà là bức tường rào xây của nhà ông C, nhưng sau này khi làm nhà thì ông C đã tự tháo dỡ hàng rào, hiện tại giữa nhà ông L, bà Đ và nhà ông A, bà V ranh giới là bức tường nhà ông A, bà V. Ông L, bà Đ cho rằng diện tích đất 1,4m tranh chấp thuộc thửa đất số 119, tờ bản đồ số 8 được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông, bà nên không chấp nhận yêu cầu của ông A, bà V, vì: căn cứ Biên bản hòa giải năm 2004 tại phường C đã kết luận như sau:

- Căn cứ Giấy chứng nhận số 25017 do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 12.02.2001 cho ông Trần C và bà Huỳnh Thị L thì việc xây dựng nhà của ông Trần C là đúng ranh giới và hết phần đất theo ranh giới.

- Việc ông Trần C có ống thoát nước áp sát tường nhà là ống 50. Trên không gian nhà ông Tô M, và ông Tô M đồng ý để ông Trần C dẫn xuống và đưa nước thải ra ngoài.

- Còn phần ranh giới hai nhà thì nguyên hiện trạng cũ. Nếu sau này một trong hai bên xây dựng thì bên nào có phần không gian lấn chiếm thì phải tự tháo gỡ tạo điều kiện cho bên kia xây dựng.

Do đó, ông L, bà Đ xác định kết quả đo đạc thì diện tích đất nhà ông, bà vẫn bị thiếu như trình bày trên. Ông bà xác định phần đất ông A, bà V tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, bà đã được nhà nước cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L, bà Đ không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A, bà V.

** Bị đơn là Ông Lê Hữu A bà Trần Thị Huyền V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Cha mẹ Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V là ông Trần C và bà Huỳnh Thị L là chủ sở hữu thửa đất số 06, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ xx A, phường C, quận

D, thành phố Đà Nẵng có diện tích đất ở 200m^2, đất khuôn viên 1.128,7m^2; tổng diện tích đất là 1.328,70m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở 34010616xx do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12.02.2001. Năm 2004, ông C, bà L xây dựng 01 ngôi nhà có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp tường rào sát nhà ông L, bà Đ; Phía Tây giáp phần đất trống của ông C, bà L; Phía Nam giáp đường Nguyễn Thiện Thuật; Phía Bắc giáp nhà ông C bà L.

Số đo các cạnh: Chiều ngang: hướng Nam: 5,16m, hướng Bắc: 5,17m, Chiều dài: hướng Tây: 17,40m, hướng Đông: 16,22m, diện tích đất: 88,2m, diện tích xây dựng 77,5m.

Ngày 29/10/2010, ông C, bà L được UBND quận D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD8794XX, số vào sổ cấp GCN: CH003XX, trong đó có phần diện tích xây dựng của căn nhà này (**xx A**, thành phố Đà Nẵng). Khi xây dựng nhà, ông C, bà L xây chiều ngang là 5m, phía đông còn chừa lại phần đất trống phía trước 0,16m, phía sau 0,17m, kéo dài từ trước ra sau, được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 06/12/2010, ông C, bà L tách thửa tặng cho vợ chồng ông A, bà V diện tích nhà, đất này, nay là thửa đất số 247, tờ bản đồ 08 địa chỉ tổ 02 phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9385XX do Ủy ban nhân dân quận D, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30.12.2010 cho Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V.

Ông A, bà V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ, vì: Nguyên phần nhà, đất ông C, bà L tách thửa tặng cho ông A, bà V là xưởng làm đinh của ông C bà L, xung quanh xưởng đinh và ranh giới giữa 2 nhà (ông C, ông M) là tường rào xây bằng gạch, giáp tường rào là đường cống thoát nước của xưởng đinh của nhà ông C (chiều rộng: 20cm) chạy dọc từ trước cho đến sau nhà chảy ra cống thoát nước công cộng phía sau (hướng bắc), hiện nay phần cống này còn đoạn dài khoảng 15m nhà phía sau đang sử dụng, phần cống thoát nước phía trước đã bị ông L, bà Đ phá dỡ và tráng nền lên để mất hẳn phần cống. Năm 2014, ông A, bà V được cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo nhà ở, ông bà chỉ xây thêm tầng 3, phần đất giữ nguyên trạng của cha mẹ để lại, phần tường rào ranh giới được ông bà phá bỏ để tiện cho việc sửa chữa nhà. Hiện nay trụ cột phía trước giữa 2 nhà vẫn còn là cột mốc ranh giới lịch sử của ông C, bà L để lại từ khi ông, bà đến lập nghiệp, sinh sống tại khu đất này, khi ông L, bà Đ làm nhà thì tự ý xây thêm 01 trụ phía trong. Do đó, việc vợ chồng ông A, bà V có lắp đường dây điện thoại, dây mạng cũng như ống nước thải nước mưa từ trên tầng 3 xuống theo bức tường nhà phía Đông nhà ông A,

bà V là thuộc phần đất của nhà ông A, bà V, không phải phần đất nhà ông L, bà Đ. Nay ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A, bà V phải có trách nhiệm tháo gỡ toàn bộ ống nước thải nước mưa và dây điện, dây mạng, dây điện thoại nằm trên phần đất của ông L, bà Đ là không đúng nên ông A, bà V không chấp nhận.

Ông A, bà V có yêu cầu phản tố như sau:

Qua kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đo đạc bản đồ đối với diện tích đất của hai nhà (phần nhà ông L, bà Đ do ông L bà Đ xác nhận) thì thực tế hiện nay tính cả diện tích đất tranh chấp 1,4m^2 thì đủ với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà được cấp là 88,2m^2. Diện tích đất nhà ông L, bà Đ thừa 1,4m^2 so với Giấy chứng nhận được cấp là 82,6m^2. Như vậy, diện tích đất mà ông L, bà Đ tranh chấp và cho rằng được Nhà nước cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà và yêu cầu ông A, bà V tháo dỡ vật trên phần đất 1,4m^2 mà qua thực tế là đất thuộc quyền sử dụng đất của ông A, bà V, là phần đất trống phía Đông được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9385XX, số vào sổ cấp GCN: CH003XX do Ủy ban nhân dân quận D cấp ngày 30/12/2010 cho ông, bà. Vì vậy, ông A, bà V yêu cầu Toà án xác định diện tích đất ông L, bà Đ tranh chấp là 1,4m^2 giáp giới giữa 2 nhà thuộc quyền sử dụng của ông A, bà V đã được nhà nước công nhận đúng pháp luật.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Thị Thu H trình bày: ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông A, bà V phải có trách nhiệm tháo gỡ toàn bộ ống nước thải nước mưa và dây điện, dây mạng, dây điện thoại nằm trên phần đất của ông L, bà Đ là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ:

- Điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

- Điều 250, Điều 255 Bộ luật dân sự;

- Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ đối với Ông Lê Hữu A, bà Trần Thị Huyền V về việc *"Yêu cầu tháo dỡ đường ống thoát nước mưa; đường dây thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề"*.

- Buộc Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V tháo dỡ toàn bộ: đường ống dẫn nước mưa bằng nhựa kéo dài từ tầng 3 xuống tầng 1 và đường dây thông tin liên lạc (dây cáp mạng) áp sát tường nhà hướng Đông của ông A, bà V (số xx đường A, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V đối với ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

- Không công nhận diện tích đất 1,4m thuộc phần đất sát da tường hướng Đông nhà ông A, bà V kéo dài từ trước ra sau, giáp nhà ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD9385XX, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH003XX do Uỷ ban nhân dân quận D, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/12/2010 cho Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V thuộc quyền sử dụng đất của Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 19 tháng 01 năm 2023, bị đơn Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ngày 13/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm với nội dung:

- Bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng: Vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự; Không nhận định, đánh giá về yêu cầu phản tố của bị đơn ông L, bà Đ về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 1,4m^2, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho ông L, bà Đ, theo đó phần quyết định không quyết định về nội dung này là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 266 BLTTDS.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã ghi nhận phần giáp ranh giữa hai thửa đất có trụ cổng, bị đơn xác định trụ cổng đã tồn tại từ trước năm 1981, nguyên đơn xác định trụ cổng do nhà ông A xây dựng năm 2004. Mâu thuẫn về lời khai của các bên chưa được bản án sơ thẩm xác minh làm rõ, đồng thời bản án cũng không xem xét, đánh giá chứng cứ này để nhận định, trụ cổng có phải là ranh giới tồn tại ổn định, lâu dài giữa hai thửa đất hoặc các bên có thỏa thuận về ranh giới theo quy định tại khoản 1 Điều 175 BLDS, từ đó làm căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bên nào.

Theo kết quả sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng tiến hành ngày 30/11/2021 thì ranh giới do bị đơn xác định 86,9m^2 + phần đất tranh chấp 1,4m^2 = 88,3m^2 *(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông A bà V được cấp 88,2m^2 thiếu 1,3m^2).* Còn thửa đất ông L bà Đ mặt trước (Hướng Nam) thiếu 0,6m so với Giấy chứng nhận được cấp, chiều dài đất giáp nhà ông A dư 0,18m. Nguyên đơn xác định phần đất này không lấn chiếm của các hộ lân cận nhưng lại không đưa ra được chứng cứ chứng minh vì sao đất dư. Nếu tính cả phần diện tích đất tranh chấp thì tổng diện tích đất của nguyên đơn là 84m^2, dư 1,4m^2. Mâu thuẫn về các số do giữa hai thửa đất như đã nêu chưa được Bản án sơ thẩm đánh giá, nhận định toàn diện, dẫn đến quyết định của Bản án sơ thẩm thiếu căn cứ. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án nhân dân quận Hải Châu giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V.

[1.1] Nguyên đơn ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 119, tờ bản đồ số 8, diện tích đất: 82,6m^2, tại địa chỉ: xx A, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng, theo

Giấy chứng nhận số 3401062385 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/6/2004, có nguồn gốc đất là của cha mẹ ông L là ông Tô M và bà Đinh Thị Lê N tặng cho vào năm 2002, từ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401061941 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/9/2001 cho ông M bà Na.

Bị đơn Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất đối với thửa đất số 247, tờ bản đồ số 8, diện tích 88,2m^2, tại địa chỉ: xx A, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD9385XX do UBND quận D, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/12/2010. Nguồn gốc nhà đất là do cha mẹ bà V là ông Trần C và bà Huỳnh Thị L tặng cho vào ngày 06/12/2010, từ thửa đất số 6, tờ bản đồ số 8, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 34010616xx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/02/2001 cho ông C bà L.

[1.2] Như vậy, Tô Mông và bà Đinh Thị Lê N và Trần Cvà bà Huỳnh Thị L đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở, sau đó mới tặng cho con một phần là vợ chồng ông L bà Đ và vợ chồng ông A bà V như nêu trên.

Xét, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401061941 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/9/2001 cho ông Tô M và bà Đinh Thị Lê N và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 34010616xx do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/02/2001 cho ông Trần C và bà Huỳnh Thị L trước khi tặng cho vợ chồng ông L bà Đ và vợ chồng ông A bà V, do Trung tâm công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cung cấp thì thấy:

Tại Biên bản *"V/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"* của ông Tô M và bà Đinh Thị Lê N, do Sở địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng lập 16/3/2000 (BL 84), có ký xác nhận của ông Trần C là chủ sử dụng tiếp giáp phía Tây đất của ông Tô M và UBND phường C, quận D, trong đó xác định phía Tây: *Phía Tây nhà đất ông Tô M giáp nhà đất ông Trần C, ranh giới, mốc giới là tường rào, tường nhà xây của hộ ông C xây làm ranh giới.*

Tại Biên bản *"V/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"* của ông Trần C và bà Huỳnh Thị L do Sở địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng lập 17/3/2000 (BL 37) có ký xác nhận của ông Tô M, bà Quản Thị P là chủ sử dụng tiếp giáp phía Đông đất của Cầu bà L và UBND phường C, quận D, trong đó xác định phía Đông: *Lấy tường nhà, tường rào xây của chủ hộ xây làm ranh giới.*

Như vậy, khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì hiện trạng, ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Tô M, bà Đinh Thị Lê N và ông Trần C và bà Huỳnh Thị L đã được hai bên xác định rõ là: *Lấy tường nhà, tường rào xây của hộ ông Trần C làm ranh giới.*

[1.3] Năm 2004, gia đình ông Trần C tiến hành xây nhà trên phần diện tích tiếp giáp đất hộ ông Tô M *(là nhà đất sau này tặng cho ông A bà V, hiện có tranh chấp)*. Ông C có Đơn khiếu nại đến UBND phường C, quận D về việc ông Tô M xây nhà ở lấn chiếm đất gia đình ông. Tại Biên bản giải quyết *V/v tranh chấp đất đai giữa ông Trần C với ông Tô M* vào ngày 01/7/2004 của UBND phường C, quận D, đã xác định:

Qua đo đạc kiểm tra thì ông Trần C xây nhà ở 02 tầng có giấy phép xây dựng, xây dựng đúng ranh giới đất của gia đình ông; Về phần ông Tô M thì xây dựng nhà ở đã lâu, hiện không xây dựng gì, không đúng như khiếu nại của ông C là lấn chiếm đất đai.

Và UBND phường C kết luận:

1, Căn cứ GCN số 25017 do UBND thành phố cấp ngày 12/02/2001 và Giấy phép xây dựng số 433/GP do Sở XD cấp thì ông C xây dựng đúng ranh giới và hết phần đất theo ranh giới.

2, Việc ông Trần C có ống nước thoát áp sát tường nhà là phi 50 trên không gian là ông M đồng ý để ông C dẫn xuống và đưa nước thoát ra ngoài.

3, Còn phần ranh giới giữa hai nhà thì giữ nguyên hiện trạng cũ, nếu sau này 1 trong 2 bên xây dựng thì bên nào có phần không gian lấn chiếm thì phải tự tháo dỡ tạo điều kiện bên kia xây dựng.

Qua kết luận của UBND phường C 2 bên thống nhất như ý kiến trên. Vậy đề nghị hai bên đương sự phải thực hiện đúng như biên bản giải quyết này.

Theo Kết luận của UBND phường C và thống nhất của ông Trần C và ông Tô M tại Biên bản giải quyết trên, thì ông Trần C đã *xây dựng đúng ranh giới và hết phần đất theo ranh giới của ông và Trần Cco ống nước thoát áp sát tường nhà trên không gian là ông M đồng ý để ông C dẫn xuống.* Do đó, việc ông A bà V trình bày: Khi xây dựng nhà, ông C bà L xây chiều ngang là 5m, phía Đông (phía giáp nhà ông M hiện đã tặng cho ông L) còn chừa lại phần đất trống phía trước 0,16m, phía sau 0,17m, *kéo dài từ trước ra sau* là không có cơ sở.

[1.4] Đến năm 2010, vợ chồng Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V được vợ chồng ông Trần C và bà Huỳnh Thị L tặng cho phần diện tích đất và ngôi nhà xây 02 tầng nêu trên và được UBND quận D, 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 BD9385XX ngày 30/12/2010. Quá trình giải quyết vụ án, ông A bà V xác nhận, vợ

chồng ông bà sử dụng nguyên hiện trạng nhà 02 tầng do ông Trần C xây vào năm 2004 như nêu trên, sau đó chỉ cải tạo xây dựng nâng thêm 01 tầng theo Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo nhà ở số: 814/GPSC-UBND do UBND quận D cấp ngày 09/7/2014, thành nhà 03 tầng như hiện trạng hiện nay. Về Nhà đất thì ông A bà V được ông C bà L tặng cho. Về hiện trạng, ranh giới, mốc giới thửa đất giáp với thửa đất của ông L (do ông Tô M tặng cho) đã được ông C xác định như phân tích tại phần [1.2]; Và ông C đã xác định *xây dựng đúng ranh giới và hết phần đất theo ranh giới của ông C* tại Biên bản giải quyết tại UBND phường C, nên ông A bà V cho rằng: *phần đất kéo từ trụ cổng hướng Đông dọc theo tường nhà của ông về hướng Bắc (giáp nhà đất ông L), phía trước 0,16m, phía sau 0,17m thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông; Và toàn bộ ống thoát nước từ tầng 3 ngôi nhà xuống, dây điện thoại, dây mạng là nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông* là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ nêu trên.

[1.5] Ngoài ra, ranh giới giữa nhà đất ông L bà Đ và nhà đất ông A bà V do ông L bà Đ xác định trong quá trình giải quyết vụ án, theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng là trùng khớp với ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho Long bà Đ và ông A bà V. Và kích thước thực tế về chiều ngang mặt trước (hướng Nam giáp đường Nguyễn Thiện Thuật) của nhà đất hai bên thì nhà đất ông L bà Đ hiện chỉ có 5,09m, thiếu so với Giấy chứng nhận được cấp là 0,06m, còn nhà đất ông A bà V là nhiều hơn so với Giấy chứng nhận được cấp là 0,01m. Chiều dài thửa đất của ông L bà Đ từ mặt trước ra sau thực tế thừa so với Giấy chứng nhận 0,18m là giáp đất của bà Quản Thị P không có tranh chấp. Diện tích đất có tranh chấp qua kết quả đo đạc là 0,14m^2, ông A bà V phản tố yêu cầu Toà án công nhận cho ông A bà V là không có cơ sở, diện tích đất này là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông L bà Đ theo Giấy chứng nhận được cấp. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L bà Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông A bà V là có cơ sở. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông A bà V.

[2] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ đều thống nhất với việc thụ lý, giải quyết về yêu cầu khởi kiện của mình, không có ý kiến gì về việc Tòa án thụ lý, giải quyết không đầy đủ yêu cầu khởi kiện của ông L bà Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L bà Đ xác định ông bà chỉ yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông A bà V tháo dỡ toàn bộ đường ống dẫn nước mưa bằng nhựa kéo dài từ tầng 3 xuống tầng 1 và đường dây thông tin liên lạc (dây cáp mạng) áp sát tường nhà hướng Đông của ông A bà V, ngoài ra không

có yêu cầu khởi kiện nào khác. Bản án sơ thẩm cũng đã nhận định và tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V về việc công nhận diện tích đất 0,14m^2 thuộc quyền sử dụng đất của đất ông A bà V. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở. Những nội dung kháng nghị khác của Viện kiểm sát thuộc về đánh giá chứng cứ, phân tích nhận định của Bản án sơ thẩm. Vụ án có kháng cáo của bị đơn, việc xem xét đánh giá chứng cứ, lời khai của các bên đương sự đã được HĐXX phúc thẩm phân tích nhận định như trên. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị hủy Bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V về việc đề nghị không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông A bà V và ý kiến của đại diện VKS nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là không có cơ sở nên không được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ- UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông A bà V phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Lê Hữu A, bà Trần Thị Huyền V và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 13/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ :

- Điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự
- Điều 250, Điều 255 Bộ luật dân sự;
- Khoản 1 Điều 179 Luật đất đai
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ đối với Ông Lê Hữu A, bà Trần Thị Huyền V về việc *"Yêu cầu tháo dỡ đường ống thoát nước mưa; đường dây thông tin liên lạc qua bất động sản liền kề"*.

- Buộc Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V tháo dỡ toàn bộ: đường ống dẫn nước mưa bằng nhựa kéo dài từ tầng 3 xuống tầng 1 và đường dây thông tin liên lạc (dây cáp mạng) áp sát tường nhà hướng Đông của ông A, bà V (số xx đường A, phường C, quận D, thành phố Đà Nẵng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V đối với ông Tô Giang L và bà Nguyễn Thị Đ về việc *"tranh chấp quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*:

Không công nhận diện tích đất 1,4m thuộc phần đất sát da tường hướng Đông nhà ông A, bà V kéo dài từ trước ra sau, giáp nhà ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ tại thửa đất số 247, tờ bản đồ số 08, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD9385XX, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH003XX do Uỷ ban nhân dân quận D, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30/12/2010 cho Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V thuộc quyền sử dụng đất của Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V

3. Án phí dân sự :

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V phải chịu là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lại thu số 0005566 ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, thành phố Đà Nẵng.

Án phí yêu cầu phản Ông Lê Hữu A, bà Trần Thị Huyền V phải chịu là 8.246.900 đồng (Tám triệu hai trăm bốn sáu ngàn chín trăm đồng).

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Hữu A, bà và bà Trần Thị Huyền V phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ, theo biên lai thu số 0007112 ngày 07/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận D, Tp Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng (Ba triệu đồng) ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu (đã chi ngày 26/10/2021)

- Chi phí trung cầu đo đạc 4.846.000đồng (Bốn triệu tám trăm bốn sáu ngàn đồng) ông Tô Giang L, bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu (Phiếu thu số 1041 ngày 30/11/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000đồng (Hai triệu đồng) Ông Lê Hữu A và bà Trần Thị Huyền V tự nguyện chịu (đã chi ngày 24/11/2022).

- Chi phí trưng cầu thẩm định giá 3.240.000đồng (Ba triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng) Ông Lê Hữu A, bà và bà Trần Thị Huyền V tự nguyện chịu (Phiếu thu ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đà Nẵng).

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Chi Cục THADS quận Hải Châu;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Văn Hiếu