

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **160/2021/DS-PT**

Ngày: 26-7-2021

V/v: “*Tranh chấp 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 Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 158/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đồng Hữu X, sinh năm 1970; địa chỉ: thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1973; địa chỉ: tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1981, địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 03/7/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1978, địa chỉ: thành phố H;

2. A Tôn Thất T, sinh năm 1996, địa chỉ: thành phố H;

3. A Tôn Thất T1, sinh năm 1999, địa chỉ: Tokyo.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/4/2019, nguyên đơn ông Đồng Hữu X trình bày:

Tháng 6/2015, ông Đồng Hữu X và bà Nguyễn Thị Kim A có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N 01 thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số: 15; diện tích: 88,9m² (chiều dài hai cạnh là 18m và 17,4 m; chiều ngang cạnh trước và sau là 5m), tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (N cũ), phường A, thành phố H (số 88 Kiệt 1 đường H), được ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày vào ngày 04/6/2015. Ngày 01/8/2018 ông X, bà A xác định lại diện tích đất để xây dựng nhà ở thì phát hiện diện tích đất theo hiện trạng bị thiếu so với diện tích đất được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông X, bà A đề nghị Văn phòng đo đạc đất đai tiến hành đo vẽ thì thửa đất của ông, bà chỉ còn lại diện tích là 81,7m², bị thiếu 7,2 m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà được cấp và so với diện tích đất mà vợ chồng bà N đã chuyển nhượng. Ông X cho rằng việc bà N xây dựng nhà ở trên thửa đất liền kề với thửa đất của ông X, bà A đã chồng lấn lên diện tích đất của ông X, bà A là 7,2 m², đối với phần mái nhà Tầng 2 (0,3mx14m) và 04 bên cửa sổ của nhà bà N có lấn sang không gian đất của ông X, bà A. Do đó, ông X khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,2m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của ông X, bà A.

Theo Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 (Hội đồng định giá thực hiện) xác định lại diện tích tranh chấp do chồng lấn là 7,1m², phần công trình xây dựng nhà ở của bà N vuron qua không gian đất của ông X gồm: Mái ngói có diện tích 4,7m², 02 ô văng cửa sổ có tổng diện tích 1.6m² và 02 ô văng cửa sổ có tổng diện tích là 1.8m².

Ông X đồng ý với Bản vẽ hiện trạng nhà đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 và thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của vợ chồng ông X.

Tại đơn trình bày, Bản tự khai ngày 10/7/2019, Biên bản lấy lời khai ngày 27/8/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N và người đại diện theo ủy quyền của bà N - ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Trước đây vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N, ông Tôn Thất T2 có sở hữu thửa đất số 145-3, tờ bản đồ số 15, diện tích là 182m², tại thôn N, xã A, thành phố H. Quá trình sử dụng vợ chồng bà N có chuyển nhượng cho ông Đồng Hữu X và bà Nguyễn Thị Kim A một phần diện tích đất là 88,9m². Ngày 04/6/2015 UBND thành phố H đã tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích 88,9m² đất ở cho ông X, bà A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích 93, 1m², đất ở cho vợ chồng bà N. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, tách thửa, vợ chồng bà N tiến hành xây dựng nhà ở hai tầng vào năm 2015, có bản vẽ thiết kế và xin giấy phép xây dựng và theo quy định. Quá trình xây

dựng vợ chồng bà N và ông X, bà A có thỏa thuận mỗi bên chừa lại 0,3m tiếp giáp giữa hai lô đất làm đường luống rộng 0,6m để mở cửa sổ của 02 nhà.

Tháng 7/2017, ông Tôn Thất T2 chết, không để lại di chúc nên phần quyền sử dụng đất của ông T2 trong khối tài sản chung hợp nhất với bà N tại thửa đất số 698 (369-2), tờ bản đồ 15, địa chỉ tổ 15 khu vực 2, phường A là di sản thừa kế của ông T2 để lại. Ngày 23/8/2017 những người thừa kế theo pháp luật của ông T2 là bà Nguyễn Thị Minh N (vợ ông T2), anh Tôn Thất T, anh Tôn Thất T1 (các con ông T2), ông Tôn Thất D và bà Huỳnh Thị U (cha mẹ của ông T2) đã thỏa thuận phân chia di sản của ông T2 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 23/8/2017 anh Tôn Thất T và anh Tôn Thất T1 đã đồng thuận tặng cho bà N toàn bộ di sản thừa kế của ông T2. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 698 (369-2), tờ bản đồ 15, địa chỉ tổ 15 khu vực 2, phường A đã thừa kế cho bà N. Hiện bà N, anh T, anh T1 đang sinh sống tại thửa đất nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N cho rằng kể từ khi nhận chuyển nhượng đất, ông X, bà A không có biện pháp bảo quản đất, không tiến hành xây dựng bờ kè tiếp giáp với hới cạn nên diện tích đất bị thiếu có thể do bị sạt lở phần đất tiếp giáp với hới cạn nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Bà A đồng ý với ý kiến trình bày của Nguyên đơn ông Đồng Hữu X, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X buộc bị đơn bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, ô văng cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của bà và ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tôn Thất T trình bày:

A T đồng ý với ý kiến trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N. Nay, nguyên đơn ông X khởi kiện bị đơn bà N trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 7,1m² và yêu cầu bà N tháo dỡ phần mái, be cửa sổ đã xây dựng lấn qua phần không gian đất của ông X, bà A là không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ điểm khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Điều 255, 256, 259 và 265 của Bộ luật Dân sự 2005; Các Điều 165, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 24; khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Đồng Hữu X. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N thanh toán cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim

A giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường đối với diện tích đất 7,1 m² thành tiền là 106.500.000 đồng (Một trăm lẻ sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Bà N được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7,1m² tọa lạc tại: Tổ 4, khu vực 2 (N cũ, nay là 88 H), phường A, thành phố H (có bản vẽ kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Minh N phải tháo dỡ toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm diện tích: 02 ô văng kích thước: 1,6m² và 02 ô văng kích thước: 1,08m²; Mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích 4,7m², là phần bà N xây dựng trái phép để trả lại phần không gian trên đất cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A (có bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn quyết định về phần chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo

Ngày 26/01/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Minh N nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày:

- Việc xây dựng nhà có lập hồ sơ thiết kế và được cơ quan chức năng tiến hành cấp giấy phép xây dựng đúng vị trí thửa đất đã được cấp nên không có việc lấn chiếm đất như bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Phần đất của ông X nhận chuyển nhượng có vị trí tiếp giáp với hẻm. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, vợ chồng ông X không có biện pháp xây dựng bờ kè bảo quản đất nên đất ông X thiếu có thể do bị sạt lở về phía tiếp giáp hẻm.

- Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H vào tham gia tố tụng để làm rõ những vấn đề liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Vì có sự sai lệch về vị trí thửa đất là do trong quá trình làm thủ tục tách thửa, các cơ quan chức năng đã đo đạc, cắm mốc vị trí ranh giới các thửa đất sai so với vị trí ban đầu.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

Về thủ tục tố tụng, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H thực hiện các thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng qui định pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp. Về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo bản vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập thể hiện phần đất bị đơn sử dụng thửa 7,1 m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi xây dựng nhà, bị đơn lấn chiếm 7,1 m² là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguồn gốc thửa đất số 697 (369-1); tờ bản đồ số 15; diện tích 88,9m², tọa lạc tại tổ 4, khu vực 2 (N cũ), phường A, thành phố H (số 88 kiệt 1 đường H) do ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim

A nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N, ông Tôn Thất T2 và được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2015.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 698 (369-2); tờ bản đồ số 15; diện tích 93,1m², tọa lạc tại tổ 4, khu vực 2 (N cũ), phường A, thành phố H là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Minh N, ông Tôn Thất T2, được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/6/2015. Sau khi ông T2 chết, bà Nguyễn Thị Minh N là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do những người thừa kế của ông T2 đã đồng thuận tặng cho bà N toàn bộ di sản thừa kế.

[3] Tại Biên bản phân thửa nhà đất số 4045 ngày 6/12/2014 (bút lục 74) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H lập khi tiến hành thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 145-3 (369), bà N là chủ sử dụng thửa đất đã ký xác nhận đồng ý với ranh giới, sơ đồ hình thể các thửa đất được phân chia.

[4] Ủy ban nhân dân thành phố H căn cứ Biên bản phân thửa nhà đất trên, thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất 145-3 (369) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110952 thửa đất số 697 (369-1) với diện tích 88,9 m² đất ở cho ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số hiệu BT 110953 thửa đất số 698 (369-2) với diện tích 93,1m² đất ở cho ông Tôn Thất T2, bà Nguyễn Thị Minh N vào năm 2015 là phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vẽ sơ đồ vị trí, hình thể thửa đất.

[5] Tại Bản vẽ hiện trạng nhà đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 25/10/2019 và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện thực tế bà N đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là 7,1 m² và phần diện tích đất này nằm trên phần đất của ông X, bà A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Việc xác định diện tích đất lấn chiếm dựa trên sự đối chiếu so sánh giữa Biên bản phân thửa nhà đất số 4045 lập ngày 6/12/2014 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản vẽ hiện trạng nhà đất lập ngày 25/10/2019. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất 7,1 m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Đồng Hữu X, bà Nguyễn Thị Kim A. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đồng Hữu X buộc bà Nguyễn Thị Minh N phải trả lại diện tích đất 7,1 m² đã lấn chiếm là có căn cứ, phù hợp với Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai 2013.

[6] Xét trên diện tích đất này, bà N đã xây dựng nhà ở 02 tầng kiên cố, móng nhà đổ bê tông và việc phá dỡ tường nhà ở trả lại đất sẽ ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của toàn bộ ngôi nhà nên buộc bà N phải thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá đối với diện tích đất đang tranh chấp 7,1 m² cho ông X, bà A, đồng thời, giao diện tích đất đang tranh chấp 7,1 m² cho bà N quản lý sử dụng là phù hợp.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N phải tháo dỡ toàn bộ 04 ô văng cửa sổ; bao gồm diện tích: 02 ô văng kích thước: 1,6m² và 02 ô văng kích thước: 1,08m²; mái ngói và kết cấu đỡ mái, diện tích

4,7m², là phần do bà N xây dựng trái phép để trả lại phần không gian trên đất cho ông X, bà A là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H là cơ quan hành chính, thực hiện các thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật về đất đai. Cơ quan này không có quyền và nghĩa vụ cần giải quyết trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo yêu cầu của bị đơn là đúng pháp luật.

[9] Vì vậy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh N cho rằng diện tích đất của ông X bị thiếu do sạt lở phần đất tiếp giáp hẻm là không có căn cứ chấp nhận.

[10] Bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh N.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 18/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Minh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số AA/2011/005688 ngày 08/02/2011 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Nơi nhận:

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự