

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 52/2018/DS-PT
Ngày: 29 – 8 - 2018
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Anh

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hà Nam

Bà Thái Thị Phi Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Hằng

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

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2017/TLPT – DS ngày 08 tháng 02 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P - sinh năm: 1962 và bà Diệp Thị B - sinh năm: 1961.

Cùng trú tại: Tổ 28 (Tổ 82 cũ), phường M, quận N, TP. Đà Nẵng. *Cả hai đều có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Hồ N - sinh năm: 1964 và bà Võ Thị L - sinh năm: 1968.

Cùng trú tại: Tổ 28 (tổ 82 cũ), phường M, quận N, TP. Đà Nẵng. Bà L ủy quyền cho ông Hồ N, theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân phường M chứng thực ngày 27/7/2016. *Có mặt.*

3. Người giám định:

Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 24, đường Hồ Nguyên Trừng, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình N - Chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình T - Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật, theo Giấy ủy quyền ngày 27/12/2016 của Giám đốc Trung tâm đo đạc bản đồ Đà Nẵng. *Có mặt.*

4. Người làm chứng: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N; Địa chỉ trụ sở: Số 4 C, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Tiến D; Chức vụ: Phó giám đốc. *Có mặt.*

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hồ N và bà Võ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn – ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B trình bày như sau:

Nhà và đất của ông bà xây dựng và ở từ trước năm 1993, ông Hồ N cùng vợ là bà Võ Thị L mua lại lô đất của ông Võ S và xây dựng nhà năm 1997 cả hai đều là nhà cấp 4. Hộ của ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 734762 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/11/2010 có thực trạng nhà ở, đất ở như sau:

Về nhà ở: Địa chỉ: Tổ 26 (cũ) 82 (mới) phường M, quận N, TP. Đà Nẵng.

Diện tích xây dựng: 55,8m²; Kết cấu nhà: Tường gạch, mái tôn, nền gạch hoa

Về đất ở: Thửa đất số: 103; Tờ bản đồ số: 10; Diện tích: 108,8m²

Hình thức sử dụng: Riêng 108,8m², chung: Không

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất.

Khu đất mà ông bà đang ở hiện nay và đất của ông Hồ N, bà Võ Thị L là khu đất do Xí nghiệp Xây dựng Thủy lợi, Thủy điện Quảng Nam Đà Nẵng phân cho cán bộ công nhân viên. Vợ chồng ông bắt đầu làm từ năm 1993 với hiện trạng và kết cấu như hiện nay, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chiều rộng mặt tiền phía trước là 6,12m, chiều rộng phía sau là 6,20m, chiều dài phía tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị N là 17,75m, chiều dài phía tiếp giáp với nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L là 17,62m. Vừa qua, ông Hồ N tiến hành xây dựng nhà kiên cố đã đào sâu vào bên trong mà không có biện pháp nào để giữ nguyên hiện trạng cho móng nhà ông bà và tiến hành xây dựng qua phần đất thuộc quyền sở hữu của ông bà. Đồng thời, móng nhà ông bà đã có hiện tượng rạn nứt ban đầu. Từ những vấn đề nêu trên ông bà đã báo cáo Ủy ban nhân dân phường M và đã được Ủy ban nhân dân phường M cũng như phòng Tài nguyên môi trường quận N giải quyết như sau:

Ngày 03/06/2016, cuộc họp giải quyết hòa giải không thành và đi đến kết luận đề nghị hai hộ giữ nguyên hiện trạng không thay đổi, yêu cầu hộ ông Hồ N tạm đình chỉ thi công xây dựng và đề nghị Tòa án nhân dân quận N tiếp tục giải quyết.

Nhưng đến ngày 07/06/2016, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chi nhánh tại quận N lại gửi Công văn số 41/BC- CNVPĐKĐĐ về việc xác định mốc giới, ranh giới đất hộ liền kề và ông bà thấy không thỏa đáng. Vì năm 1993, ông bà xây tường nhà có chừa một khoảng phần móng để giọt nước từ mái nhà chảy xuống vẫn nằm trong đất của ông bà mà không chảy sang hộ bên cạnh. Phần móng nhà ông bà đã xây dựng đúng theo trụ mốc mà nhà nước đã đánh dấu và đã được cơ quan chức năng kiểm tra đo đạc tại thời điểm đó. Phần diện tích đất này thuộc quyền

sở hữu của gia đình ông bà đã được nhà nước công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nhưng nay theo kết luận của công văn trên thì gia đình ông bà bị mất đi phần đất thuộc sở hữu của mình (gồm phần móng nhà, phần cửa sổ lặt và phần mái nhà kèm đòn Đông, đòn Tây). Sau khi có công văn này, hộ ông Hồ N đã tiếp tục xây dựng nhà, lắp lên và che đi phần móng của gia đình ông bà.

Từ những lý do trên vợ chồng bà đề nghị Tòa án nhân dân quận N thành phố Đà Nẵng xem xét và giải quyết cho ông bà những vấn đề sau đây:

Thứ nhất: Yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa hộ ông Hồ N và hộ gia đình ông bà căn cứ vào hiện trạng thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên.

Thứ hai: Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hồ N và bà Võ Thị L di dời phần móng đang lấn chiếm sang phần đất của ông bà với kích thước phần phía trước 0,12m và phần sau chưa xác định được.

Thứ ba: Hộ ông Hồ N và bà Võ Thị L không được xây dựng nhà mà làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc của nhà ông bà, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Theo đơn khởi kiện vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết ba vấn đề. Nay vợ chồng bà xin rút hai yêu cầu là yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Hồ N và bà Võ Thị L di dời phần móng đang lấn chiếm sang phần đất của ông bà với kích thước phần phía trước 0,12m, phần sau chưa xác định được yêu cầu ông Hồ N và bà Võ Thị L không được xây dựng nhà mà làm ảnh hưởng đến vật kiến trúc của nhà ông bà, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Vợ chồng ông bà chỉ yêu cầu Tòa án nhân dân quận N xác định ranh giới giữa gia đình ông bà với gia đình ông Hồ N và Võ Thị L.

Bị đơn ông Hồ N trình bày:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 102, tờ bản đồ số 10, diện tích 105,9m², địa chỉ tại tổ 82 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 890460 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014.

Trước đó, ông Võ S là chủ thửa đất. Ông S được Xí nghiệp xây dựng thủy lợi Quảng Nam - Đà Nẵng cấp thửa đất theo Quyết định số 13/TCHC/XN ngày 16/5/1990 về việc phân phối nhà ở cho cán bộ, công nhân viên khu tập thể. Đến năm 2001, ông 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, sau đó được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 714369 ngày 20/6/2006.

Vào năm 1993, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất từ ông S và chuyển về đây xây dựng nhà ở từ năm 1997 đến nay (tại thời điểm chuyển nhượng năm 1993, ông S chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ mua bán đất qua giấy tờ viết tay. Đến năm 2014, vợ chồng ông mới có điều kiện chuyển quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông). Trong suốt 20 năm qua, gia đình ông luôn giữ nguyên hiện trạng của thửa đất, không coi nói, lấn chiếm, tranh chấp đất với bất kỳ ai. Vị trí, kích thước, diện tích thực tế của thửa đất hoàn toàn trùng khớp với thông tin thửa đất trên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 714369 ngày 20/6/2006 và số BT 890460 cấp ngày 22/5/2014, phía Đông của thửa đất giáp với thửa đất của vợ chồng ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B. Trong biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ ông P ngày 06/11/2000 xác định rõ hướng Tây thửa đất của ông P và bà B giáp với thửa đất của hộ ông Võ S (chủ cũ của thửa đất), giữa 02 thửa đất là tường rào, tường nhà ông P làm ranh giới. Đồng thời trong biên bản mô tả ranh giới thửa đất của gia đình ông ngày 20/02/2006 cũng xác định đồng nhất như trên, ranh giới giữa 2 thửa đất là tường rào và tường nhà của ông P, hai biên bản đã được ông P ký xác nhận. Hơn nữa Công văn của Chi nhánh văn phòng Phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N số 41/BC- CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2016 về việc xác định ranh giới, mốc giới đất hộ liền kề, một lần nữa khẳng định “*Tại giữa 02 thửa đất vẫn là tường rào, tường nhà của ông P là ranh giới,*

không có sự thay đổi và đúng với việc xác nhận ranh giới của ông Hồ N và ông Phạm Văn P”. Theo các tài liệu, chứng cứ trên, đã có đầy đủ cơ sở pháp lý chứng minh vị trí ranh giới giữa 02 thửa đất từ trước đến nay là hàng rào và tường nhà của ông P.

Đầu năm 2016, do nhà ở đã lâu năm và xuống cấp nên gia đình ông quyết định xây dựng lại nhà. Gia đình ông đã thực hiện đầy đủ thủ tục xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật và được Ủy ban nhân dân quận N cấp Giấy phép xây dựng số 673/GPXD ngày 27/4/2016 tại thửa đất theo đúng ranh giới, kích thước và diện tích được công nhận. Ngày 28/4/2016, gia đình ông tháo dỡ nhà cũ và bắt đầu xây dựng mới. Trong quá trình xây dựng, vợ chồng ông P và bà B lại vô cớ cho rằng ranh giới thửa đất nằm ngoài ranh giới đã xác định ban đầu là tường rào, tường nhà của ông Phạm Văn P và gia đình ông lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông P với kích thước 12cm về phía trước (phía Bắc). Ông bà liên tục gây cản trở việc thi công của gia đình ông, vụ việc đã được hòa giải 04 lần tại Ủy ban nhân dân phường M và Ủy ban nhân dân quận N nhưng không thành. Trong các buổi họp hòa giải, phòng Tài nguyên và Môi trường quận N, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N, Ủy ban nhân dân phường M, các đoàn thể phường đã tổ chức kiểm tra thực tế và chính Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận N ra Công văn số 41/BC- CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2016 kết luận rõ ràng về ranh giới thửa đất là tường rào, tường nhà ông P nhưng vợ chồng ông bà vẫn không chấp nhận và tiếp tục khởi kiện như hiện nay.

Với toàn bộ sự việc như trên, gia đình ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

1. Ranh giới giữa 02 thửa đất đã được xác định rõ ràng và thống nhất từ năm 2000 đến nay là tường rào, tường nhà ông P theo Biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ ông P ngày 06/11/2000; Biên bản mô tả ranh giới thửa đất của chúng tôi ngày 20/02/2006 và Công văn của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận N số 41/BC- CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2016.

2. Gia đình ông không lấn chiếm sang phần đất của ông P và bà B bởi thửa đất gia đình ông vẫn giữ đúng ranh giới đã xác định rõ tại mục 1 không lấn sang phần đất của ông P, bà B. Vị trí, kích thước, diện tích thực tế của thửa đất gia đình ông hoàn toàn trùng khớp với thông tin thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 890460 cấp ngày 22/5/2014 cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó (Giấy CNQSD đất số AD 714369 ngày 20/6/2006). Điều đó minh chứng gia đình ông không lấn sang đất của ông P, bà B. Giả sử kích thước hoặc diện tích thực tế thửa đất của ông P, bà B có ít hơn so với thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà thì lỗi có thể do cơ quan cấp phép hoặc chồng lấn với đất của những người khác, hoàn toàn không liên can đến thửa đất của gia đình ông N.

3. Về phần xây dựng, gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy phép xây dựng hợp lệ. Đồng thời, ngay khi vợ chồng ông P, bà B kiến nghị về đất và hòa giải 2 lần không thành thì để giữ gìn hòa khí hàng xóm láng giềng và mong muốn việc xây dựng nhà được suôn sẻ ông bà đã chủ động lùi diện tích xây dựng phần nổi của ngôi nhà ra bên ngoài phần diện tích mà ông P, bà B cho rằng có tranh chấp (cách ranh giới 2 thửa đất 16cm, chỉ riêng phần móng là nằm cạnh ranh giới đất vì sau khi gia đình ông xây dựng móng xong thì bà B mới có ý kiến). Vì vậy, phần xây dựng hiện tại không đụng đến phần đất nguyên đơn cho rằng có tranh chấp. Khoảng hở giữa hai nhà thực tế thuộc quyền sở hữu của gia đình ông. Do đó ông không đồng ý với yêu cầu của gia đình ông P bà B được. Ông đề nghị Tòa án xem xét phần đất hở giữa hai hộ thuộc quyền sở hữu của ai đồng thời xác định ranh giới giữa hai hộ để sau này không có tranh chấp.

Quyết định của bản án sơ thẩm:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai; Điều 255, Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự. Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B đối với ông Hồ N và bà Võ Thị L.

Buộc ông Hồ N và bà Võ Thị L phải trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B diện tích đất chồng lấn là $1,2\text{m}^2$ (hình tam giác. $0,14\text{m} \times 17,84\text{m} : 2 = 1,2\text{m}^2$), theo tứ cận:

- Phía Đông, giáp tường rào và tường nhà của Phạm Văn P và bà Diệp Thị B dài 17,84m.

- Phía Tây, giáp đất nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L dài 17,84m.

- Phía Nam, là góc nhọn giáp đất trống.

- Phía Bắc, giáp đường bê tông, rộng 0,14m (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hồ N và bà Võ Thị L phải trả lại cho bà Diệp Thị B số tiền đo đạc bản đồ và tiền định giá tài sản là 9.734.452 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm: 609.180 đồng, ông Hồ N và bà Võ Thị L phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp, theo biên lai thu số 01461 ngày 04/7/2016, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Nội dung kháng cáo:

Ngày 09 tháng 01 năm 2017, bị đơn ông Hồ N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa khách quan, không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền và lợi ích của bị đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Hồ N và bà Võ Thị L phải trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B diện tích đất chồng lấn là 1,2m². Không đồng ý với quyết định này, bị đơn ông Hồ N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ N và bà Võ Thị L, HĐXX nhận định:

Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nguồn gốc lô đất của hộ ông Hồ N, bà Võ Thị L tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 10, diện tích 105,9m², địa chỉ tại tổ 82 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 890460 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/5/2014 có chiều rộng 6m, chiều dài 17,70m theo đúng biên bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/02/2006 có ký xác nhận tứ cận (trong đó có chữ ký của ông Phạm Văn Phú): phía Đông giáp nhà ông Phạm Văn P có chiều dài 17,62m; phía Tây giáp nhà bà Hồ Thị L có chiều dài 17,70m; phía Nam giáp Công ty vận tải biển và thương mại Đà Nẵng có chiều rộng 6.00m; phía Bắc giáp đường kiệt có chiều rộng 6.00m.

Về nguồn gốc đất của hộ ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B: Tại Giấy chứng nhận tạm thời quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3405010687 do Sở Địa chính - Nhà đất thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2001 đứng tên ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B thì thể hiện phía Đông tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị N có chiều dài là 17,75m; phía Tây tiếp giáp với nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L có chiều dài là 17,62m; phía Nam giáp Công ty vận tải biển và thương mại

Đà Nẵng có chiều rộng 6,29m; phía Bắc giáp đường kiệt có chiều rộng là 6,02m. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 734762 do Ủy ban nhân dân quận N thành phố Đà Nẵng cấp cho ông P, bà B ngày 08/11/2010 thì thể hiện phía Đông tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị N có chiều dài là 17,75m; phía Tây tiếp giáp với nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L có chiều dài là 17,62; phía Nam tiếp giáp Công ty vận tải biển và thương mại Đà Nẵng có chiều rộng là 6,20m; phía Bắc giáp đường kiệt có chiều rộng là 6,12m.

Tuy nhiên, tại biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2000 (đã có ký tứ cận) để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại thời cho nhà ông Phạm Văn P, bà Diệp Thị B thể hiện thì thửa đất của hộ ông P, bà B phía Đông tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Đ và bà Nguyễn Thị N có chiều dài là 17,70m; phía Tây tiếp giáp với nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L có chiều dài là 17,60m; phía Nam giáp Công ty vận tải biển và thương mại Đà Nẵng có chiều rộng 6,30m; phía Bắc giáp đường kiệt có chiều rộng là 6,00m; *“Tây: tường rào, tường nhà chủ hộ xây làm ranh giới”*. Trong khi đó, tại biên bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 20/02/2006 thì thửa đất số 102, tờ bản đồ số 10 của nhà ông Hồ N và bà Võ Thị L (đã có ký tứ cận, trong đó có chữ ký của ông Phạm Văn P) thể hiện phía Bắc giáp đường kiệt có chiều rộng 6,00m; phía Nam giáp Công ty vận tải biển và thương mại Đà Nẵng có chiều rộng 6,00m; phía Đông giáp nhà ông Phạm Văn P có chiều dài 17,62m; phía Tây giáp nhà bà Hồ Thị L có chiều dài 17,70m; *“Đông: tường rào, tường nhà hộ cận làm ranh giới”*.

Như vậy, hồ sơ vụ án thì nguồn gốc lô đất của hộ ông Hồ N, bà Võ Thị L tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 10, diện tích 105,9m², địa chỉ tại tổ 82 phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng không có sự thay đổi, trong khi đó hồ sơ đất của hộ ông Phạm Văn P, bà Diệp Thị B có sự khác nhau về kích thước giữa biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC

734762 do Ủy ban nhân dân quận N thành phố Đà Nẵng cấp cho ông P, bà B ngày 08/11/2010 (phía Bắc giáp đường kiệt thể hiện tại biên bản có chiều rộng mặt tiền là 6,00m nhưng trong giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6,12m; phía Nam giáp công ty vận tải biển thể hiện tại biên bản có chiều rộng là 6,30m nhưng trong giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6,20m).

Theo Công văn số 325/CNVPĐKĐĐ ngày 28/5/2018 của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận N trả lời phúc đáp cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thể hiện:

“Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận tạm thời số 3405010687 ngày 09 tháng 11 năm 2001 cho ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B, cự ly cạnh hướng bắc (chiều ngang phía trước) 6,02; cự ly cạnh hướng nam (chiều ngang phía sau) 6,29.

Qua kiểm tra thực tế, cạnh hướng bắc (phía trước) đúng với giấy chứng nhận tạm thời 6.02m, cạnh hướng nam (phía sau) là 6,35m lệch 0,06m (6.35m-6.29m), việc chênh lệch nằm trong sai số cho phép trong đo đạc. Ranh giới của thửa đất đã được chủ sử dụng đất (Phạm Văn P) và các hộ cận ký xác nhận tại biên bản xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2000 không thay đổi so với hiện trạng đang sử dụng.

Thửa đất trên được UBND quận N cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 734762 ngày 08 tháng 11 năm 2010 có cự ly hướng bắc 6,12; cự ly cạnh hướng nam 6,20. Nguyên nhân có sự khác nhau cự ly giữa hai giấy chứng nhận là do sai sót khi xuất hồ sơ kỹ thuật và vẽ sơ đồ thửa đất trình UBND quận N ký Giấy chứng nhận”. Điều này cũng được ông Văn Tiến D thừa nhận tại phiên tòa.

Như vậy, hộ ông P và bà B có sự khác nhau về kích thước giữa biên bản về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/11/2000 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 734762 do Ủy ban nhân dân quận N thành phố Đà Nẵng cấp cho ông P, bà B ngày

08/11/2010 “là do sai sót khi xuất hồ sơ kỹ thuật và vẽ sơ đồ thửa đất trình UBND quận N ký Giấy chứng nhận”. Hộ nhà ông Hồ N từ lúc mua lại nhà đất của hộ ông Võ S cho đến lúc xây lại nhà thì không có sự chênh lệch hay thay đổi số liệu chiều rộng, chiều dài, diện tích giữa biên bản xác định ranh giới so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này cho thấy rằng ông Hồ N, bà Võ Thị L không có việc lấn chiếm đất của hộ nhà ông Phạm Văn P, bà Diệp Thị B là 1.2m² như bản án sơ thẩm đã tuyên. Hơn nữa theo biên bản xác định ranh giới mốc giới giữa hai hộ ông P và ông N ký vào năm 2000 thì “*ranh giới giữa hai nhà là tường rào và tường nhà của ông P làm ranh giới*” nay vẫn còn nguyên nên việc ông P, bà B khởi kiện cho rằng hộ ông N lấn chiếm đất của mình là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên buộc ông Hồ N và bà Võ Thị L phải trả lại cho ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B diện tích đất chồng lấn là 1,2m² là không có cơ sở, không đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, vì vậy HĐXX xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông Hồ N, bà Võ Thị L; Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hồ N và bà Võ Thị L; sửa Bản án sơ thẩm số 54/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị này phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[4] Do chấp nhận kháng cáo nên ông Hồ N, bà Võ Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Vì yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ các chi phí trưng cầu giám định đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 203 Luật đất đai; Điều 255, Điều 256, Điều 688 Bộ luật dân sự. Điều 147, Điều 148, Điều 149, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về lệ phí, án phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ N, bà Võ Thị L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B đối với bị đơn ông Hồ N và bà Võ Thị L.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: 609.180 đồng ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 01461 ngày 04/7/2016, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, TP. Đà Nẵng. Ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B còn phải nộp 409.180 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ N và bà Võ Thị L không phải chịu. Hoàn trả cho ông Hồ N và bà Võ Thị L 200.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0004179 ngày 13/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Phạm Văn P và bà Diệp Thị B phải chịu chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản tại giai đoạn sơ thẩm là 9.734.452 đồng (đã nộp và đã chi) và Chi phí đo đạc tại giai đoạn phúc thẩm là 5.585.010 đồng (ông N, Bà L đã nộp và đã chi), buộc ông P và bà B phải trả lại cho ông N và Bà L số tiền 5.585.010 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận N;
- TAND quận N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tấn Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Hà Nam

Thái Thị Phi Yên

Nguyễn Tấn Anh