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: 63/2024/DS-PT

Ngày: 25/3/2024

V/v: "Tranh chấp tường ranh giới; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"

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 **Phạm Ngọc Thái**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Phạm Văn Hợp**

- ***Thư ký phiên tòa***: bà **Đặng Ngọc Gia Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông **Lê Phước Thạnh** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 286/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp tường ranh giới; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 377/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1958; địa chỉ: K N, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Trung T, Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số C ngách A, H, T, T, Hà Nội. Có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983; địa chỉ: K N, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1943; địa chỉ: K N, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1983; địa chỉ: K N, phường T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1965; địa chỉ: Số C, đường L, phường M, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A, phố Đ, phường T, quận L, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Căn I, khu N, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ.

Địa chỉ: Tầng A, Trung tâm Hành chính thành phố Đ, số B T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn N1 - Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ tại S. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. UBND quận S, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số B, đường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Hồng C; địa chỉ: D V (P), tổ I, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Ông Vũ Văn T3; địa chỉ: Số nhà K dãy phố Đ, tổ D, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Đình L; địa chỉ: Số nhà A N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Ông Võ Ngọc Á. Vắng mặt.

5. Bà Võ Thị T4. Vắng mặt.

7. Ông Mai Văn H1. Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị T1. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Bích N ***trình bày:***

Ngày 01/9/1989, Giám Đốc Xưởng X50 thuộc - Bộ ra Quyết định số 07/QĐ hoá giá nhà đất phòng ở số A, dãy nhà số B, thuộc khu tập thể C, phường T cho tôi, diện tích: 60,9m^2. Năm 1996, tôi đã sửa chữa và cải tạo lại nhà cửa trên thửa đất được cấp, đã xin phép phường T xây dựng thành nhà cấp 4, gác lửng và bức tường dọc phía Tây gia đình tôi đã đập đi xây dựng lại 2 đầu cuối (khoảng 5m) và trên (khoảng 3m) (để lại phần giữa của bức tường này). Ngày 22/3/2001, Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng lập biên bản xác định hiện

trạng ranh giới, mốc giới thửa đất đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 100 ở địa chỉ trên - chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Bích N. Biên bản xác định ranh giới phía Tây nhà đất của tôi là bức tường giữa nhà của tôi với nhà của hộ bà Nguyễn Thị T1, chiều dài bức tường: 16,71m. Ngày 22/6/2005, vợ chồng tôi được Ủy ban nhân dân (Viết tắt là UBND) quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số AG 149740 đối với thửa đất 74, tờ bản đồ số 100 tại tổ A, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, diện tích: 60,9m^2.

Năm 2020, do có nhu cầu nên tôi đã tiến hành xây dựng lại nhà ở 02 tầng theo sự cấp phép của cơ quan có thẩm quyền và hồ sơ thiết kế. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng ông Nguyễn Thanh H *(con trai của bà* Nguyễn Thị T1*)* gây khó khăn và UBND phường T mời tôi lên làm việc.

Tuy nhiên, tại Biên bản kiểm tra công trình xây dựng trên địa bàn ngày 22/6/2020 thì UBND phường T đã kết luận việc xây dựng nhà của tôi được tiến hành theo đúng giấy phép xây dựng số 761/GPXD do UBND quận S cấp ngày 18/6/2020 và đúng hồ sơ thiết kế.

Ông H cho rằng bức tường giữa 02 nhà là tường chung và không cho tôi được chồng lên. Tuy nhiên, theo quyết định của nhà máy X1 cấp hoá giá nhà đất cho các hộ từ trước đến nay như tiền lệ thì mỗi nhà được hưởng 01 bờ tường theo hướng Tây. Điều này đã được những hộ gia đình cũng có quyết định của nhà máy X1 xác nhận và được ông Bùi C1 - Tổ trưởng tổ 61 xác nhận tại Biên bản hoà giải phường ngày 01/7/2020. Do đó, bức tường giữa nhà tôi và nhà bà Nguyễn Thị T1 (hiện ông Nguyễn Thanh H đứng tên quản lý, sử dụng) thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình tôi. Việc ông H cố tình gây khó dễ, không cho tôi sử dụng bức tường này là không có cơ sở và đã ảnh hưởng đến quá trình xây dựng nhà của của tôi.

Hiện tại, bức tường giữa 02 nhà đang tranh chấp nằm trên phần đất khoảng 0,9m^2, chiều dài khoảng 9m, bề ngang 10 cm, chiều cao khoảng 4m. Trên bức tường là các đòn tay của nhà bà T1, ông H.

Chồng tôi là Nguyễn Quang T5 đã chết năm 2010. Cha mẹ ông Nguyễn Quang T5 chết đã lâu. Ông T5 và tôi có 02 người con chung là: Nguyễn Ngọc V và Nguyễn Ngọc Bích T6. Ngoài ra, không có con riêng, con nuôi và con ngoài giá thú nào khác.

Việc ông Nguyễn Thanh H không cho tôi sử dụng bức tường để xây dựng nhà đã làm ảnh hưởng đến quá trình xây dựng nhà của tôi, làm chậm tiến độ và gây thiệt hại thực tế, buộc lòng tôi phải khởi kiện ông Nguyễn Thanh H, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Công nhận bức tường giữa nhà bà Nguyễn Thị T1 và nhà tôi, thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình tôi theo lịch sử hoá giá nhà ở của nhà máy X1 từ trước đến nay và quá trình sử dụng từ trước đến nay của gia đình tôi. Buộc ông H và gia đình tháo dỡ các đòn tay đã xây dựng trên bức tường này để trả lại cho tôi xây dựng và ông H không được cản trở việc xây dựng nhà của tôi.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do làm chậm tiến độ xây dựng, sắt thép hư hỏng toàn bộ phải làm mới lại hoàn toàn: tiền mua sắt làm sàn để đổ bê tông: 24.851.400đ; tiền phân công làm cót pha và làm sắt: 12.000.000đ; tiền chi phí đi lại, ở bên ngoài: 3.000.000 đồng x 9 tháng = 27.000.000đ; chi phí mời luật sư và đại diện ủy quyền: 35.000.000 đồng

Tổng cộng, yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả cho tôi 98.851.400đ.

Bị đơn, ông Nguyễn Thanh H ***trình bày:***

Bà N đề nghị công nhận bức tường giữa nhà tôi và nhà bà N thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình bà N là không đúng pháp luật, không đúng với thực tế.

Thứ nhất, nguồn gốc ngôi nhà của tôi và ngôi nhà bà N *(tại địa chỉ* K đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng*)* đều được hóa giá từ hai phòng liền kề thuộc khu nhà tập thể chợ M, phường T theo quyết định của Giám đốc xưởng 50 - Bộ tư lệnh Hải quân ngày 01/9/1989.

Hai ngôi nhà này được xây dựng cùng thời điểm, chung tường, chung móng, chung kết cấu, chứ không phải nhà bà N xây nhà riêng lẻ lên trước rồi nhà tôi gá vào tường nhà bà N xây lên. Một căn nhà hoàn chỉnh không thể thiếu đi một bức tường hay một phần móng được vì nó không đảm bảo kết cấu chịu lực sẽ ảnh hưởng đến độ an toàn của căn nhà. Vì vậy, bức tường giữa nhà tôi và nhà bà N phải là tường chung của hai nhà. Tường chung là hiện tượng thường gặp ở hầu hết các khu nhà tập thể được xây dựng lâu đời mà không chỉ riêng khu nhà tập thể chợ M.

Thứ hai, theo Biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất của Sở Địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng ngày 22/3/2001 đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ 100 của bà N, tại mục 2 "Tứ cận" thể hiện ranh giới, mốc giới giữa nhà tôi và nhà bà N là *"Tây: Đoạn 2,01 tường rào chủ hộ, đoạn còn lại tường nhà chung giữa hai hộ làm ranh giới"*, tức cơ quan có thẩm quyền và các bên đã xác định tường rào 2,01m từ mặt tiền tính vào là của bà N, toàn bộ đoạn đường còn lại tường chung của 02 nhà. Căn cứ khoản 1 Điều 270 Bộ luật Dân sự 1995 *(có hiệu lực tại thời điểm đó) "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền"* thì đủ cơ sở xác định bức tường giữa nhà tôi và nhà bà N (trừ 1,01m tường rào) là tường chung và là ranh giới , mốc giới của hai nhà. Cũng trong Biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 22/3/2001, bà N cũng xác định tường nhà và tường rào phía Đ là tường chung của nhà bà và nhà ông Mai H2. Nghĩa là, tường nhà phía Đ và và phía T7 thì bà đều xác định là tường chung của bà với hai nhà liền kề. Trong khi đó, nhà tôi và nhà bà N có nguồn gốc như nhau nhưng bà lại cho rằng tôi không có quyền với tường phía Đông của nhà mình. Điều này cho thấy bà N rất mâu thuẫn và vô lý.

Ngoài ra, tôi xin giải trình về biên bản xác nhận hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/02/2004 đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ 100 của mẹ tôi - bà Nguyễn Thị T1 như sau: tại mục 2 Tứ cận có xác định ranh giới, mốc giới giữa nhà tôi và nhà bà N là *"Đông: Các đoạn 3.63m, 4.78m lấy tường nhà,*

tường rào của hộ cận, đoạn 8.3 lấy tường nhà chung của hai hộ làm ranh giới". Xác định này có nhầm lẫn, vì: Đoạn 4.78 từ mặt tiền tính vào: trước đây là hàng rào bằng thép làm mốc giới ngăn cách 2 nhà. Khoảng năm 1996, bà N xây tường gạch để làm mốc giới ngăn cách giữa hai nhà; đoạn 3.63m từ mặt sau thửa đất: Khoảng năm 1996 bà N xây lại đoạn tường này dựa trên nền tường cũ.

Mẹ tôi không biết quy định pháp luật nên nhầm lẫn kê khai là của bà N. Tuy nhiên, khoản 1 Điều 271 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định những người sử dụng đất liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn, trồng cây trên ranh giới để làm mốc ngăn cách giữa các bất động sản và những vật mốc giới là sở hữu chung của những người đó. Trong trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ cho do một bên tạo nên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý, thì mốc giới ngăn cách đó là của chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Theo đó, tường rào *(đoạn 4.78m)* và tường sau *(đoạn 3,63m)* được xây trên nền gạch cũ và hàng rào cũ nên đó vẫn là sở hữu chung của 2 nhà. Việc này hoàn toàn là sự thật.

Thứ ba, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 709174 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 23/12/2015 thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng xác định trên đất có tài sản nhà là nhà ở riêng lẻ cấp IV (một tầng, tầng xây, mái tôn) với diện tích xây dựng là 41,7m^2. Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai quy định *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất."* Theo đó, việc Nhà nước xác nhận tôi sở hữu hợp pháp nhà ở riêng lẻ cấp IV trên đất đã chứng tỏ nhà tôi đã đầy đủ kết cấu, có đủ phần móng, có đủ phần mái và đủ 4 bức tường bao quanh.

Thứ tư, trong các biên bản làm việc tại UBND phường T ngày 18/6/2020 và ngày 02/7/2020, bà N đều xác nhận tường giữa hai nhà là tường chung và vi phạm xây dựng trên bức tường chung *(xây dựng trên tường chung và hư nứt tường chung)*.

Với những chứng cứ và căn cứ nêu trên, từ nguồn gốc của 2 căn nhà; đến việc xác nhận ranh giới mốc của hai nhà; tiếp đến việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các biên bản làm việc của các bên tại UBND phường T, hoàn toàn đủ cơ sở để có thể xác định bức tường giữa tôi và nhà bà N là bức tường chung, thuộc sở hữu, quản lý của cả hai bên. Hai bên không được xâm phạm, làm thay đổi hoặc lấn chiếm bức tường chung đó.

Đối với yêu cầu của bà N buộc tôi phải bồi thường thiệt hại do hành vi ngăn cản việc xây dựng nhà của bà là không đúng pháp luật.

Thứ nhất, như chứng minh tại mục 1, tường giữa 2 nhà là tường thuộc sở hữu chung, ranh giới, mốc giới chung của 2 nhà. Theo quy định tại khoản 3

Điều 176 Bộ luật dân sự 2015 thì đối với mốc giới là tường nhà chung, chủ sở hữu bất động sản liền kề không được trổ cửa sổ, lỗ thông khí hoặc đục đường để đặt kết cấu xây dựng, trừ trường hợp được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý nhưng bà N tự ý đục tường chung để đặt trụ xây dựng, đào móng lấn sang tường chung làm hư hại tường chung, gây mất an toàn là hành vi vi phạm pháp luật nghiêm trọng.

Thứ hai, ngoài việc tôn trọng ranh giới, mốc giới chung thì bà N phải có nghĩa vụ tôn trọng nguyên tắc xây dựng. Điều 174 Bộ luật dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng như sau: *"Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh"*. Trong khi đó, việc xây dựng của nhà bà N làm hư hại nghiêm trọng kết cấu ngôi nhà tôi, cụ thể: thủng, rạn, nứt tường, thấm dột, hư hại tôn, laphong bị toạc xuống sàn, hư hỏng thiết bị điện… dẫn đến căn nhà tôi không đảm bảo an toàn như ban đầu và đe dọa lớn đến tính mạng sức khỏe gia đình tôi *(trong đó có mẹ già 80 tuổi và hai con nhỏ dưới 4 tuổi).*

Do đó, với 2 lý do trên, để bảo vệ an toàn tính mạng, sức khoẻ và tài sản của gia đình, tôi kiến nghị chính quyền địa phương yêu cầu bà N tạm dừng xây dựng, chấm dứt hành vi vi phạm, phải khắc phục hậu quả *(sửa chữa lại nhà tôi)* là hoàn toàn chính đáng mà không được xem là hành vi cản trở công trình xây dựng.

Bà N có trách nhiệm bồi thường những tổn thất mà bà N gây ra cho gia đình tôi và phải có biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn cho nhà tôi *(công trình liền kề)* trước khi tiếp tục thi công.

Việc bà N xây thi công xây nhà đã gây hư hại nghiêm trọng đến nhà tôi *(như nứt tường, hư tổn, đứt dây điện…)* và làm đe doạ đến sức khỏe, an toàn tính mạng của gia đình tôi. Tại Biên bản làm việc tại UBND phường T vào ngày 18/6/2022, bà N đã thừa nhận trách nhiệm đối với các thiệt hại đã gây ra cho gia đình tôi và cam kết khắc phục mọi hậu quả. Tuy nhiên, sau đó bà N không thực hiện đúng với cam kết. Theo quy định tại Điều 174 Bộ luật dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng thì bà N chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thiệt hại gây ra đối với gia đình tôi và phải có biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn cho nhà tôi *(công trình liền kề)* trước khi tiếp tục thi công.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì chúng tôi không đồng ý, chúng tôi đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Đồng thời chúng tôi đề nghị Toà án buộc bà N phải bồi thường cho gia đình chúng tôi số tiền 50.000.000đ. Và bà N phải có biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn cho nhà tôi trước khi tiếp tục thi công.

Tại Công văn số: 2706/UBND-TNMT ngày 18/8/2023 UBND quận S ***trình bày:***

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AC 149740 ngày 22/6/2004 cấp cho ông Nguyễn Quang T5 và bà Nguyễn Thị Bích N tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 100, phường T:

Nguồn gốc nhà đất: đất do Xưởng 50 - Hải Quân bán hóa giá năm 1989, được Sở Địa chính - Nhà đất cấp Giấy chứng nhận tạm thời số: 3403070391 ngày 29/6/2001 với diện tích 60,9m^2; diện tích xây dựng là: 53,4m^2; kết cấu nhà tường xây mái tôn, sàn gỗ, số tầng: một + lửng.

Vị trí thửa đất và tứ cận: theo Bản đồ mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Sở Địa chính - Nhà đất lập ngày 22/3/2001, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 100, phường T, có tứ cận như sau:

Phía Đông: tường nhà + tường rào của 2 chủ chung làm ranh giới.

Phía Tây: đoạn 2,01 tường rào của chủ hộ, đoạn còn lại tường nhà chung giữa hai hộ làm ranh giới *(phía Tây là nhà bà* Nguyễn Thị T1 *hiện nay chủ sử dụng là ông* H*)*

Phía Nam: tường nhà xây của chủ hộ làm ranh giới.

Phía Bắc: tường rào xây của chủ hộ làm ranh giới.

Biên bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị N *(chính là bà* Nguyễn Thị Bích N*)*, bà Võ Thị T4, ông Mai H1 và ông Nguyễn Văn H3 con bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 06/4/2005, bà Nguyễn Thị Bích N có giấy đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung kê khai là hiện trạng nhà, đất không thay đổi theo giấy chứng nhận tạm thời.

Ngày 22/6/2005, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 149740 với diện tích 60,9m^2; diện tích xây dựng là: 53,4m^2; kết cấu nhà tường xây mái tôn, sàn gỗ, nền gạch hoa, số tầng: một + lửng (số liệu về tọa độ các điểm, hình dạng thửa đất và chiều dài các cạnh thửa đất và nhà trùng khớp với số liệu tại giấy chứng nhận tạm thời).

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 149733 ngày 29/6/2005 cấp cho bà Nguyễn Thị T1 tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 100, phường T:

Nguồn gốc nhà, đất: nhà đất do Công ty Q1 bán theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Hợp đồng số: 337/04/HĐ-KT ngày 18/10/2004.

Vị trí thửa đất và tứ cận:

Phía Đông: các đoạn 3,63m, 4,78m lấy tường nhà tường rào của hộ cận; đoạn 8,30m lấy tường nhà chung của hai hộ làm ranh giới *(phía* Đ *là nhà bà* Nguyễn Thị Bích N*)*.

Phía Tây: các đoạn 4,70m, 3,63m lấy tường rào của chủ hộ; đoạn 8,30m lấy tường chung của hai hộ làm ranh giới.

Phía Nam: lấy tường nhà của chủ hộ làm ranh giới.

Phía Bắc: lấy tường rào của chủ hộ làm ranh giới.

Biên bản có chữ ký của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Bích N và bà Mai Thị N2.

Ngày 29/6/2005, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 14973, với diện tích 58,6m^2; diện tích xây dựng 41,7m^2, kết cấu nhà tường xây mái tôn, nền xi măng, số tầng: một.

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu và các phân tích nêu trên, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC 149740 ngày 22/6/2005 cho ông Nguyễn Văn T8, bà Nguyễn Thị Bích N và AC 1497733 ngày 29/6/2005 cho bà Nguyễn Thị T1 là đúng quy định pháp luật phù hợp với hiện trạng thực tế.

Tại Công văn số: 403/CNST-HCTH ngày 30/8/2023, ông Phạm Văn N1***, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất tại*** quận S***, đại diện theo ủy quyền cho*** Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ ***trình bày:***

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AC 149740 do UBND quận S cấp ngày 22/6/2004 cho ông Nguyễn Quang T5 và bà Nguyễn Thị Bích N.

Nguồn gốc nhà đất: bà Nguyễn Thị N *(*Nguyễn Thị Bích N*)* được Giám đốc Xưởng 50 hóa giá theo Quyết định số 07/QĐ ngày 01/9/1989, với diện tích đất: 54m^2, diện tích nhà: 20m^2.

Ngày 29/6/2001, Nguyễn Thị N *(*Nguyễn Thị Bích N*)* và ông Nguyễn Quang T5 được Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3403070391, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 100, diện tích 60,9m^2, diện tích xây dựng 53,4m^2, diện tích sử dụng 76,38m^2.

Ngày 06/4/2005, bà N có giấy đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi UBND quận S.

Ngày 01/6/2005, hộ bà N nộp lệ phí trước bạ theo Giấy nộp tiền số 0005927, với số tiền: 695.900đ.

Ngày 22/6/2005, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AC 149740 cho ông Nguyễn Quang T5 và bà Nguyễn Thị Bích N, thửa đất số 74, tờ bản đồ số 100, diện tích 60,9m^2, diện tích xây dựng 53,4m^2, diện tích sử dụng 76,38m^2.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 149733 do UBND quận S cấp ngày 29/6/2005 cho bà Nguyễn Thị T1.

Nguồn gốc nhà, đất: bà Nguyễn Thị T1 được Chủ tịch UBND thành phố Đ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê theo Nghị định 61/CP của Chính phủ, theo Quyết định số 5297/QĐ-UB ngày 05/7/2004, diện tích xây

dựng 35,58m^2, diện tích sử dụng 33,15m^2, diện tích đất ở 58,60m^2. Bà Nguyễn Thị T1 đã nộp tiền mua nhà ngày 18/10/2004.

Ngày 29/6/2005, UBND quận S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 14973 cho bà Nguyễn Thị T1 thửa đất số 64, tờ bản đồ số 100, với diện tích 58,6m^2, diện tích xây dựng 41,7m^2, diện tích sử dụng 41,7m^2.

Ngày 16/12/2015, bà Trọng t cho toàn bộ giấy chứng nhận nêu trên cho bà Lê Thị Kim P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3407 tại Văn phòng C3, được Chi nhánh S đăng ký biến động tặng cho ngày 23/12/2015.

+ Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 709174 do Sở T cấp ngày 23/12/2015 cho bà Lê Thị Kim P, chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Thanh H ngày 16/02/2007.

Ngày 23/12/2015, bà Lê Thị Kim P có đơn gửi Sở T, đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 149733 nêu trên.

Ngày 23/12/2015, Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 709174 cho bà Lê Thị Kim P thửa đất số 64, tờ bản đồ số 100, diện tích 58,6m^2, diện tích xây dựng 41,7m^2, diện tích sử dụng 41,7m^2.

Ngày 01/02/2017 bà P tặng cho toàn bộ giấy chứng nhận nêu trên cho ông Nguyễn Thanh H theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 301 tại Văn phòng C3 được Chi nhánh S đăng ký biến động tặng cho ngày 16/02/2017.

Việc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động tặng cho với 02 thửa đất nêu trên là đảm bảo theo đúng quy định hiện hành tại thời điểm.

Người làm chứng là các ông, bà: Đinh Tiến N3**,** Đoàn Thị H4**,** Nguyễn Xuân T9**,** Nguyễn Phước T10**,** Thái T11**,** Hà Văn B**,** Võ Ngọc Á ***và*** Trần Thị P1 ***đều không có lời khai tại hồ sơ vụ án và đều không có mặt tại phiên tòa.***

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ Điều 77, Điều 78 và khoản 3 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175, Điều 584 và Điều 585 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N đối với số tiền 35.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N về việc "*Tranh chấp tường ranh giới, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do hành vi cản trở xây dựng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở"* đối với ông Nguyễn Thanh H.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H về việc *"Tranh chấp tường chung, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"* đối với bà Nguyễn Thị Bích N.

3.1. Công nhận bức tường dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường chung.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, giao trả không gian theo chiều thẳng đứng của bức tường chung, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

3.3. Buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải bồi thường chi phí khắc phục thiệt hại do xây dựng cho ông Nguyễn Thanh H, số tiền: 20.499.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, về án phí, thông báo về quyền kháng cáo và thi hành án.

Trong thời hạn luật định, ngày 26/9/2023 bà Nguyễn Thị Bích N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm cho rằng quyết định của Bản án sơ thẩm là không đúng pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà và gia đình; đề nghị xét xử phúc thẩm lại, bảo vệ quyền lợi cho Bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Bích N xác định nội dung kháng cáo: yêu cầu công nhận bức tường dọc phía tây của bà N dài 16,73m hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường thuộc sở hữu riêng của bà N. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Thanh H phải chấm dứt việc cản trở xây dựng nhà mới của bà N. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn theo hướng công nhận bức tường dọc phía tây của bà N hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường thuộc sở hữu riêng của bà N. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N thì thấy:

[1] Nhà, đất bà Nguyễn Thị Bích N, số K đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng và nhà đất ông Nguyễn Thanh H, số B đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng là hai hộ liền kề. Phía Tây nhà đất bà N là phía Đông nhà đất ông H. Ranh giới nhà đất của hai hộ là một bức tường xây, chạy dọc từ kiệt B đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng *(gọi tắt là kiệt 27)* theo hướng Bắc - Nam ra sau trên chiều dài ranh giới nhà đất hai hộ.

[1.1] Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận bức tường hiện là ranh giới giữa nhà đất bà N với nhà đất ông H là tường riêng nhà đất bà N. Đồng thời, yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại do ông H cản trở việc thi công xây nhà của bà N. Ông H phản tố, đề nghị Tòa án công nhận tường ranh giới nhà đất hai hộ là tường chung. Đồng thời, buộc bà N bồi thường thiệt hại do việc xây dựng nhà của bà N gây ra đối với nhà đất ông H.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Bích N xác định nội dung kháng cáo và chỉ yêu cầu tòa án xem xét:

- Công nhận bức tường dọc phía Tây nhà bà N dài 16,73m, tính từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường thuộc sở hữu riêng của bà N. Đồng thời buộc ông Nguyễn Thanh H phải chấm dứt việc cản trở xây dựng nhà mới của bà N.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng để giao trả không gian theo chiều thẳng đứng, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

Đối với các yêu cầu khác của bà N: các yêu cầu này của bà N Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết, tại phiên tòa phúc thẩm bà N không có yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ xem xét giải quyết.

[2] Xét yêu cầu của bà N và phản tố của ông H đối với tường ranh giới thì thấy:

[2.1] Nhà đất bà N được mua hóa giá theo Quyết định số: 07/QĐ ngày 01/9/1989 của Giám Đốc nhà máy X1 thuộc Cục; diện tích: 54m^2; chiều dài: 15,5m; chiều rộng: 3,5m. Ngày 29/6/2001 bà N và ông Nguyễn Quang T5 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp "*Giấy chứng nhận tạm thời quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở"* số 3403070391, cấp đổi "*Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất" số AC 149740, ngày 29/6/2005, thửa đất số 74, tờ bản đồ 100, nhà đất có diện tích 60,9m^2; chiều dài phía Tây *(giáp nhà đất ông* H*)*: 16,71m; chiều rộng phía Bắc *(giáp kiệt 27)*: 3,62m; chiều rộng phía Nam: 3,64m.

[2.2] Nguyên nhà đất của ông H là do bà Nguyễn Thị T1 thuê của Nhà nước theo Nghị định 61/CP của Chính phủ và được Công ty Q1 bán theo Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số: 337/04/HĐ-KT ngày 18/10/2004 và bà T1 đã được UBND quận S cấp "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* số AC 149733 ngày 29/6/2005, cấp đổi cho bà Lê Thị Kim P theo*"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* số CC 709174 ngày 23/12/2015, chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Thanh H ngày 16/02/2007, thửa đất số: 64, tờ bản đồ: 100, nhà đất có diện tích: 58,6m^2; chiều dài phía Đông *(giáp nhà đất bà* N*):* 16,71m; chiều rộng phía Bắc *(giáp kiệt 27)*: 3,56m; chiều rộng phía Nam: 3,48m.

[2.3] Căn cứ kết quả đo đạc của Trung tâm K thì thực tế nhà đất của bà N có diện tích 60,3m^2, chiều dài phía Tây *(giáp nhà đất ông* H*)*: 16,73m, chiều rộng phía Bắc *(giáp kiệt 27)*: 3,55m, chiều rộng phía Nam: 3,61m; nhà đất ông H có diện tích: 58,5m^2, chiều dài phía Đông *(giáp nhà đất bà* N*)*: 16,73m, chiều rộng phía Bắc *(giáp kiệt 27)*: 3,54m, chiều rộng phía Nam: 3,48m.

[2.4] Như vậy, các số đo về diện tích, chiều dài các cạnh tại giấy chứng nhận nhà đất với đo đạc thực tế nhà đất bà N cũng như các số đo về diện tích, chiều dài các cạnh tại giấy chứng nhận nhà đất với đo đạc thực tế nhà đất ông H là có sai số, cụ thể: diện tích nhà đất bà N thiếu: 0,6m^2, chiều rộng phía Bắc thiếu: 0,07m, chiều rộng phía Nam thiếu: 0,03m; diện tích nhà đất ông H thiếu: 0,1m^2, chiều rộng phía Bắc thiếu: 0,02m. Đây là sự sai số cho phép trong đo đạc, tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều thống nhất với nhau về số liệu và không có ý kiến tranh chấp gì.

[2.5] Xét thấy: tại *"Biên bản v/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"* ngày 22/3/2001, bà N xác định: phía Tây *(giáp nhà đất ông* H*)*: đoạn 2,01m tường rào của bà N làm ranh giới; đoạn còn lại tường chung giữa hai hộ làm ranh giới. Như vậy, căn cứ "*Biên bản v/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"* do bà N ký xác nhận ngày 22/3/2001 thì trên chiều dài được đo đạc, tính từ phía Nam, chạy dọc theo chiều dài bức tường, theo hướng N3 - Bắc đến kiệt 27 có độ dài: 16,73m, trong đó tính từ phía Nam theo chiều dài bức tường ra kiệt ở độ dài *(16,73m - 2,01m)* = 14,72m là tường chung; đoạn còn lại 2,01m giáp kiệt 27 bà N đập đi khi xây dựng lại ngôi nhà, hiện tại ranh giới giữa 02 thửa đất là khoảng đất trống dài 1,91m, không có tường ngăn chia nên không xác định được đoạn tường 2,01m trước đây là nằm trên diện tích đất của bà N hay diện tích đất của ông H. Do đó, lấy tường chung 14,72m, tiếp tục kéo dài trên một đường thẳng, theo hướng N3 - Bắc đến hết ranh giới hai thửa đất 16,73m, là tường ranh giới giữa hai thửa đất.

[2.6] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, đối với "*Biên bản v/v xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất"* do bà T1 xác lập ngày 07/02/2004 thì thấy: phía Đ *(giáp thửa đất của bà* N*)*, các đoạn: 3,63m; 4,78m lấy tường rào của hộ cận *(tức nhà bà* N*),* đoạn 8,30m tường nhà chung làm ranh giới là không đồng nhất với ranh giới do bà N xác lập.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông H khai vào thời điểm xác lập ranh giới, mốc giới thửa đất, bà T1 xác định sai tứ cận vì trước đó 03 năm, vào ngày 22/3/2001, bà N đã xác lập ranh giới thửa đất của bà N với các hộ liền kề.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do bà N, đã cung cấp thì thấy tại Quyết định 07/QĐ của Giám Đốc nhà máy X1 thuộc Cục có ghi: *"diện tích đất 54m^2, chiều dài 15,5m, chiều rộng 3,5m; phía Đông: giáp phòng số 09…"; "Diện tích nhà 20m^2, chiều dài 6m, chiều rộng 3,3m, tường dọc: 1 bức; tường ngang: 2 bức"*. Đây là các dữ liệu ngôi nhà số A *(nhà bà* N *được hóa giá)*, mô tả diện tích đất, diện tích nhà, chiều dài các cạnh, tứ cận của nhà đất, không ghi rõ bức tường phía Tây là tường riêng của nhà bà N. Tại Quyết định 13/QĐ ngày 01/9/1989 hóa giá nhà đất cho ông Hà Văn B do bà N cung cấp cũng không thể hiện tường phía Đông hay phía Tây là tường riêng của ngôi nhà nào. Tuy nhiên, tại Quyết định 15/QĐ ngày 01/9/1989 của Giám Đốc X2 - Bộ Tư lệnh Hải quân hóa giá nhà đất cho ông Võ Ngọc Á thì có được thể hiện rõ bức tường dọc phía Tây là tường riêng của nhà ông Á (Bút lục số 542).

Đối chiếu với các quyết định tại Quyết định 13, Quyết định 15 và Quyết định số 07/QĐ ngày 01/9/1989 của Xưởng 50 về nhà đất bà N được mua hóa giá do bà N cung cấp thì thấy mỗi căn hộ đều chỉ bao gồm: *"tường dọc: 1 bức; tường ngang: 2 bức"*.

Căn cứ vào Đơn xin xác nhận ngày 12/3/2024 của các ông bà: ông A X, bà Trần Thị P1, ông Mai Văn H5 và Giấy chứng nhận có chữ ký của các ông, bà: Đinh Tiến N3, Đoàn Thị H4, Nguyễn Xuân T9, Nguyễn Phước T10, Thái T11, Hà Văn B, Võ Ngọc Á và Trần Thị P1 và lời trình bày của nhiều người làm chứng khác do bà Nguyễn Thị Bích N cung cấp thì thấy năm 1989 Giám Đốc Xưởng X50 - Hải Quân bán hóa giá nhà đối với 03 dãy nhà gồm 27 nhà, mỗi nhà chỉ bao gồm: *"tường dọc: 1 bức; tường ngang: 2 bức"*, bức tường dọc được xác định là bức tường phía Tây; chỉ có 03 nhà ở đầu dãy là có hai bức tường dọc *(bao gồm: nhà ông* Tịnh N4*, nhà ông* Hồ Tấn Q*, nhà ông* Bình T12*).*

Ngoài ra, căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng là ông Phạm Hùng C2 tại phiên tòa phúc thẩm cũng như các tài liệu chứng cứ khác do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N4 là Luật sư Nguyễn Trung T tiến hành xác minh và cung cấp các văn bản này cho Tòa án thì thấy: 02 Biên bản xác minh ngày 25/12/2023 liên quan đến việc bức tường dọc phía Tây nhà bà N4 là ranh giới tranh chấp giữa gia đình bà N4 và ông H thì thấy: ông Phạm Hùng C2, sinh năm 1951; trú tại phường T, quận S, thành phố Đà nẵng *(Ông* C2 *nguyên là Sỹ quan - Trưởng phòng hành chính hậu cần công tác tại nhà máy X 50 từ tháng 6/1976 cho đến khi nghỉ hưu)* và ông Nguyễn Đình L, sinh năm 1958 nguyên là chuyên viên phòng hành chính hậu cần nhà máy X3 đều xác

nhận: *"Nhà bà* N4 *đang có tranh chấp là trước đây gọi là Khu gia binh do chế độ cũ để lại, sau giải phóng được quân đội tiếp quản. Năm 1989, Giám đốc Xưởng X50 bán hóa giá nhà đối với 03 dãy nhà căn hộ trong đó nhà đất bà* N4 *được mua hóa giá theo Quyết định số: 07/QĐ ngày 01/9/1989 của Giám đốc X50. Theo quyết định này thì nhà bà* N4 *chỉ được sở hữu bao gồm: 01 bức tường dọc và 02 bức tường ngang; bức tường dọc phía tây liền kề với nhà bà* T1*; như vậy, bức tường phía Tây thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng của gia đình bà* N4*"*.

[2.7] Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định tường ranh giới phía Tây hiện nay, giữa nhà đất của bà N4 với nhà đất ông H là tường riêng của gia đình bà N4. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H; công nhận bức tường dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường chung.

Căn cứ theo sơ đồ vị trí thửa đất kết quả đo đạc của Trung tâm K ngày 12 tháng 01 năm 2023 (Bút lục 433 - 434); căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả trưng cầu giám định và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, thì thấy: nhà đất của bà N có chiều dài phía Tây (giáp nhà đất ông H): 16,73m, trong đó: 01 đoạn tường dài 1,91m là khoảng trống - không xây dựng, phần tường còn lại dài 14, 82m của bức tường dọc là ranh giới giữa nhà bà N và ông H này là bức tường cũ xây bằng gạch 10cm từ trước năm 1975 cao 4m; hiện đã có nhiều đoạn tường bị bà N tự phá dỡ xây lại trong quá trình sử dụng, 01 đoạn tường là khoảng trống - không xây dựng, phần tường còn lại rất nhiều chỗ cũng đã bị đục thủng, thấm nước và nứt hỏng không còn nguyên vẹn.

Hiện nay, ở tầng trệt tính từ mặt nền lên đến mặt sàn tầng một của nhà đất bà N, về phía Tây, giáp nhà đất ông H, bà N xây một bức tường 10cm, áp sát tường chung. Ở tầng một, tính từ mặt trên của sàn tầng một lên hết chiều cao mái nhà ông H *(nhà cấp 4, 02 mái)*, bà N đang gia công lắp đặt thép dầm, sàn để chuẩn bị đổ bê tông sàn, dầm tầng 1 mà phần gia công lắp đặt thép của dầm tầng 1, chạy dọc từ sau ra trước theo hướng Nam - Bắc nằm trên tường ranh giới chung và có căn cứ xác định tường ranh giới phía Tây hiện nay, giữa nhà đất của bà N với nhà đất ông H là tường riêng của gia đình bà N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H buộc bà N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và phần gia công sắt thép khác nằm trên tường, giao trả không gian theo chiều thẳng đứng của bức tường để sử dụng chung cho ông H và bà N.

[3] Đối với yêu cầu của bà N, hủy "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" số AC 149740, cấp cho bà N, ông T5 ngày 29/6/2005 và hủy "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* số CC 709174 do Sở T cấp ngày 23/12/2015 cho bà Lê Thị Kim P, chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn Thanh H ngày 16/02/2007: căn cứ Quyết định số: 07/QĐ ngày 01/9/1989 của Xưởng X50 thì thấy diện tích nhà đất của bà N được Xưởng X50 hóa giá là 54m^2; chiều dài 15,5m; chiều rộng: 3,5m. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm rõ và xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình

đã được thực hiện đúng pháp luật nên không có căn cứ hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở nói trên. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng không có yêu cầu kháng cáo nên Tòa án không có căn cứ xem xét giải quyết.

[4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà N:

[4.1] Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, bà N yêu cầu ông H bồi hoàn chi phí mời luật sư, số tiền: 35.000.000đ *(trong tổng số tiền 98.851.400đ theo đơn khởi kiện)*. Ngày 28/8/2023, bà N có *"Đơn trình bày",* rút yêu cầu đối với số tiền 35.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[4.2] Tại *"Đơn trình bày"* ngày 28/8/2023, bà N yêu cầu ông H bồi hoàn cho bà N chi phí thuê nhà, số tiền: 78.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm thấy: yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện theo *"Đơn khởi kiện"* của bà N ngày 06/4/2021 nên không chấp nhận giải quyết; tại phiên tòa phúc thẩm bà N không có yêu cầu, kháng cáo về các khoản bồi thường nêu trên nên không có căn cứ giải quyết.

[5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông H: tại biên bản làm việc của UBND phường T, bà N xác định *"Tôi cam kết sẽ khắc phục toàn bộ các vết nứt của nhà ông* H *do quá trình xây dựng của nhà tôi gây ra, khắc phục mái tôn đã hư hỏng, phần điện bị hư hỏng của nhà ông* H*..."*. Do đó, bản án sơ thẩm quyết định bà N phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H số tiền chi phí khắc phục thiệt hại như quy định tại Điều 585 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa, ông H yêu cầu bà N bồi thường số tiền chi phí theo Báo cáo Giám định số: 10/TA/22CV ngày 09/9/2022 của Công ty TNHH G 20.499.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

[6] Trong quá trình bà N thi công xây dựng nhà do có tranh chấp giữa bà N và ông H, ông H đề nghị Ủy ban nhân dân phường giải quyết nên việc thi công của bà N bị gián đoạn. Không có căn cứ để xác định ông H có hành vi gây thiệt hại cho bà N nên việc bà N yêu cầu ông H bồi thường thiệt hại về chi phí vật tư, nhân công, số tiền: 63.851.400đ Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cũng không có yêu cầu kháng cáo nên không xét.

[7] Từ những vấn đề nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đã có đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N xác định tường ranh giới phía Tây hiện nay, giữa nhà đất của bà N với nhà đất ông H là tường riêng của gia đình bà N. Ngoài ra, đối với việc bà N yêu cầu ông H chấm dứt hành vi gây khó khăn cho việc xây dựng nhà mới của bà N thì thấy ông H không có hành vi gây khó khăn trong việc xây dựng nhà của bà N. Tại biên bản kiểm tra công trình xây dựng trên địa bàn ngày 22/6/2020 thì UBND phường T đã kết luận việc xây dựng nhà của bà N được tiến hành theo đúng Giấy phép xây dựng số 761/GPXD do UBND quận S cấp ngày 18/6/2020 và đúng hồ sơ thiết kế nhưng do có tranh chấp tường ranh giới nên Ủy ban nhân dân phường yêu cầu tạm ngừng việc thi công của bà N để chờ kết quả giải quyết của tòa án là có căn cứ. Trường hợp này sau khi bản án

phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, yêu cầu kháng cáo được chấp nhận thì bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được tiếp tục tiến hành xây dựng nhà theo quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh H về việc công nhận bức tường dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường chung. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về việc buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng để giao trả không gian theo chiều thẳng đứng, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

[8] Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa quyết định Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Do kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N được chấp nhận nên bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Thanh H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Căn cứ Điều 77, Điều 78 và khoản 3 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175, Điều 584 và Điều 585 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N đối với số tiền 35.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N về việc "*bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do hành vi cản trở xây dựng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở"* đối với ông Nguyễn Thanh H.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N về việc *công nhận bức tường nhà nằm về phía Tây nhà đất của bà* N *(giáp nhà đất ông* H*) 16,73 m chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam* - B, đến kiệt B, đường N,

phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng *hiện là ranh giới giữa nhà đất bà* Nguyễn Thị Bích N *với nhà đất ông* Nguyễn Thanh H *là tường riêng thuộc quyền sở hữu của bà* N. *Cụ thể như sau:*

Công nhận bức tường dọc gắn liền với kết cấu nhà nằm về phía Tây nhà đất của bà N *(giáp nhà đất ông* H*)* 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng là tường cũ xây gạch cao 4m, có nhiều đoạn tường đã bị bà N tự phá dỡ xây lại trong quá trình sử dụng: trong đó có 01 đoạn tường dài 1,91m đã bị phá dỡ hoàn toàn hiện là khoảng trống - không xây dựng; đoạn tường còn lại *(16,73m – 1,91m = 14,82m)* là 14,82m của bức tường dọc nhiều chỗ đã bị thủng, thấm nước và nứt hỏng không còn nguyên vẹn làm ranh giới giữa nhà đất bà N và ông Nguyễn Thanh H là tường riêng của bà Nguyễn Thị Bích N.

(Có sơ đồ vị trí thửa đất của Trung tâm K *ngày 12 tháng 01 năm 2023 kèm theo)*

- Bà Nguyễn Thị Bích N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được tiếp tục tiến hành xây dựng nhà đảm bảo an toàn, đúng theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H phải có biện pháp tháo dỡ đảm bảo an toàn đối với toàn bộ các đòn tay gác mái của nhà ông H nằm trên bức tường ranh giới giữa nhà bà N và ông H để trả lại quyền sử dụng tài sản cho bà Nguyễn Thị Bích N.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H đối với bà Nguyễn Thị Bích N, cụ thể như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H về việc: buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải bồi thường chi phí khắc phục thiệt hại do xây dựng cho ông Nguyễn Thanh H, số tiền: 20.499.000đ.

4.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H về việc: công nhận bức tường dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng hiện là ranh giới giữa nhà đất bà Nguyễn Thị Bích N với nhà đất ông Nguyễn Thanh H là tường chung.

4.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H về việc: buộc bà Nguyễn Thị Bích N phải tháo dỡ phần sắt, thép gia công dầm và các phần gia công sắt thép khác, nằm trên tường chung dài 16,73m, chạy dọc từ sau ra trước, theo hướng Nam - B, đến kiệt B, đường N, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng, giao trả không gian theo chiều thẳng đứng của bức tường chung, để sử dụng chung cho nhà đất của bà Nguyễn Thị Bích N và nhà đất ông Nguyễn Thanh H.

5. Về án phí: áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001432 ngày 06/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các quyết định khác về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định; quy định về thi hành án và chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- 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)

Phạm Ngọc Thái