

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 39/2018/DS-PT

Ngày 18/6/2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Thắng

Các Thẩm Phán: Ông Trương chí Trung

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 44/2017/DS-PT ngày 12 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2018/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Thanh K - Sinh năm 1939 và bà Phan Thị Bạch M – Sinh năm 1950. Bà M ủy quyền cho ông Phan Thanh Nam C, sinh năm 1972 tham

gia tổ tụng. Cùng trú tại: Số 32 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trương Công Nguyễn Anh Phiệt – Văn phòng luật sư và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số 61 đường Hải Phòng, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đình T - Sinh năm 1961 và bà Trần Thị Thanh H - Sinh năm 1961. Cùng trú tại: Số 30 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thiên Thanh - Văn phòng luật sư Trần Thiên Thanh, thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số 15 đường Phan Đình Phùng, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Tầng 15, Trung tâm Hành chính thành phố, 24 Trần Phú, Quận H, Thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật có ông Lê Quang N, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

4. Người giám định:

- Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An.

Địa chỉ: 01 Nguyễn Thượng Hiền, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật của Công ty có ông Nguyễn Đăng T - chức vụ: Giám đốc (có mặt).

- Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số 24 Hồ Nguyên Trừng, quận H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm có ông Phan Văn Đ - chức vụ: Nhân viên (có mặt).

-Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng

Địa chỉ: số 426 đường Hoàng Diệu, phường Bình Thuận, quận H, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo ủy quyền có bà Tạ Thiên N - chức vụ: phó giám đốc. (có mặt)

Do có kháng cáo của ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M là nguyên đơn trong vụ án; và kháng cáo của Ông Hoàng Đình T, bà Trần Thị Thanh H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Nguyên đơn ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M trình bày:

Nguyên diện tích nhà đất gia đình ông K và gia đình bà Huyền Tôn Nữ Thị O đang sử dụng đều có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Kim S.

Theo văn tự lập ngày 25.7.1975 bà Võ Thị Kim S bán 01 gian nhà cho bà O (hiện nay bà H - bị đơn thừa kế) có kích thước 4m x 17m, không ghi diện tích sử dụng chung. Qua trích lục tạm thời ngày 03.11.1976 của Ty Quản lý Nhà đất và Công trình Công cộng Quảng Đà và Trích lục họa đồ số: 352/I249, tờ bản đồ số 9 (cũ) tức tờ số 3 bản đồ số 9 (mới) thuộc khu phố T, Đà Nẵng thể hiện diện tích nhà đất của bà O là 91m².

Theo văn tự mua bán nhà ngày 20.4.1976, bà Võ Thị Kim S bán cho ông Phan Thanh K ngôi nhà có bề ngang 9m, sâu 14m, sân trước bề ngang 9m, sâu 3,5m cùng thuộc ngôi nhà 16 L. Tổng diện tích nhà ông K là 157,5m².

Năm 2001 bà O lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, các tài liệu liên quan thể hiện: Tại biên bản ngày 26.9.2001 do Sở Địa chính - Nhà đất (cũ) xác định hiện trạng ranh giới đất, thì ghi bề ngang là 4,46m và thêm phần sử dụng chung (chiếm vào sân sau, phần hông và một phần sân trước nhà số 32 L của ông K).

- Biên bản tứ cận lập ngày 26.9.2001 có chữ ký ông Tô trưởng tổ dân phố 52 ghi ngày 25.9.2001 (tức ngày ký trước ngày lập biên bản) và trong biên bản này không có chữ ký xác nhận của ông K. Ngoài ra biên bản này có nêu: “Về phía Tây lấy tường nhà chủ hộ làm ranh giới”, nhưng khi đo về bề ngang khu đất thể hiện 4,46m (lấn chiếm vào đất nhà 32 L 0,25m bề ngang).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O (nay bà H thừa kế) tại số nhà 30 L vào năm 2001 và quyết định giải quyết đường luồng giữa hai nhà 30 và 32 L là không căn cứ vào các giấy tờ gốc mà căn cứ vào hiện trạng sử dụng. Do đó, ngày 16.3.2015, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đã ban hành Bản án số: 08/2015/HC-PT hủy Quyết định số: 13744/QĐ-UB ngày 12.12.2001 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà O (Ngày 13.6.2007 bà Trần Thị Thanh H nhận thừa kế toàn bộ nhà đất của bà O) tại nhà số 30 L và hủy Quyết định số 8715/QĐUB ngày 12.11.2010 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết đường luồng giữa hai nhà 30 và 32 L.

Từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho bà O năm 2001 và quyết định giải quyết đường luồng giữa hai nhà 30 và 32 L là không có căn cứ, nên nhà bà O đã chồng lấn lên phần đất của gia đình ông K với diện tích khoảng $0,25\text{m} \times 17,5\text{m} = 4,375\text{m}^2$ đất. Với việc cấp sổ đỏ sai như vậy nên năm 2009, khi xây lại bà H nhà đã đập phá tường ranh giới giữa hai nhà 30 và 32 L do ông K xây, phá mái hiên phía đông nhà ông K có diện tích $1,05\text{m} \times 13\text{m} = 13,65\text{m}^2$ và 04 trụ bê tông cốt thép của mái hiên nhà ông K, phá mương thoát nước dài 16m của nhà ông K. Mục đích để lấn chiếm diện tích đất bề ngang 0,25m, bề dài 17,5m chạy suốt chiều dài nhà đất ông K giáp ranh với nhà đất của bà H. Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 03/2014/HC-GĐT ngày 15.4.2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Bản án hành chính phúc thẩm số: 08/2015/HC-PT ngày 16.3.2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng đều thể hiện

“Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21.8.2012 do Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng tiến hành thể hiện kết quả đo đạc: Bề ngang nhà ông K 8,97m và khoảng cách giữa hai bức tường cũ nhà bà H là 4,02m. Kết quả này phù hợp với giấy tờ mua bán nhà ông K là 9m và nhà của bà H là 4m chiều ngang”.

Theo nội dung và bằng chứng trình bày trên, khi xây dựng nhà mới 30 L, gia đình bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T đã gây thiệt hại cho gia đình ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M tại 32 L như sau:

- Đất nhà bà H đã lấn chiếm vào đất nhà ông K khoảng diện tích $0,25\text{m} \times 17,5\text{m} = 4,375\text{m}^2$ ước tính trị giá: 200.000.000 đồng. Trên phần đất lấn chiếm đó, bà H đã xây dựng hệ khung gồm móng, giằng móng, dầm, trụ và tường nhà 2,5 tầng dọc theo chiều dài 17,5m của nhà ông K Bà M. Ông K và Bà M yêu cầu bà H phải trả phần diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông K Bà M theo như nguyên trạng ban đầu.

- Thiệt hại do bà H phá hoại tài sản của gia đình ông K trên đất lấn chiếm đó, gia đình ông đã khởi kiện vụ án khác.

Vì vậy, vợ chồng ông K khởi kiện yêu cầu bà H và T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm $4,375\text{m}^2$ (ước tính diện tích đất nói trên trị giá 200.000.000 đồng) cho ông K và Bà M để ông bà lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà theo đúng sơ đồ gốc. Trong quá giải quyết và tại phiên tòa ông K Bà M yêu cầu bà H và T phải trả lại $4,05\text{m}^2$ như kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An.

+ Bị đơn ông Hoàng Đình T và bà Trần Thị Thanh H trình bày:

Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T không đồng ý nội dung khởi kiện của ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M về việc tháo dỡ phần xây dựng của nhà 30 L để trả lại đất có diện tích $0,25\text{m} \times 17,5\text{m} = 4,375\text{m}^2$ ước tính giá trị khoảng 200.000.000 đồng cho ông K và Bà M (Theo kết quả đo đạc của Công ty Hưng An

là 4.05m²). Bà H và T đã xây dựng nhà ở có giấy phép của quận H cấp. Bà H và T chỉ xây dựng phần sau, hiện vẫn còn giữ nguyên trạng phần xây dựng góc ở sân trước và một phần rẻo góc sau của căn nhà cũ để làm chứng cứ nếu có tranh chấp về sau.

Về văn tự mua bán nhà của bà O (mẹ bà H) có ghi căn nhà “cỡ 4x17m” nhưng thực tế nhà của bà H, T là 4,50m x 21m, phía sau còn có nở hậu. Căn nhà mới được xây trên diện tích nhà ở cũ. Lúc mẹ bà H mua nhà của bà Võ Thị Kim S thì trong văn bản có ghi bề ngang cỡ 4m. Thời gian đó miền Nam mới được giải phóng, hai bên mua bán nhà là hai người phụ nữ thân quen, không rành soạn thảo văn bản và cũng vì tin nhau nên văn tự mua bán nhà cứ đơn giản, lơ mờ và lơ cỡ (cỡ 4m) và đây chính là mấu chốt để vợ chồng ông K Bà M dựa vào đó để tranh chấp. Sau khi bán nhà cho mẹ bà H, bà S bán tiếp nhà sau và đến ông K Bà M là người mua cuối cùng cho nên văn bản có phần rõ hơn. Trong văn bản mua bất động sản của ông K Bà M với bà S có nhắc đến là phần đất giếng nước và lối đi chung với nhà ông Trần Nguyên Đ là bố bà H và chung cho cả 3 hộ. Như vậy, trong văn tự mua bán nhà của ông K Bà M mua có ghi chiều ngang 9m thì phần đất đường luồng và giếng nước chung đó nằm ở đâu?.

- Nguyên thủy nhà cũ của bà H và T bề ngang là 4m50, lưng ngoài hai bên có hai dãy trụ đỡ cho phần dúc phía trước và 17 cây xà gồ bằng gỗ được lợp mái tôn của phần giữa nhà, bên phải có 3 bộ cửa sổ 4 lá, hai bộ cửa đi mở ra đường luồng và phần đất sân có giếng nước dùng chung cho cả 3 hộ. Bà H và T xây nhà mới tháo dỡ phần giữa, hiện tại vẫn còn nguyên trạng phần trước mỗi bên hai trụ, hai bên là 4 trụ để đỡ cho hai dầm ngang dúc và sàn bê tông cốt sắt diện tích là 4m50 x 4m20 có ba mặt tường xây, mặt sàn bê tông dúc này còn che phủ ra cả đường luồng lối đi chung giữa hai nhà.

- Về phần nhà của ông K và Bà M, văn tự mua bán cũng không rõ ràng, mập mờ giữa đất và nhà: nhà trệt lợp tôn, bề ngang 9m, bề sâu 14m...Thực tế nhà 32 L

này chiều ngang chỉ rộng 7m, phía đông có đường luồng rộng 1m làm lối đi cho 3 hộ thời điểm đó, chưa kể phần sân có giếng nước dùng chung, thực tế đã được nhắc đến trong các Quyết định giải quyết tranh chấp của thành phố số: 1014/QĐ-UBND ngày 18.6.1996 và số: 1154/QĐ-UBND ngày 13.3.1999.

- Bà H và T vẫn chưa hoàn thiện được căn nhà, chưa tô mảng tường phía đường luồng là do ông K Bà M ngăn cản cho rằng bà H T lấn chiếm phần đất có dây trụ có diện tích $4,375\text{m}^2$ là không đúng. Nếu dây trụ của nhà ông K thì hiện trạng phần trước nhà bà H T như đầm, sàn đúc không thể tồn tại được. Hiện nay cây trụ cuối cùng vẫn còn nguyên như cũ có đầm đúc cốt sắt nằm ngang của các nhà phía sau và nhà bà H T, nằm ngoài diện tích mua bán của ông K, Bà M vì trụ và đầm đúc này nằm ở vị trí đo từ đường L vào là hơn 18m trong khi diện tích văn tự mua bán của ông K, Bà M tính từ đường L vào 17m50. Vậy nên ông K và Bà M không có cơ sở để cho rằng diện tích $4,375\text{m}^2$ (trong đó có dây trụ) kể cả đường luồng, giếng nước, sân chung là của mình được.

Với nội dung trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Toà án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ Điều 265, Điều 266, Điều 274 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T. Giao $4,05\text{m}^2$ đất (dài 18,15m x rộng 0,22m) tại số nhà 30 - 32 đường L, phường Thạch, quận H, thành phố Đà Nẵng cho bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T sử dụng (trên diện tích đất có bức tường xây gạch ống, trụ bê tông, bê tông sàn, đầm do bà H T xây dựng). Có sơ đồ kèm theo.

Buộc bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T thanh toán giá trị quyền sử dụng $4,05\text{m}^2$ đất cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M số tiền là:

71.077.500 đồng (Bảy mươi một triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí sơ thẩm căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu: 3.553.875 đồng (Ba triệu năm trăm năm mươi ba ngàn tám trăm bảy mươi lăm đồng). Hoàn cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm (theo biên lai thu số 004712 ngày 07.10.2015 của Chi cục Thi hành án quận H, thành phố Đà Nẵng).

Chi phí giám định: Buộc bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T hoàn trả cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M số tiền chi phí trưng cầu giám định: 8.395.000 đồng (Tám triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 14/8/2017 nguyên đơn ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng buộc T và bà H phải trả lại phần diện tích đất mà T, bà H đã lấn chiếm, không nhận bằng tiền.

Ngày 15/8/2017 bị đơn ông Hoàng Đình T, bà Trần Thị Thanh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý việc buộc bị đơn bồi thường các thiệt hại về đất đai cho ông K và Bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chấp

nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là $4,05\text{m}^2$

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, tuyên bố phần đất nằm dưới bức tường giáp đường luồng của nhà bà H thuộc quyền sử dụng của hộ bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Sau khi đại diện VKS phát biểu quan điểm; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai, do đó Hội đồng xét xử vắng mặt Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xem xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy: Tại Bản án số: 08/2015/HC-PT của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy Quyết định số: 13744/QĐ-UB ngày 12.12.2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Huyền Tôn Nữ Thị O (mẹ bà Trần Thị Thanh H) tại nhà đất số 30 đường L thành phố Đà Nẵng và hủy Quyết định số: 8715/QĐ-UBND ngày 12.11.2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết phần diện tích đường luồng giữa hai nhà 30 và 32 L, thành phố Đà Nẵng, đồng thời hướng dẫn đương sự khởi kiện tranh chấp lối đi chung tại Tòa án để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Từ đó ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M khởi kiện yêu cầu bà H và T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm $(0,25\text{m} \times 17,5\text{m}) = 4,375\text{m}^2$, ước tính

diện tích đất nói trên trị giá 200.000.000 đồng cho ông K và Bà M để ông bà lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà theo đúng sơ đồ gốc. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông K Bà M yêu cầu bà H và T phải trả lại $4,05\text{m}^2$ như kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An.

[4] Theo văn tự mua bán lập ngày 25.7.1975, bà Võ Thị Kim S bán 01 gian nhà cho bà Huyền Tôn Nữ Thị O và văn tự mua bán nhà ngày 20.4.1976, bà Võ Thị Kim S bán cho ông Phan Thanh K 01 gian nhà chiều ngang 09m, bán cho bà O chiều ngang cỡ 04m điều này phù hợp với kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An và cũng phù hợp với việc HĐXX phúc thẩm xem xét đo đạc thực tế vào ngày 28.02.2018. Nguyên hiện trạng trước đây, giữa nhà ông K và bà H là liền nhau không có tường rào ngăn cách (vì chung của một hộ bà Võ Thị Kim S). Đến năm 1984 gia đình bà H xây một bức tường phía trước ngăn cách với nhà ông K, từ đó phát sinh tranh chấp. Đối chiếu các văn tự mua bán với kết quả đo đạc thực tế của HĐXX thì đo chiều ngang diện tích đất nhà ông K là 8,76m, nếu đủ 09 mét theo như văn tự mua bán thì phần dãy trụ giữa hai nhà là 0,24 m thuộc về nhà ông K. Đối với nhà bà H nếu đo chiều ngang đến giáp mặt trụ phía nhà ông K là 4,46 mét. Như vậy việc xác định của Hội đồng phù hợp với kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An. Do vậy, có cơ sở để xác định dãy trụ giữa hai nhà là thuộc quyền sở hữu của gia đình ông K. Theo kết quả đo đạc này thì phần diện tích đất bị chồng lấn là chiều ngang $0,24 \times 18,15 = 4,05\text{m}^2$.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại $4,05\text{m}^2$ đất theo như kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An là có cơ sở nên chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự và biên bản định giá ngày 12/6/2017 thì trên diện tích đất tranh chấp $4,05\text{m}^2$ này có tường xây gạch ống, trụ bê tông, bê tông sàn, dầm do gia đình bà H, T xây dựng, khi nhà đất số 30 đường L, thành phố Đà Nẵng được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà

Huyền Tôn Nữ Thị O (mẹ bà H). Trong trường hợp nếu tháo dỡ tường xây gạch ống, trụ bê tông, bê tông sàn, đầm này để trả lại 4,05m² đất cho nguyên đơn thì sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của cả ngôi nhà bà H, T. Do đó, cần giữ nguyên hiện trạng, buộc bà H, T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng 4,05m² đất cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M là phù hợp. Đồng thời, giao phần đất này cho bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T được quyền sở hữu sử dụng.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải thanh toán giá trị quyền sử dụng 4,05m² đất cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M là đúng. HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M và không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T cũng như quan điểm của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn.

[7] Các bên đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã ban hành quyết định thành lập hội đồng định giá, để tiến hành định giá phần đất tranh chấp theo đơn giá của UBND thành phố Đà Nẵng là không đúng với hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số: 02/2014/TTLT ngày 28/3/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, không đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[6] Tại cấp phúc thẩm, ông Hoàng Đình T, bà Trần Thị Thanh H yêu cầu định giá diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường và cơ quan định giá là Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng. Yêu cầu này được nguyên đơn chấp thuận. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng thì giá trị đất của nhà 32 đường L là 87.395.000 đồng/1m², giá trị đất của nhà 30 đường L là 80.214.000 đồng/1m² Do xác định phần đất tranh chấp có diện tích 4,05 m² là của gia đình ông Phan Thanh K, bà Phan Thị

Bạch M giá trị phần đất này được tính theo giá đất nhà ông K, Bà M cụ thể: $4,05 \times 87.395.000 \text{ đồng} = 353.949.750 \text{ đồng}$. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về giá trị đất tranh chấp, buộc bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T thanh toán giá trị quyền sử dụng $4,05\text{m}^2$ đất cho ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M số tiền là 353.949.750 đồng

[7] Tại cấp phúc thẩm bị đơn có khiếu nại về giá trị đất mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng định giá nhưng không có căn cứ chứng minh và tại phiên tòa, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng đã trình bày căn cứ, tính pháp lý của kết quả định giá là có cơ sở.

[8] Ngày 30/10/2017 ông Hoàng Đình T, bà Trần Thị Thanh H có đơn đề nghị trung cầu giám định theo đất thực tế do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng thực hiện. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T, căn cứ vào diện tích đất thực tế mà T, bà H sử dụng để kết luận đo đạc là không có cơ sở, vì lẽ: Tại Bản án số: 08/2015/HC-PT của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy Quyết định số: 8715/QĐ-UBND ngày 12.11.2010 và Quyết định số: 13744/QĐ-UB ngày 12.12.2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc giải quyết phần diện tích đường luồng giữa hai nhà 30 và 32 L thành phố Đà Nẵng.

[9] Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An đã căn cứ vào các văn tự mua bán nhà của bà O với các bên, căn cứ vào Trích lục họa đồ ngày 03/11/1975 của Ty Nhà đất và Quản lý Công trình Công cộng trích lục cho bà O, và thực trạng sử dụng đất thực tế của hai nhà để ban hành kết luận, phù hợp với việc xem xét thực tế của Hội đồng xét xử nên kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Trắc địa Bản đồ Hưng An là có căn cứ chấp nhận.

[10] Về chi phí giám định, định giá: Do không chấp nhận kết quả giám định của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng nên bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu chi phí giám định tại cấp phúc thẩm, số tiền: 5.144.002 đồng (số tiền này bà H T đã nộp, đã chi); chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 30.700.000 đồng. (số tiền này bà H T đã nộp, đã chi).

[11] Về án phí:

- Do sửa bản án sơ thẩm về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp nên bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 353.949.750 đồng x 5% = 17.697.487 đồng

- Do sửa bản án nên ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M và bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp.

[12] Tại phiên tòa đại diện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm của HĐXX, thư ký và các đương sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện VKS phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 265, Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M; Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Đình T và bà Trần Thị Thanh H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 03/8/2017 của Toà án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng về giá trị quyền sử dụng đất.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T.

1.1.1 Giao cho bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T được quyền sử dụng 4,05m² đất (dài 18,15m x rộng 0,24m) tại số nhà 30 đường L, phường Thạch Thang, quận H, thành phố Đà Nẵng (trên diện tích đất có bức tường xây gạch ống, trụ bê tông, bê tông sàn, dầm do bà H T xây dựng (Có sơ đồ kèm theo).

1.1.2. Buộc bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T thanh toán giá trị quyền sử dụng 4,05m² đất cho ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M, số tiền là: 353.949.750 đồng (ba trăm năm ba triệu chín trăm bốn chín ngàn bảy trăm năm mươi đồng).

1.1.3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T không thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền.

1.1.4. Ông Phan Thanh K và bà Phan Thị Bạch M; Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

1.2. Chi phí giám định, định giá:

1.2.1. Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu chi phí giám định do cấp phúc thẩm thực hiện là 5.144.002 đồng (số tiền này bà H, T đã nộp, đã chi).

1.2.2. Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu chi phí định giá tài sản là 30.700.000 đồng (số tiền này bà H, T đã nộp, đã chi).

1.2.3. Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (số tiền này bà H, T đã nộp, đã chi).

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thanh H và ông Hoàng Đình T phải chịu là 17.697.487 đồng (mười bảy triệu sáu trăm chín bảy nghìn bốn trăm tám bảy đồng).

2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Ông Phan Thanh K, bà Phan Thị Bạch M không chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (biên lai thu số: 009686 ngày 23/8/2017 tại Chi cục Thi hành án quận H, thành phố Đà Nẵng).

2.2. Bà Trần Thị Thanh H, ông Hoàng Đình T không chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (theo biên lai thu số: 009683 ngày 21/8/2017 tại Chi cục Thi hành án quận H, thành phố Đà Nẵng).

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

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 thì người được 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:

- Đương sự;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA quận H TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Võ Đình Thắng