

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 74/2018/DS-PT

Ngày: 23/8/2018

V/v “*Tranh chấp ranh giới
liền kề gắn với quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thái Lan

Các Thẩm phán:

Ông Mai Tấn Hoàng

Bà Đặng Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên Ông Trần Ngọc Quỳnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 8 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2018/QĐ-PT ngày 10/5/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2018/QĐ-PT ngày 24/5/2018; Quyết định tạm dừng phiên tòa số: 106/2018/QĐPT-DS ngày 11/6/2018; Thông báo mở phiên tòa số: 195/TB-TA ngày 10/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Hà B, sinh năm: 1959; bà Trần Thị K, sinh năm: 1960; Địa chỉ: 14 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị Bích N, sinh năm: 1945; Địa chỉ: 16 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ông Lê Hồng D – Luật sư Văn phòng Luật sư D – Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1969; bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm: 1970; Địa chỉ: 16 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

- UBND TP T, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện hợp pháp có ông Nguyễn Cao Thế T – Phó trưởng Phòng Tài nguyên & Môi trường TP T - đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/10/2017) (vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Tạ Ngọc T, sinh năm: 1948; Địa chỉ: 10/02 C, phường 5, TP T, tỉnh Phú Yên (Vắng mặt).

- Ông Đinh Văn C, sinh năm: 1949; Địa chỉ: 11/8 L, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

- Bà Lê Thị H, sinh năm: 1955; Địa chỉ: 16A H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Bích N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ, nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Hà B, Trần Thị K trình bày:

Nguyên căn nhà 14 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên là của cha mẹ ông là ông Phạm Đình T, bà Nguyễn Thị Minh T mua của ông Nguyễn Văn H (hiện đang ở nước ngoài) vào sau năm 1975, nhà cấp 4 cấu trúc, nền gạch hoa, tường gạch được xây dựng trên diện tích đất 351,12m² được Sở nhà đất tỉnh Phú Khánh cấp giấy đăng ký trước bạ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở đô thị vào ngày 05/12/1986. Nhà được xây dựng từ những năm 1960 hiện nay vẫn còn hiện trạng nguyên vẹn, phía đông tiếp giáp đất và nhà bà Trần Thị Bích N vẫn còn 03 tấm đan cửa sổ, trước đây giữa 02 nhà có hàng rào dây thép gai cách tường nhà ông B 50cm. Sau khi vợ chồng ông Nguyễn T, bà Lê Thị H có mua lại đất của bà N có làm bức tường sát nhà ông B và cùng ông B làm nhà xe. Sau đó vợ chồng ông T chuyển nhượng lại phần đất cho bà N (đất sau hậu nhà bà N) thì bà N cho rằng phần đất đó thuộc về phía bà N, nên ông Nguyễn Ngọc T con rể bà N tự ý đập phá 01 tấm đan cửa sổ và bà N xây trụ cổng ở mặt tiền đường H lấn sang đất nhà ông B từ 20cm đến 30cm.

Ngôi nhà và đất trên vợ chồng ông Phạm Đình T, bà Nguyễn Thị Minh T đã làm hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K vào ngày 28/10/2004 được Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Yên công chứng.

Diện tích đất mà bà Trần Thị Bích N lấn sang nhà vợ chồng ông B, bà K là 0,5m x 32m. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất vợ chồng ông B thiếu 42,51m².

Hiện trạng ngôi nhà của cha mẹ ông B tặng cho có ông Đinh Văn C và ông Tạ Ngọc T biết rõ về ranh giới bằng hàng rào lưới dây thép gai.

Nay vợ chồng ông B, bà K yêu cầu bà N tháo dỡ cổng nhà (cửa ngõ) và tháo dỡ phần tấm đan nhà bà N xây lấn sang phần đất tranh chấp, trả lại đất cho vợ chồng ông B, bà K với diện tích 0,5m x 32m = 16m², có giới cận: Bắc giáp đường H, nam giáp đất và nhà ông T, tây giáp đất và nhà vợ chồng ông B, đông giáp đất và nhà bà N.

Khi UBND TP T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Bích N thì căn nhà cũ của cha ông là Phạm Đình T, bà Nguyễn Thị Minh T vẫn còn 03 tấm đan và các trụ ở bức tường phía đông giáp đất nhà bà N, nên phần đất dưới 03 tấm đan và các trụ ở tường phía đông là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông B, bà K. Năm 2009, giữa nhà ông B và bà N có tranh chấp về ranh giới đất và được UBND phường n, TP T tiến hành hòa giải không thành, nhưng không hiểu lý do gì vào năm 2010, UBND phường n, TP T lại xác nhận đất không tranh chấp để trình UBND TP T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là trái pháp luật. Nay vợ chồng ông B, bà K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 mà UBND TP T cấp cho bà N.

Tại các tài liệu trong hồ sơ, bị đơn bà Trần Thị Bích N trình bày:

Nguyên căn nhà và đất tại 16 H, phường n, TP T là của cha bà ông Trần Văn Đ (chết năm 1993) và mẹ kế Nguyễn Thị Hoài N (chết năm 1996). Đất có chiều dài 33m, chiều ngang mặt đường H là 16m. Năm 1960, cha bà xây nhà chính bề ngang mặt đường 06m, bề dài 08m và 01 nhà phụ bề dài 07m, bề ngang theo mặt đường 05m. Năm 1986, ông Đ với bà N ly hôn chia tài sản, bà N được chia phần nhà phụ. Đến khoảng năm 1987 thì bà N bán căn nhà được chia cho bà Lê Thị H, ông Nguyễn T hiện ở 16A H, TP T, còn phần nhà chính năm 1989 ông Đ làm di chúc cho bà với anh trai là Trần Văn Đ (hiện đang ở Mỹ). Sau đó giữa bà với vợ chồng ông T, bà H hoán đổi phần đất mặt tiền của bà với phần đất sau hậu của ông T, bà H. Do đó, hiện nay đất mặt tiền của nhà ông T, bà H là 5,6m; đất mặt tiền còn lại của bà là 10,4m. Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà có mặt tiền 4,2m, chiều rộng phía nam 5,65m, chiều dài phía tây (giáp nhà ông B) là 29,3m, chiều dài phía đông là 29,6m, và cấp cho vợ chồng con gái bà là Nguyễn Ngọc T, Trần Thị Ngọc L diện tích đất có chiều ngang mặt tiền 06m, chiều ngang phía nam (hậu) 06m, chiều dài phía tây 11,89m (giáp phía đông nhà bà), chiều dài phía đông 11,89m (giáp phía tây nhà bà H, ông T).

Năm 1962 ông H (chủ nhà và đất của ông B đang ở, ông H ở Mỹ nhưng không biết còn sống hay đã chết) có xây 03 tấm đan cửa sổ nằm trên đất phía tây nhà bà, vì lúc đó đất rộng nên cha bà cho ông H xây đan cửa sổ khỏi mưa gió làm hư cửa sổ (cho không có giấy tờ gì) chứ không phải ông H xây đan trên đất của ông. Nay ông B cho rằng bà lấn đất của ông B theo phần nhô ra của 03 tấm đan và yêu cầu bà phải tháo dỡ cổng nhà (cửa ngõ) và tháo dỡ phần tấm đan nhà bà N xây lấn sang phần đất tranh chấp trả lại đất cho vợ chồng ông B, bà K với diện tích $0,5\text{m} \times 32\text{m} = 16\text{m}^2$ là bà không đồng ý, đề nghị ông B tháo dỡ 03 tấm đan trả lại không gian cho bà N.

Đối với việc vợ chồng ông B, bà K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 mà UBND TP T cấp cho bà là không đúng, bà có ý kiến sau: Khi làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 2010, cán bộ địa chính UBND phường n, TP T đưa cho bà mẫu biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất rồi tự bà đưa ông Phạm Đình T ký xác nhận chủ sử dụng đất liền kề rồi sau đó nhà nước cấp đất cho bà là đúng quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Trần Thị Ngọc L trình bày: Qua nội dung trình bày của bà Trần Thị Bích N về nguồn gốc toàn bộ diện tích đất tại 16 H, phường n, TP T là hoàn toàn đúng, còn việc vợ chồng ông B, bà K khai bà N lấn đất là không có cơ sở.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND TP T, tỉnh Phú Yên, có công văn số 3352/UBND ngày 04/8/2016 có nội dung: Qua kiểm tra toàn bộ hồ sơ nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Trần Thị Bích N vào ngày 29/01/2011 số BC 784959 thuộc thửa số 11, tờ bản đồ D4-IV-B-d với diện tích 150m² là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật, Do đó, việc vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 nói trên là không có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND TP T thay đổi lời trình bày: Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là không đúng pháp luật. Bởi vì: Năm 2009, giữa nhà ông B và bà N có tranh chấp về ranh giới đất và được UBND phường n, TP T tiến hành hòa giải không thành, từ đó đến khi làm thủ tục cấp đất cho bà N, UBND phường n, TP T không có biên bản nào thể hiện giữa vợ chồng ông B với bà N không còn tranh chấp nữa nhưng UBND phường n, TP T xác nhận tình trạng sử dụng đất của bà N là không có tranh chấp để đề nghị Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TP T xem xét đề nghị Phòng Tài nguyên & Môi trường TP T tham mưu cho UBND TP T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vào năm 2011 là trái pháp luật, đại diện UBND TP T nhận thiếu sót này và đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784859 ngày 29/01/2011 mà UBND TP T cấp cho bà N theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 255, 256, 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 50, 52, 135 Luật đất đai 2003; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2014 và các đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2014, ngày 15/12/2014.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 0,5m x 32m = 16m², tại 16 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên. Có giới cận: Bắc giáp đường H, nam giáp đất và nhà ông T (đường cứu hỏa), tây giáp đất và nhà vợ chồng ông B, đông giáp đất và nhà bà Trần Thị Bích N là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K.

Buộc bà Trần Thị Bích N tháo dỡ tám đôn thâm trên không gian (kích thước 0,18m x 3,37m) và trụ công phía tây mặt tiền nhà bà N diện tích: 30cm x 30cm, cao 2,7m xây trên phần đất tranh chấp 0,5m chiều ngang, 32m chiều dài trả phần diện tích đất tranh chấp 0,5m x 32m = 16m² có giới cận: Bắc giáp đường H, nam giáp nhà và đất ông T (đường cứu hỏa), tây giáp đất và nhà vợ chồng ông B, đông giáp đất và nhà bà N (Theo bản vẽ hiện trạng nhà, đất ngày 08/01/2016 do Hội đồng định giá tài sản lập).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 mà UBND TP T cấp cho bà Trần Thị Bích N.

Vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K và bà Trần Thị Bích N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, bị đơn bà Trần Thị Bích N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Trần Thị Bích N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Hợp đồng tặng cho quyền sở hữu nhà ở giữa ông T và ông B chưa được công chứng chứng thực, đăng ký sang tên theo quy định pháp luật nên không đủ cơ sở pháp lý chứng minh ông B có quyền sử dụng đất vì thế ông B không có quyền khởi kiện. Nhà đất nhà bà N có bức tường gạch do bà H xây đã xác định ranh giới rõ ràng với nhà ông B và nhà đất nhà bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy là đúng pháp luật, ông T ký xác nhận ranh giới với nhà bà N là đúng người vì tại thời điểm này ông T mới là người có quyền sử dụng đất còn ông B chỉ có quyền sở hữu nhà. Lời khai của người làm chứng là không có căn cứ bởi hiện trạng sử dụng đất hiện nay không đúng như lời họ trình bày do đó đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm về việc buộc bà N phải tháo dỡ trụ cổng rộng 30 cm, cao 2,7m trên phần đất $0,3m \times 32m = 9,6 m^2$ trả lại quyền sử dụng đất cho ông B và bà K. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND Tp. T hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 của bà Trần Thị Bích N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Luật sư, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Bích N:

[1] Các đương sự tranh chấp phần ranh giới đất liền kề diện tích 0,5m x 32m = 16m² tại 16 H, phường n, TP. T, Phú Yên; có giới cận: Bắc giáp đường H, Nam giáp đất và nhà ông T (đường cứu hỏa), Tây giáp đất và nhà ông Phạm Hà B, Đông giáp đất và nhà bà Trần Thị Bích N.

Theo nguyên đơn vợ chồng ông B, bà K nhà đất số 14 H, phường n, TP T hiện nay thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông bà do cha mẹ ông B là ông Phạm Đình T, bà Nguyễn Thị Minh T tặng cho vợ chồng ông bà trên cơ sở hợp đồng tặng cho lập ngày 28/10/2004. Nguyên nhà đất 14 H có cấu trúc nhà cấp 4, mái tol nền gạch hoa, tường gạch xây dựng trên diện tích 351,12m² được Sở nhà đất tỉnh Phú Khánh cấp giấy đăng ký trước bạ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở đô thị vào ngày 05/12/1986 cho vợ chồng ông T, bà T và hiện nay căn nhà cấp 4 cạnh phía Đông giáp đất tranh chấp (tức đất và nhà đất bà Trần Thị Bích N tại 16 H) được giữ nguyên vẹn hiện trạng sử dụng từ năm 1960 cho đến nay trong đó vẫn còn 03 cửa sổ và tám đan cửa sổ, ống thoát nước. Trước đây ranh giới giữa hai nhà 14 H và 16 H được ngăn cách bằng hàng rào dây thép gai nằm cách tường nhà cấp 4 của vợ chồng ông B, bà K là 0,5m, toàn bộ cửa sổ và tám đan cửa sổ, ống thoát nước đều nằm phạm vi này do đó theo vợ chồng ông B, bà K phần đất tranh chấp 0,5m x 32m thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

Theo bị đơn bà Trần Thị Bích N nguyên nguồn gốc nhà đất số 16 H là của cha bà là ông Trần Văn Đ và mẹ kế bà Nguyễn Thị Hoài N. Năm 1986 ông Đ và bà N ly hôn chia tài sản ông Đ phần nhà chính trước mặt đường H, bà N phần nhà phụ phía sau. Năm 1987 bà N bán nhà cho vợ chồng bà Lê Thị H, ông Nguyễn T hiện ở 16A H, còn phần nhà chính năm 1989 ông Đ làm di chúc cho bà và anh trai. Sau đó giữa bà với vợ chồng bà H, ông T hoán đổi một phần đất mặt tiền của bà với phần nhà đất nhà phụ của ông T, bà H. Phần đất sau khi hoán đổi cho vợ chồng ông T, bà H, bà tách hai thửa, thửa số 95 đứng tên vợ chồng con gái bà là bà L, ông T với diện tích đất được công nhận 71,4m²; thửa số 11 là của bà N với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 150m². Về quá trình sử dụng đất thì trước đây đất rộng nên cha bà đã cho ông H (chủ đất cũ nhà đất của ông B, bà K) mở cửa sổ, đan cửa sổ trên phần đất phía Tây nhà bà (tức đất tranh chấp) chứ không phải ông H xây trên đất của ông, ngoài ra một đoạn bức tường gạch do vợ chồng ông T, bà H xây đã xác định ranh giới giữa nhà bà và nhà vợ chồng ông B, bà K vì thế bà N cho rằng phần đất 0,5m x 32m thuộc quyền sử dụng của bà.

Lời khai của những người làm chứng ông Đình Văn C, ông Tạ Ngọc T thì đều xác định ranh giới giữa đất ông H (nay ông B, bà K ở) với thửa đất hiện nay của bà N là một hàng rào dây thép gai cách bức tường gạch nhà cấp 4 của ông B, bà K 0,5m được nối thẳng từ đường H đến đường chữa cháy (phía Nam), nhà cấp 4 trước đây ông T thuê ở có 03 tấm đan cửa sổ, mái tol nước chảy nằm thuộc phía trong hàng rào dây thép gai đất hiện nay vợ chồng ông B đang sử dụng, năm 1976 ông Cận không ở nhà ông H nữa mà đi nơi khác và năm 1989 không thấy hàng rào thép gai nữa. Đối với lời khai người làm chứng bà Lê Thị H xác định sau khi mua

nhà của bà N thì giữa nhà bà và nhà vợ chồng ông B, bà K không có mâu thuẫn gì về việc sử dụng đất. Phía Tây tiếp giáp đất nhà ông B, bà K ngăn cách bằng hàng rào dây thép gai và vách nhà ông B, trên vách có trổ cửa sổ nhìn qua đất nhà bà, trên có máng che và ống thoát nước chảy xuống đất, các cánh cửa sổ nhà cấp 4 của ông B, bà K vẫn sử dụng mở đóng trên phần đất tranh chấp bà không có ý kiến gì và tại thời điểm đó ranh giới giữa hai nhà có hàng rào dây thép gai nhưng đã bị ngã sập nằm dưới đất, vì nhà bà sau khi sửa chữa có nền nhà cao hơn nhà đất của ông B, bà K nên bà xây một đoạn bức tường cao khoảng 1m để chặn nước không chảy tràn sang nhà ông B, bà K, khi xây bà không biết chính xác ranh giới cũ như thế nào nên đã xây tránh ống thoát nước nhà ông B.

Theo kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH xây dựng Đạt Phát ngày 04/6/2015 nhà đất 14 H tức thửa đất số 10 của vợ chồng ông B, bà K có diện tích là 308,61m², thiếu 42,51m² so với giấy đăng ký trước bạ chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ở đô thị cấp ngày 05/12/1986, còn diện tích đất nhà 16 H bao gồm thửa 11, thửa 95 là 240,44m², thửa 19,04m². Tại phiên tòa sơ thẩm bà N thừa nhận các chủ sử dụng đất phía Tây nhà ông B, bà K không ai lấn đất ông B. Phần diện tích đất của bà N nhà nước cấp giáp ranh bức tường nhà cũ ông B, thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N vào năm 2011 ngay khi căn nhà cấp 4 cũ của ông B, bà K đang tồn tại và vẫn còn 03 tấm đan cửa sổ. Ngoài ra việc bà N cho rằng 3 cửa sổ và tấm đan cửa sổ nhà ông H (cũ) xây trên đất của bà là do lúc trước cha bà cho ông H xây để che mưa gió chứ không phải ông H xây trên phần đất của ông tuy nhiên bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh lời trình bày là đúng sự thật.

Như vậy căn cứ lời khai và hiện trạng sử dụng nhà đất từ năm 1960 đến nay của các đương sự nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng có cơ sở xác định phần đất tranh chấp ngang 0,5m tính từ tường nhà cấp 4 cũ của ông B, bà K và dài 32m thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn vợ chồng ông B, bà K, quá trình sử dụng bà N đã lấn sang phía Đông nhà đất của ông B, bà K phần đất trên. Tòa cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông B, bà K buộc bị đơn bà N tháo dỡ trụ cổng nhà và phần tấm đan nhà bà N xây lấn sang phần đất tranh chấp trả lại đất cho vợ chồng ông B, bà K với diện tích 0,5m x 32m = 16m² có giới cận: Bắc giáp đường H, nam giáp đất và nhà ông T, tây giáp đất và nhà vợ chồng ông B, đông giáp đất và nhà bà N là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại Tòa cấp phúc thẩm vợ chồng ông B, bà K chỉ yêu cầu đòi lại phần đất 0,3m x 32m = 9,6m² có 3 cửa sổ và tấm đan cửa sổ, công trình thoát nước nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của ông B, bà K sửa án sơ thẩm công nhận cho vợ chồng ông B, bà K quyền sử dụng diện tích 0,3m x 32m

Theo bản vẽ hiện trạng nhà đất ngày 08/01/2016 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2018 các công trình xây dựng của nhà bà N nằm trong diện tích tranh chấp 0,3m x 32m được công nhận cho vợ chồng ông B, bà K gồm có trụ cổng trước diện tích 30cm x 30cm, cao 2,7m; trụ sau diện tích 0,25m x 0,1m và một đoạn bức tường gạch dài 7,24m, cao 1,70m do bà H xây bán lại cho bà N đều nằm phía tây nhà bà N, ngoài ra phần nhà sau của bà N có tấm đan xây thêm 0,1m x 2,0m trên không gian phần đất tranh chấp 0,3m chiều ngang do đó cần buộc bà

Trần Thị Bích N phải tháo dỡ toàn bộ các phần xây dựng được nêu trên để trả phần diện tích đất tranh chấp 9,6m² cho ông B, bà K.

[2] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông B, bà K về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND TP T đã cấp cho bà Trần Thị Bích N số BC 784959 ngày 29/01/2011: Vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Nguyễn Thị K được cha mẹ là vợ chồng ông Phạm Đình T, bà Nguyễn Thị Minh T tặng cho nhà đất tại 14 H, phường n, TP T vào ngày 28/10/2004, hợp đồng tặng cho được Phòng công chứng số 1 tỉnh Phú Yên công chứng theo thủ tục pháp luật quy định. Theo hồ sơ cấp giấy quyền sử dụng đất cho bà N thì tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ông Phạm Đình T ký xác nhận chủ sử dụng đất liền kề tuy nhiên lúc này ông B là người đang ở chung với ông T và được ông T tặng cho nhà đất nên ông B phải ký xác nhận mới đúng tư cách. Ngoài ra ông B cho rằng chữ ký của ông T trong biên bản là giả vì tại thời điểm trên ông T bị bệnh tai biến nằm liệt một chỗ, đồng thời tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 17/9/2010 không có tên của ông T hoặc ông B chủ sử dụng đất liền kề nên thủ tục này chưa đúng theo quy định pháp luật. Hơn nữa, năm 2009 ông B có tranh chấp đất với bà N và ngày 16/09/2009 UBND phường n, TP T lập biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông B với bà N, kết quả hòa giải không thành. Như vậy, hai bên vẫn còn đang có tranh chấp ranh giới đất, nhưng cuối năm 2010 UBND phường n, TP T tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lại xác nhận là đất không tranh chấp đề nghị cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và đến ngày 29/01/2011, UBND TP T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là trái với quy định tại Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 và Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện UBND phường n, UBND TP T thừa nhận trình tự, thủ tục cấp đất là sai và đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N. Do đó, việc vợ chồng ông B, bà K yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 đứng tên bà Trần Thị Bích N được Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật.

[3] Về chi phí đo đạc và định giá: Nguyên đơn vợ chồng ông B, bà K đã tạm ứng 8.000.000đ nên bị đơn bà N phải trả lại cho ông B, bà K 8.000.000đ.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông B, bà K phải chịu 730.000đ, đã đóng 1.000.000đ; trả lại cho ông B, bà K 270.000đ.

[5] Về án phí: Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên giá trị sử dụng đất 9,6m² là 45.120.000đ x 5% = 2.256.000đ.

- Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Bích N; Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 255, 256, 265, 271, 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 50, 52 135 Luật đất đai 2003; Điều 203 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Nguyễn Thị K theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2014, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2014, ngày 15/12/2014.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích $0,3\text{m} \times 32\text{m} = 9,6\text{m}^2$, tại 16 H, phường n, TP T, tỉnh Phú Yên. Có giới cận: Bắc giáp đường H, nam giáp đất và nhà ông T (đường cứu hỏa), tây giáp đất + nhà vợ chồng ông B, đông giáp đất + nhà bà Trần Thị Bích N là thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K.

Buộc bà Trần Thị Bích N phải giao trả cho vợ chồng ông B, bà K diện tích đất $0,3\text{m} \times 32\text{m} = 9,6\text{m}^2$ và phải có trách nhiệm tháo dỡ tấm đan xây thâm trên không gian (kích thước $0,1\text{m} \times 2,0\text{m}$) và trụ cổng trước diện tích $30\text{cm} \times 30\text{cm}$, cao 2,7m; trụ sau diện tích $0,25\text{m} \times 0,1\text{m}$; một đoạn bức tường gạch dài 7,24m, cao 1,70m có giới cận: Bắc giáp đoạn tường gạch của ông B, bà K, Nam giáp tường nhà cấp 4 của ông B, Tây giáp nhà đất ông B, bà K, Đông giáp nhà đất bà N, đều nằm phía Tây nhà bà N xây trên phần đất tranh chấp $0,3\text{m} \times 32\text{m} = 9,6\text{m}^2$, có giới cận: Bắc giáp đường H, Nam giáp nhà và đất ông T (đường cứu hỏa), Tây giáp đất và nhà vợ chồng ông B, Đông giáp đất và nhà bà N (Theo bản vẽ hiện trạng nhà, đất ngày 08/01/2016, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/8/2018).

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 784959 ngày 29/01/2011 do UBND TP T cấp cho bà Trần Thị Bích N.

Vợ chồng ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K và bà Trần Thị Bích N được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo đạc và định giá tài sản: Bà Trần Thị Bích N phải chịu 8.000.000đ (Tám triệu đồng) và phải trả lại cho ông Phạm Hà B, bà Nguyễn Thị K 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Phạm Hà B, bà Trần Thị K phải chịu 730.000đ (Bảy trăm ba mươi ngàn đồng), đã đóng 1.000.000đ (Một triệu đồng), trả lại cho ông B, bà K 270.000đ (Hai trăm bảy mươi ngàn đồng).

Về án phí: Bà Trần Thị Bích N phải chịu 2.256.000đ (Hai triệu, hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0009898 ngày 07/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự TP T. Do đó, bà N còn phải chịu 1.956.000đ (Một triệu chín trăm năm mươi sáu ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Phạm Hà B 650.000đ (Sáu trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo hai biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0001586 ngày 26/11/2014 và số 0009733 ngày 30/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự TP T.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP. T (2);
- CCTHADS TP.T;
- P.GĐKT;
- VP-TNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thái Lan