

Bản án số: 10/2021/DS-PT

Ngày: 06/4/2022

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tháo dỡ tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Dương Thị Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Thành và ông Huỳnh Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Bà Chu Thị Sáu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 4 năm 2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2021/QĐXX-PT ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ngọc Nh, sinh năm: 1976; địa chỉ: Số 334 đường THĐ, phường QT, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Diễm Th, sinh năm 1980; địa chỉ: số 378/18 ADV, phường 4, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019), có mặt.

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Th1, sinh năm: 1955; địa chỉ: Số 100A/72 DBTr, phường 2, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 16A NgThH, phường 1, thành phố VL, tỉnh VL (Theo giấy ủy quyền ngày 14/12/2020) có mặt.

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

1. Ông Phạm Đức H và bà Đinh Thị Thu Th2; địa chỉ: Số 35 NgTT, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; địa chỉ: Số 542 NgH, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Hùng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Th1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, vụ án được tóm tắt như sau:

Năm 2015 bà Nh nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất tại số nhà 304 (số cũ 176) đường THĐ, phường QT, thành phố Kon Tum của vợ chồng ông Phạm Đức Hạnh và bà Đinh Thị Thu Thanh.

Nguồn gốc sử dụng: Năm 1986 ông H, bà Th2 nhận chuyển nhượng của bà Nga, đến năm 1988 được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1196/CNSH ngày 23/11/1988, diện tích đất 179m², phía Nam kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4,5m; phía Bắc kích thước là 10,9m, chiều dài 32,5 m. Diện tích xây dựng đất 179m², phía Nam kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4 m; phía Bắc (không thể hiện), chiều dài 32,5 m.

Quá trình sử dụng ông H khai (BL 405): Ông mua căn nhà cấp 4, mái lợp ngói nên phủ qua tường và đường luồng, giáp nhà bà Th1. Bà Nga xây một bức tường rào thấp, theo đường luồng khoảng 15m, để xác định ranh giới đất và có cửa hông để đi lại phía sau, ông định sử dụng làm chỗ rửa ly cà phê nhưng vợ chồng bà Th1 chửi nên đập bức tường. Phía sau có giếng nước bà Nga rào lại, khi ông H về ở, bà Th1 tháo dỡ hàng rào của Giếng nước nên ông xây bức tường đề lên 1/2 giếng nước như hiện nay. Khi bà Th1 xây nhà cắt phần mái ngói và đổ đanh qua nhà ông không để ý. Năm 2003 ông đập nhà cũ xây lại nhà mới 4 tầng nhưng bà Th1 đứng cạnh nên ông chỉ xây trên nền nhà cũ. Quá trình xây dựng làm nứt tường nhà nên bà Th1 kiện ông yêu cầu bồi thường thiệt hại, tại Tòa án ông nói: Bà Th1 xây nhà đổ đanh trên đất nhà ông và ông có viết giấy không trở cửa về phía nhà bà Th1 chứ không khẳng định đường luồng là đất của bà Th1. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất hiện trạng sử dụng của UBND phường QT xác nhận năm 1997, do Sở Địa Chính đo đạc chính quy, không phải là chữ ký và tên ông. Năm 2015 ông bán toàn bộ căn nhà cho bà Nh, không còn liên quan nên đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 09/9/2015, bà Nh được UBND thành phố KonTum cấp thửa đất số 81, tờ bản đồ số14, diện tích đất 179m², phía Nam

kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4,5m; phía Bắc kích thước 10,9m; phía Đông giáp thửa đất số 79, 80 dài 7,1m và giáp thửa số 124 dài 25,4m; phía Tây giáp đất bà Th1 dài 32,5 m. Diện tích xây dựng đất 169m², diện tích sàn 483,53m²; phía Nam kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4,5 m.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế thiếu 0,3m đất mặt tiền x 32,5m = 9,75m² do bà Đặng Thị Th1 (số nhà 306 đường THĐ) lấn chiếm cả diện tích đất và không gian đồ 02 tấm đan bê tông 02 tầng 9m² (2 x 0,3m x 1,5m) và mái tôn 2,73m² (0,3m x 9,1m) để làm lối đi riêng. Nay yêu cầu Tòa án buộc bà Đặng Thị Th1 phải trả lại diện tích đất 9,75m² (0,3m x 32,5m) và tháo dỡ tài sản xây dựng lấn chiếm phần không gian đường luồng giữa hai nhà có tứ cận:

Phía Đông dài 32,5m giáp nhà nguyên đơn.

Phía Tây dài 32,5m giáp nhà bị đơn

Phía Bắc dài 0,3 m giáp nhà ông Diêu Thiện Tiến

Phía Nam giáp đường THĐ dài 0,3m.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Đặng Thị Th1 trả lại diện tích đất 8,16m² (27,2 m x 0,3 m) theo điểm mốc GFAB theo sơ đồ thực trạng lô đất. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn trình bày: Nguồn gốc sử dụng căn nhà 178 THĐ (nay là số 306)

Ngày 19/8/1977, ông Hoàng Tầu và bà Đặng Thị Th1 mua lại toàn bộ nhà đất của bà Nguyễn Thị Tường. Năm 1987 đập phần nhà trước xây lại để kinh doanh nên mở đường luồng làm lối đi riêng ra vào cho thuận tiện việc mua bán (dài khoảng 15m x rộng 0,6m), đồng thời đổ bê tông tầng 1 trên phần không gian đường luồng và sửa lại nhà cấp bốn phía sau. Ngày 27/5/1991, ông Hoàng Tầu được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 3452/CNSH nêu trên, diện tích 397,5m² gồm: diện tích xây dựng nhà 128,6 m², diện tích đất vườn là 268,9 m², đất có tứ cận :

Phía Đông giáp nhà ông H (nay là bà Nh nguyên đơn) dài 49,9m.

Phía Tây giáp nhà ông Đỗ Tiến Sơn dài 49,9 m

Phía Nam giáp đường THĐ dài 5,7m

Phía Bắc giáp nhà đất ông Chu Đình Thanh dài 5,8 m.

- Phần diện tích xây dựng nhà 128,6 m² có tứ cận theo sơ đồ trích lục nhà và đất như sau:

Phía Đông giáp nhà ông H (nay nguyên đơn) cạnh dài 24,1 m.

Phía Tây giáp nhà ông Đỗ Tiến Sơn dài 24,1m

Phía Nam giáp đường THĐ dài 5,1m

Phía Bắc giáp đất vườn (của bị đơn) dài 5,7 m.

Toàn bộ nhà, đất, đường luồng và phần không gian bà đang quản lý, sử dụng từ năm 1988 đến nay không ai có ý kiến hay tranh chấp gì về ranh giới và đã được cấp sổ hữu từ năm 1991. Năm 2003 ông H đập toàn bộ nhà cũ để xây nhà mới 4 tầng trên nền nhà cũ không tranh chấp gì về ranh giới.

Tháng 9/2015 ông H bán căn nhà cho bà Nh làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum căn cứ giấy tờ sổ hữu cũ để cấp đổi lại mà không phối hợp với UBND phường để kiểm tra, đo đạc hiện trạng là trái với quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành luật. Còn chị Nh mua nhà, đất nhưng không kiểm tra kích thước, diện tích và thực tế sử dụng diện tích đất 191,69m² là tăng 12,69m² so với diện tích đất được công nhận là 179m², cạnh phía Nam giáp đường THĐ chỉ rộng 04m.

Ngày 02/6/2018, ông Hoàng Tầu chết, bà Th1 là người được nhận di sản thừa kế căn nhà tại số 306 THĐ, theo Văn bản thỏa thuận lập ngày 09/3/2019 đã được công chứng, bà Th1 làm thủ tục đăng ký sang tên nhưng chị Nh không ký xác nhận ranh giới và cho rằng hiện trạng sử dụng bị thiếu 0,3m mặt tiền đường THĐ.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất khoảng 6m² (0,3m x 20m), trong đó có 01 giếng nước diện tích 0,5m² (1m x 0,5m). Ngày 18/12/2020, bà Th1 có đơn phản tố bổ sung, yêu cầu công nhận diện tích tranh chấp 9,39m² (ngang 0,3m x dài 31,3m) theo kết quả xem xét thẩm định mà bà Th1 đang quản lý, sử dụng từ năm 1977 đến nay.

Ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum:

Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận sổ hữu nhà, quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Tầu vào năm 1991 và ông Phạm Đức Hạnh năm 1988 thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất cấp cho ông Hoàng Tầu số 3452/CNSH do Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp ngày 15/5/1991 kèm theo trích lục ở đã ghi ranh giới, kích thước, diện tích nhà, đất. Về cạnh phía Nam giáp đường giao thông (THĐ), không ghi kích thước trong trích lục nên việc xác định chiều dài phía còn lại dựa trên dữ liệu đã có ghi trong trích lục, quyền sở hữu nhà, hồ sơ, quá trình sử dụng nhà, đất từ trước đến nay và thực tế quản lý, sử dụng của chủ hộ.

Ý kiến của UBND thành phố Kon Tum:

Năm 2015 ông H làm thủ tục xin chứng nhận sở hữu nhà ở trên đất, UBND thành phố căn cứ trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai- Kon Tum cấp năm 1988. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ chứng cứ liên quan và các giấy tờ gốc từ ông Phạm Đức Hạnh và bà Đặng Thị Th1 để xét xử vụ án theo quy định.

Ý kiến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Kon Tum:

Thửa đất tên ông Hoàng Tảo thể hiện trên bản đồ đo đạc chính quy, tuy nhiên nhằm tên ông Hoàng Ngọc Tân, số thửa mới là thửa 123, tờ bản đồ số 14, diện tích đo đạc theo bản đồ chính quy là 298,2m², phía Bắc giáp thửa 48 dài 6,46m, phía Nam giáp đường THĐ dài 5,7m, phía Tây giáp thửa 82 dài 50,3m, phía Đông giáp thửa 81,78,75 dài 50,4m. Số liệu được kiểm tra theo bản đồ địa chính chính quy đo đạc năm 2009. Về hồ sơ kỹ thuật thửa đất thể hiện mốc giới, ranh giới chủ sử dụng đất liền kề không được lưu tại Chi nhánh.

Với nội dung trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hoàng Thị Ngọc Nh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Đặng Thị Th1.

Công nhận phần diện tích đất 8,16 m² điểm mốc GFAB theo sơ đồ thực trạng lô đất do Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ HNT lập tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 14 thuộc nhà số 304 (số cũ 176) đường THĐ phường QT, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đã được UBND thành phố Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 449597 ngày 11/9/2015 đứng tên bà Hồng Thị Ngọc Nh thuộc quyền sử dụng của chị Hoàng Thị Ngọc Nh.

1.1. Giữ nguyên hiện trạng đất và tài sản trên đất tại các điểm DFCD.

1.2. Bà Đặng Thị Th1 được quyền sử dụng phần đất GFCD (rộng 0,3, dài 13,1m, diện tích 3,93m²). Buộc bà Đặng Thị Th1 phải trả cho chị Hoàng Thị Ngọc Nh giá trị diện tích phần đất GFCD là 117.900.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu chín trăm ngàn đồng)

1.3. Buộc bà Đặng Thị Th1 phải trả lại cho chị Hoàng Thị Ngọc Nh phần đất thuộc đường luồng DCAB diện tích 4,23m² có tứ cận:

- + Phía Đông giáp nhà chị Hoàng Thị Ngọc Nh dài 14,1m.
- + Phía Tây giáp đường luồng bà Đặng Thị Th1 đang sử dụng dài 14,1m.
- + Phía Nam giáp đường THĐ dài 0,3m.
- + Phía Bắc giáp đoạn nhà và đất CDER dài 0,3m.

Buộc bà Đặng Thị Th1 phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên phần đất đường lòng DCAB bao gồm trong không gian và lòng đất, theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất.

Các điểm mốc nêu trên thể hiện qua sơ đồ thực trạng lô đất do Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ HNT lập kèm Bản án.

Các đương sự được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích đất thực tế theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Th1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/3/2021, bị đơn bà Đặng Thị Th1 có đơn kháng toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2021/DS-ST ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum; Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do UBND thành phố Kon Tum cho nguyên đơn và cấp cho ông Phạm Đức Hạnh và bà Đinh Thị Thu Thanh; Công nhận cho bà Đặng Thị Th1 phần đất tranh chấp có diện tích 9,21 m² (ngang 0,3m, dài 30,7m). Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng, người liên quan ông H và nguồn gốc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bị đơn không phù hợp với nguồn gốc mua bán trước đây và cấp sau Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của nguyên đơn. Vì vậy, kết quả của Biên bản xem xét của Hội đồng thẩm định tại cấp phúc thẩm không có căn cứ. Từ những lý do này không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm về chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố nên đình chỉ giải quyết theo Điều 217 và 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Th1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà, đất theo lời khai của các đương sự và chứng cứ có tại hồ sơ:

- **Nguồn gốc căn nhà nguyên đơn sử dụng:** Ông H được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà, quyền sử dụng đất số 1196/CNSH ngày 23/11/1988, diện tích đất 179m², phía Nam kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4,5m; phía Bắc kích thước là 10,9m; chiều dài phía Đông và Tây là 32,5 m. Diện tích xây dựng 179m², phía Nam kích thước cạnh mặt tiền THĐ là 4 m; chiều dài 32,5 m. Năm 2003, ông H đập toàn bộ nhà cũ để xây lại căn nhà 4 tầng, diện tích xây dựng mặt tiền THĐ là 4,2m (xây sát nhà bị đơn). Năm 2015 ông H bán căn nhà cho bà Nh, UBND thành phố căn cứ vào Giấy sở hữu cấp năm 1988 nên cấp 4,5m mặt tiền THĐ là phù hợp với giấy tờ cũ, thực tế sử dụng thiếu 0,3m đất so với chứng nhận sở hữu.

Nguồn gốc căn nhà bị đơn sử dụng: Năm 1977, ông Hoàng Tầu và bà Th1 mua lại toàn bộ nhà đất của bà Nguyễn Thị Tường. Năm 1987 ông bà đập phần nhà trước xây lại để kinh doanh, mở đường luồng làm lối đi, đồng thời đổ mê bằng bê tông tầng 1 trên phần không gian đường luồng và năm 1988 sửa lại nhà sau cấp bốn. Ngày 27/5/1991, được Sở Xây dựng tỉnh Gia Lai – Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất số 3452/CNSH đối với thửa đất trên, diện tích 297,5m² (gồm diện tích xây dựng nhà 128,6 m² trên diện tích đất 297,5m² m² BL 66-68 - 150). Cụ thể diện tích 297,50 m² đất, tứ cận theo sơ đồ trích lục nhà và đất:

Phía Đông giáp số nhà 176 (ông Đỗ Tiến Sơn) dài 51,3 m

Phía Tây giáp số nhà 180 (ông H) dài 51,3m

Phía Bắc giáp đất ông Chu Đình Thanh dài 5,8 m.

Phía Nam giáp đường THĐ không thể hiện bao nhiêu mét.

Phần diện tích xây dựng nhà có diện tích 128,6 m², tứ cận theo sơ đồ trích lục nhà và đất như sau:

Phía Đông giáp đường luồng dài 15 m và giáp nhà ông H (nay nguyên đơn) dài 9,1 m, tổng độ dài 24,1m.

Phía Tây giáp nhà ông Đỗ Tiến Sơn dài 24,1m

Phía Nam giáp đường THĐ dài 5,1m

Phía Bắc giáp đất vườn (của bị đơn) dài 5,7 m.

[2.2] Xét các chứng cứ thu thập được:

Kết quả xem xét, đo đạc hiện trạng diện tích nhà, đất tranh chấp của cấp sơ thẩm:

+ Nguyên đơn thực tế sử dụng nhà cạnh phía Nam THĐ là 4,2 m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cạnh phía Nam THĐ là 4,5m; thiếu 0,3 m cạnh mặt tiền THĐ so với Giấy chứng nhận đã cấp: Cụ thể theo yêu cầu khởi kiện diện tích là $8,16 \text{ m}^2$ ($27,2 \text{ m} \times 0,3 \text{ m}$).

+ Bị đơn thực tế sử dụng: Cạnh mặt tiền THĐ, nhà 5m + 0,66m đất đường luồng. Tổng cộng, dài **5,66 m**

+ Phần tranh chấp diện tích: $27,2 \text{ m} \times 0,3 \text{ m} = 8,16 \text{ m}^2$. Trong đó: đường luồng $14,1 \text{ m} \times 0,3 \text{ m} = 4,23 \text{ m}^2$ và nhà cấp bốn $13,1 \text{ m} \times 0,3 \text{ m} = 3,93 \text{ m}^2$, hiện trạng bị đơn đang sử dụng.

Kết quả thẩm định “Giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất” của bị đơn tại cấp phúc thẩm:

Kết quả đo đạc, thẩm định của Hội đồng (gồm cơ quan chuyên môn Sở Xây dựng, Sở TN&MT và UBND phường QT) ngày 20/5/2021. Đo cạnh phía Nam đường THĐ Giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất của bị đơn bà Th1 là **5,7m**, gồm: Kích thước nhà là 5,1 (đã thể hiện tại sơ đồ trích lục thửa đất) và kích thước đất đường luồng là 0,6m. Như vậy, diện tích và tứ cận hiện trạng nhà và đất của bị đơn bà Th1 đang sử dụng phù hợp với diện tích và tứ cận Giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất bà Th1 được cấp năm 1991.

Kết quả về thu thập chứng cứ trên thấy rằng, mặc dù nguyên đơn thực tế sử dụng thiếu 0,3 m mặt tiền đường THĐ. Tuy nhiên, thực tế bị đơn sử dụng nhà và đất mặt tiền THĐ theo Biên bản đo đạc hiện trạng là 5,66m là thiếu 0,04 m so với Giấy chứng nhận sở hữu được cấp là 5,7m. Phù hợp với Bản đồ đo đạc chính quy năm 1997 và năm 2016 cũng như Hồ sơ kỹ thuật địa chính được lưu tại UBND phường QT năm 1997 (BL 374). Phù hợp với Công văn của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum (BL 280 - 281) về việc cung cấp thông tin, xác nhận thửa đất số 123 của bị đơn, tờ bản đồ 14, diện tích $298,2 \text{ m}^2$ có “Phía Nam giáp đường THĐ dài 5,7m” không có biến động so với bản đồ lập năm 1997. Vì vậy, các thông tin về ranh giới (kích thước cạnh thửa), diện tích

của thửa đất được xác định theo bản đồ địa chính mới, quy định điểm b khoản 4 Điều 7 Thông tư 24/2014/BTNMT ngày 19/5/2014.

[2.3] Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm bị đơn cung cấp bản gốc Văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2003 (BL 512), chứng cứ về việc năm 2003 ông Phạm Đức Hạnh xây nhà 4 tầng làm nứt tường nhà của bà Th1. Ông H cam kết không được mở cửa sổ sang nhà bà Th1. Còn lời khai của ông H cho rằng khi bà Th1 xây nhà cắt phần mái ngói nhà ông và đổ đanh qua là mâu thuẫn và không phù hợp với chứng cứ mà ông đã ký cam kết, thỏa thuận bằng văn bản. Sau khi xây dựng nhà 4 tầng và sử dụng ổn định đến năm 2015 chuyển nhượng lại toàn bộ cho nguyên đơn bà Nh. Qua đó, cho thấy diện tích đất bà Th1 đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của bà Th1 đã được cấp sổ hữu nên ông H không tranh chấp. Việc ông H cam kết không mở cửa sổ đường luồng và xây nhà đã làm nứt tường nhà và bồi thường thiệt hại cho bà Th1, chính là phần diện tích tường nhà đang tranh chấp mà Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại giá trị cho nguyên đơn. Chứng cứ này bị đơn đã cung cấp tại cấp sơ thẩm (BL 107) và đã tiến hành lấy lời khai, ông H thừa nhận (BL 405) nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá là thiếu sót.

Mặt khác, bị đơn bà Th1 đã sửa lại căn nhà ở ổn định từ năm 1988 và đến năm 1991 được cấp Giấy chứng nhận sở hữu nhà là đã sử dụng và được Nhà nước công nhận hơn 30 năm mà không ai tranh chấp gì về ranh giới giữa hai nhà theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015. Vì vậy, có đủ cơ sở khẳng định diện tích tranh chấp nhà và đất thuộc sở hữu và sử dụng của bị đơn bà Th1.

Từ những chứng cứ trên không có cơ sở để cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm không yêu cầu bị đơn cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận sở hữu nhà, đất để đo đạc, thẩm định và đối chiếu với kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các đương sự để làm căn cứ xác định bị đơn có lấn chiếm hay không mà căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, lời khai của chủ đất cũ ông H và thực tế nguyên đơn sử dụng thiếu 0,3 m là thiếu sót, chưa thu thập đầy đủ và chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. HĐXX phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà do UBND thành phố Kon Tum cấp cho nguyên đơn và cấp cho ông Phạm Đức Hạnh, bà Đinh Thị Thu Thanh; Công nhận cho bà Đặng Thị Th1 phần đất tranh chấp có diện tích 9,21 m² (ngang 0,3m x dài 30,7m).

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn và người đại hợp pháp của bị đơn rút yêu cầu phản tố và rút kháng cáo về phần này, vì vậy HĐXX phúc thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm thụ lý phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn phần diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn khởi kiện là không đúng quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 21.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn, mỗi bên đều đã nộp số tiền tạm ứng là 10.500.000 đồng; Bị đơn nộp chi phí thẩm định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, vì vậy nguyên đơn phải chịu và trả lại cho bị đơn số tiền 12.500.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận, vì vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và phần tranh chấp có giá ngạch mà Tòa án phải định giá để xác định giá trị số tiền $117.900.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.895.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng nguyên đơn phải nộp là 6.195.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 244, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị Th1. Sửa Bản án sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 08/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc Nh.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

- **Về chi phí tố tụng:** Căn cứ Điều 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Buộc bà Hoàng Thị Nh trả cho bà Đặng Thị Th1 số tiền 12.500.000 (*Mười hai triệu năm trăm nghìn*) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

- **Về án phí:** căn cứ Điều 143, 144, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 27, Điều 28, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Bà Hoàng Thị Ngọc Nh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 6.195.000 (*Sáu triệu một trăm chín mươi lăm nghìn*) đồng nhưng được trừ vào số tiền 7.776.150 (*Bảy triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn một trăm năm mươi đồng*) đồng, tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001327 ngày 13/6/2019. Hoàn trả lại cho bà Hoàng Thị Ngọc Nh số tiền 1.581.150 (*Một triệu năm trăm tám mươi mốt nghìn một trăm năm mươi đồng*) đồng.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS TP KonTum;
- VKSND TP KonTum;
- TAND TP KonTum;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Vân