| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |

Bản án số: 73/2023/DS-PT
Ngày 11-7-2023
V/v tranh chấp về về 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 Ngô Hà Nam

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Thanh Mai

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng

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

Ngày 11 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H; sinh năm 1954; cư trú tại: đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Phan Thị H là ông Trần Thanh H; cư trú tại: đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền, ngày 28 tháng 02 năm 2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị T; sinh năm 1962; cư trú tại: phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Phan Thị T là ông Phan Hữu H; sinh năm 1967; cư trú tại: phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền, ngày 06 tháng 4 năm 2022). Có mặt.

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

1. Ông Trần Thanh H; sinh năm 1954; cư trú tại: đường A, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Hữu H1; sinh năm 1965; cư trú tại: phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Ông Phan Hữu H; sinh năm 1967; cư trú tại: phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng; địa chỉ trụ sở tại: Tầng 15, Trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng - 24 đường Trần Phú, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng là ông Lê Xuân L – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận C (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền, ngày 22 tháng 6 năm 2023). Có mặt.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Phan Thị H, là nguyên đơn trong vụ án.

2. Bà Phan Thị T, là bị đơn trong vụ án.

3. Ông Phan Hữu H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị H, trình bày:

- Từ trước đây gia đình chia cho bà thửa đất diện tích 137,2m$^2$ tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; sát liền kề về hướng Đông là thửa đất gia đình chia cho em gái là bà Phan Thị T; sau đó, bà đã xây nhà trệt cấp 4 diện tích 86,2m$^2$; đến ngày 11-9-2017, thì được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn nhà này bà làm để cho thuê.

- Tháng 7/2019, bà về xây thêm tường rào, cổng ngõ thì em út là ông Phan Hữu H ngăn cản, rồi cùng với con trai bà Phan Thị T là Nguyễn Hữu Thuấn 02 lần đập phá, xô ngã tường nên bà đã nhờ chính quyền địa phương giải quyết và Ủy ban phường đã có kết luận và thông báo với ông H, bà T là bà H xây tường rào, cổng

ngõ trên đất của bà là đúng chứ không sai; Công an phường Hòa Thọ Đông cũng thống nhất để cho gia đình bà giải quyết dân sự và buộc ông H, bà T phải để cho bà H xây tường rào, cổng ngõ trên đất của bà H không được cản trở, nếu cản trở phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

- Sự việc năm 2019 nói trên đã giải quyết xong và đáng lẽ khi đó bà xây tường rào sát vào tường nhà bà T, nhưng bà lại xây chừa ra 0,3m với mục đích để cho thoáng mát và lắp đặt ống thoát nước từ nhà sau dẫn ra đường kiệt phía trước. Tuy nhiên, sau đó gia đình bà T đã lợi dụng dịch bệnh Covid-19 và bão lụt từ tháng 8 đến tháng 12/2020 gia đình bà không về thăm nhà nên đã lấn chiếm bằng việc xây đắp thêm tường nhà lấn qua đất của bà theo chiều ngang 0,3m và chiều dài 02m; về phần tường rào do bà xây dựng gồm tường gạch và lưới B40 thì bà T tự ý tháo dỡ lưới B40 ra khỏi tường rào; về phần nhà sau của bà thì bà T tự ý dỡ tôn, đắp thêm tường từ dưới lên trên và bà T lắp đặt máng xối tôn kẽm qua không gian đất của bà.

- Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà T: Tháo dỡ phần máng xối lắp đặt trên diện tích đất tại vị trí nhà sau của bà H; lắp lại phần lưới B40 mà bà T đã tháo ra tại phần tường rào nhà bà H; tháo dỡ phần kiến trúc tường xây dựng với diện tích khoảng 0,6m$^2$ (kích thước 0,3m x 02m); tháo dỡ 01 tấm đanh che trên cửa sổ tầng 01 (có kích thước 12cm x 80cm), 01 tấm đanh che trên cửa sổ tầng 02 (có kích thước 12cm x 80cm).

- Ngày 20-4-2022, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà T như sau: Không yêu cầu bà T tháo dỡ máng xối lắp trên diện tích đất của bà H tại vị trí nhà sau; không yêu cầu bà T lắp lại lưới B40 tại vị trí trên tường xây của nhà bà H.

Bị đơn bà Phan Thị T, trình bày:

- Năm 2002, Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng có chủ trương cho chuyển đổi đất vườn thừa thành đất ở, nên cha của bà là cụ ông Phan L đã chia đất trong vườn nhà cho các con để làm nhà ở. Theo đó, phần bà Phan Thị H được chia 01 thửa đất 57,37m$^2$ và bà T được chia 01 thửa đất 57,40m$^2$ liền kề với đất chia cho bà H; sau đó, cùng ngày 22-01-2003, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và bà T. Cả 02 thửa đất chia cho bà và bà H đều có hướng làm nhà theo hướng Đông Tây và nằm phía sau ngôi nhà chính của cụ Phan L được xây dựng từ năm 1964.

- Sau đó, năm 2004 khi bà và bà H chuẩn bị làm nhà thì cụ L nói lại *(thay đổi ý định ban đầu)* là làm nhà về hướng Nam và cụ L cho bà và bà H mỗi con gái được xây nhà trên diện tích đất 120m$^2$ *(chiều ngang khoảng 06m, dài khoảng 20m);* ở giữa 02 nhà theo chiều dài có chừa một lối rộng 0,5m làm đường thoát hiểm và tạo sự thông thoáng giữa hai nhà; giao ông Phan Hữu H là con trai thay mặt anh em trong gia đình đứng ra giám sát việc xây dựng.

- Cho đến năm 2016, thì anh chị em họp gia đình để bàn phương án điều chỉnh lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đây cho đúng với hiện trạng sử dụng nhà, đất thực tế hiện tại, nên đã có thỏa thuận nhập tất cả các thửa đất của cụ Phan L đã cắt chia cho các con (đã được cấp giấy chứng nhận) cho ông Phan Hữu H đứng tên; rồi để ông H cắt chia lại theo hiện trạng đang sử dụng đất cho các anh, chị em. Do đó, năm 2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C tiến hành đo đạc lại đất; nhập toàn bộ diện tích đất đã tách thửa vào thửa đất số 23, tờ bản đồ số 34, diện tích 1232,7m$^2$ và giao cho ông H đứng tên toàn bộ thửa đất để phân chia lại cho các anh chị em. Sau đó, ông H đã lập thủ tục tặng cho 02 thửa đất cho bà H và bà T theo các hợp đồng tặng cho số 5482 và 5483 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân vào ngày 19-8-2017. Trên cơ sở đó, cùng ngày 11-9-2017, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 221623 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34, diện tích 137,2m$^2$; còn bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 221624 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 34, diện tích 134,8m$^2$.

- Bà T cho rằng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần này cho bà và bà H là không đúng. Bởi vì, nguyên trước đây thì giữa thửa đất của bà và bà H có một đường luồng đất dùng chung rộng 0,5m và kéo dài từ trước ra sau nhà; nên trước đây khi xây nhà thì bà xây tường đúng theo đất ông Long cắt cho, nhưng phần móng dưới đất đã xây dưới đường luồng và đưa ra tính từ chân tường nhà là khoảng 0,3m; cửa sổ mở ra và phần máng xối đúc bê tông của nhà bà cũng nhô ra trên đường luồng này; ngoài ra, các phần bệ men và chậu rửa tay của nhà bà cũng đã có trước khi tách đất và vẫn nằm trên phần đất dùng chung này. Tuy nhiên, khi làm lại giấy thì phần đất dùng chung lại thuộc quyền sử dụng riêng của bà H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc khác, lối đi vào nhà thực tế từ trước chỉ rộng 1,93m là không đủ điều kiện tách thửa, nhưng nay trên sơ đồ bản vẽ lại là 2,5m. Do đó, bà T yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T và bà H để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với hiện trạng thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, trình bày: Ông là chồng của bà Phan Thị H; ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị H và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H1, trình bày: Ông là chồng của bà Phan Thị T; ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn bà Phan Thị T và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu H, trình bày: Ông thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn bà Phan Thị T và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H, chấp nhận toàn bộ yêu

cầu phản tố của bà T vì ông là người trực tiếp đứng ra làm các thủ tục nhập thửa, tách thửa theo hiện trạng nhà thực tế của bà H và bà T hiện nay. Ông biết rõ quá trình đo đạc để tách thửa cho hai nhà là không đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế; anh em trong nhà đã thống nhất chừa phần khoảng không gian ở giữa để thông thoáng và để gia đình nhà bà T mở cửa sổ, gia đình nhà bà H muốn đặt ống thoát nước cũng không ảnh hưởng. Tuy nhiên, do biết được việc cấp giấy chứng nhận đối với phần đất trống này vào sổ của mình nên bà H đã cố tình xây dựng tường rào qua phần diện tích đất trống dùng chung mà hai nhà đã thỏa thuận. Biết được việc này chị em ông đã đến xô ngã tường rào và không cho gia đình bà H xây dựng. Sau khi chính quyền địa phương mời lên hòa giải vì việc này thì vợ chồng bà H đã cam kết không làm tường rào lên phần đất trống và cam kết điều chỉnh lại giấy chứng nhận theo thực tế. Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với thực tế sử dụng đất của hai nhà nên ông cũng đồng ý với yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và bà T.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 20-9-2022, của Tòa án nhân dân quận C, đã quyết định:

- Căn cứ Điều 3; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 174; Điều 175; Điều 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H đối với bà Phan Thị T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

- Buộc bà Phan Thị T phải có nghĩa vụ thối trả cho bà Phan Thị H số tiền 38.858.178 đồng.

- Bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 3,6m$^2$ có tứ cận hướng Đông giáp nhà bà Phan Thị T; hướng Tây giáp nhà bà Phan Thị H; hướng Bắc giáp nhà bà Phan Thị H; hướng Nam giáp đường Bê tông.

- Buộc bà Phan Thị T phải tháo dỡ 02 tấm đanh che cửa sổ của đoạn tường 11,02m (theo sơ đồ) về phía Tây của nhà bà Phan Thị T có diện tích tấm đanh 01 là 12cm x 80cm; tấm đanh 2 có diện tích 12cm x 80cm.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phan Thị H đối với bà Phan Thị T về tháo dỡ phần máng xối và lắp lại phần lưới B40.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T đối với bà Phan Thị H về yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 221623 đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 34, diện tích 137,2m$^2$ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CK 221624 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 34, diện tích 134,8m$^2$ đều do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11 tháng 9 năm 2017.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30-9-2022, bà Phan Thị H kháng cáo một phần bản án yêu cầu xử buộc bà Phan Thị T phải tháo gỡ phần đã xây dựng từ mặt đất lên không gian phía trên dọc theo ranh giới giữa 02 nhà, chứ bà không đồng ý nhận tiền bồi thường giá trị đất; ngoài ra, buộc bà T phải hoàn trả cho bà toàn bộ tiền chi phí tố tụng khác mà bà đã nộp tạm ứng trong quá trình tiến hành tố tụng giải quyết vụ án là 11.755.360 đồng. Ngày 03-10-2022, bà Phan Thị T và ông Phan Hữu H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị H; bị đơn bà Phan Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu H, đã thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét về nguồn gốc nhà đất của nguyên đơn bà Phan Thị H và nhà đất của bị đơn bà Phan Thị T tại phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng, thì thấy:

Trước đây, nhà ở trên thửa đất diện tích 1869m$^2$ tại địa chỉ xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng, nay là phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của hộ cụ ông Phan L, đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10-12-1996. Đến năm 2001 thì cụ L chia thửa đất này cho các con để làm nhà ở riêng, trong đó bà H được chia 57,37m$^2$ và bà T được chia 57,4m$^2$; đến ngày 22-01-2002, Ủy ban nhân dân huyện H, thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H và bà T đối với diện tích đất được cụ L chia cho nói trên. Sau đó, gia đình bà H, cũng như gia đình bà T chuẩn bị xây dựng nhà để ở thì lúc này cụ L lại quyết định cho bà H và bà T mỗi người 01 thửa đất diện tích 120m$^2$ để làm nhà ở, với chiều ngang khoảng 06m, chiều dài khoảng 20m và giữa 02 thửa đất có diện tích đất sử dụng chung để thông thoáng với chiều ngang 0,5m và chiều dài theo thửa đất từ trước ra sau. Bà H, bà T tiến hành làm nhà trên thửa đất cụ L giao mới, nên trên thực tế lúc này thì bà H, bà T làm nhà không đúng với vị trí, diện tích thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận cho bà H và bà T nói trên.

Đến ngày 25-9-2016, tất cả anh chị em là con của cụ Phan L đã họp gia đình và đã thống nhất chia lại đất đai để sử dụng hợp lý, cũng như để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với hiện trạng đất đang sử dụng; để thực hiện việc chia lại đất thì các thửa đất trước đây mà cụ L đã chia cho các con và đã làm nhà nay nhập về hợp với thửa đất của ông Phan Hữu H rồi ông H sẽ chia lại cho các anh chị em. Do đó lúc này, khi bà H và bà T ký chuyển quyền sở hữu nhà, đất cho ông H thì quyền sở hữu của bà H và bà T chấm dứt theo quy định tại Điều 237 và Điều 238 của Bộ luật Dân sự. Với mục đích, yêu cầu và cách thức nêu trên, ngày 03-7-2017, ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 774714, với chi tiết: Thửa đất số 23; tờ bản đồ số 34; diện tích 1232,7m$^2$; hình thức: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất; loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 424,7 m$^2$; diện tích sàn: 529,6 m$^2$; hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Tiếp sau đó, ngày 19-8-2017, ông H đã ký hợp đồng tặng cho bà T thửa đất 134,8m$^2$ và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng là 74,3m$^2$; đồng thời cùng ngày thì ông H cũng đã ký hợp đồng tặng cho bà H thửa đất 137,2m$^2$ và nhà ở trên đất có diện tích xây dựng là 86,2m$^2$; đây là 02 nhà, đất cắt tách thửa từ thửa đất số 23, diện tích 1232,7m$^2$ của ông H nói trên. Đến ngày 11-9-2017, bà H và bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt có số CK 221623 và CK 221624. Như vậy, tại thời điểm này thì bà H và bà T được xác lập quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 221 và Điều 223 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Phan Thị T về nội dung bà T cho rằng bà không lấn chiếm đất đai của bà Phan Thị H, thì thấy:

Theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 221623 và CK 221624 ban hành cùng ngày 11-9-2017, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà H và bà T thì về phía ranh giới giữa 02 nhà, đất là đoạn thẳng dài 21,21m; kéo từ đường bê tông đi chung phía trước nhà đến hết đất phía sau cùng và không có diện tích đất sử dụng chung giữa hai nhà.

Ngày 21-7-2020, Ủy ban nhân dân quận C - thành phố Đà Nẵng cấp Giấy phép cải tạo, sửa chữa số 2137/GPXD để cho bà T được tiến hành cải tạo căn nhà 01 tầng cấp IV, diện tích 74,3m$^2$ thành nhà 02 tầng: Diện tích cơi nới tầng 1 là 38,25m$^2$; tổng diện tích sử dụng sau cải tạo là 150,8m$^2$; chiều cao công trình là 7,6m; chiều cao tầng 1 là 3,9m và tầng 2 là 3,6m; cốt nền công trình phần cải tạo là +0,2m so với cốt nền vĩa hè tại vị trí xây dựng.

Theo kết luận về đo đạc đất đai của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng – thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định: Phần diện tích tranh chấp là 3,6m$^2$ và diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 43, đã được cấp giấy chứng nhận cho bà H.

Do vậy, có cơ sở để xác định khi tiến hành xây dựng nhà thì bà T đã để các vật kiến trúc xây dựng lên trên đất đã cấp quyền sử dụng cho bà H; kể cả vật kiến trúc xây dựng trên không gian đất đã cấp quyền sử dụng cho bà H. Trên cơ sở kết luận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cũng xác định được, tại đoạn ranh giới giữa 02 nhà bà T và bà H thì công trình xây dựng của bà T lấn qua phần đất của bà H 3,6m$^2$; trong đó, diện tích xây dựng mới lấn qua là 1,4m$^2$ và diện tích xây dựng cũ xây dựng từ năm 2003 lấn qua là 2,2m$^2$ nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định khi bà T xây dựng nhà đã lấn qua đất bà H là có cơ sở, đúng với quy định tại Điều 93 và Điều 94 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo đính chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng xác định lại cho Tòa án cấp phúc thẩm thì tổng diện tích đất công trình xây dựng của bà T lấn qua phần đất của bà H chỉ là 2,8m$^2$ do chỉ tính đến hết đất của bà T về phía trước tại vị trí cắt với đường bê tông *(rộng 2,53m)* chứ không tính hết đất của bà H. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định công trình xây dựng của bà T lấn qua phần đất của bà H 3,6m$^2$ là do nhầm lẫn trong quá trình tính toán đo đạc đất đai của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng, nên kháng cáo của bà T về nội dung này là được chấp nhận một phần.

[4] Xét kháng cáo của bà Phan Thị T về nội dung yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 221624 và CK 221623 cùng ngày 11-9-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho bà T và bà H, thì thấy: 02 giấy chứng nhận này đã được cấp đúng với nội dung trong 02 hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký giữa ông H với bà T và bà H tại Văn phòng Công chứng Phước Nhân vào ngày 19-8-2017; và được ban hành đúng với quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai, nên kháng cáo về nội dung này của bà T không được chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của Phan Thị H về việc bà không đồng ý nhận tiền bồi thường, mà yêu cầu bà Phan Thị T giao trả lại diện tích đất lấn chiếm cho bà, thì thấy:

Vào năm 2020, bà T đã cải tạo và xây dựng thêm ở vị trí phía sau nhà cũ 01 nhà ở hai tầng với cấu trúc 02 sàn và dầm, cột bằng bê tông cốt thép; đối với phần nhà mới xây này đã lấn qua đất của bà H 1,4m$^2$ (chiều rộng 0,11m; chiều dài 12,73m); vị trí diện tích đất của bà H bị lấn này từ cách điểm mốc sau cùng giữa nhà đất bà T và bà H (hướng Tây Bắc) 4,10m kéo dài 12,73m về phía trước nhà (hướng Đông Nam). Ngoài ra, từ năm 2003 thì bà T đã xây dựng nhà ở tại vị trí phía trước; tuy nhiên, đến ngày 11-9-2017 khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì một phần vật kiến trúc xây dựng trước đây lại nằm trên diện tích đất 1,4m$^2$ công nhận cho bà H.

Hiện tại bà T đã xây dựng nhà ở hai tầng bằng bê tông cốt thép kiên cố trên diện tích đất của bà T và trên diện tích đất lấn chiếm ở đoạn giữa 1,4m$^2$ và sử dụng hiện trạng đất thực tế 1,4m$^2$ từ năm 2003 và ngoài ra thì từ năm 2019 thì bà H cũng đã xây dựng tường rào kiên cố để làm ranh giới quyền sử dụng đất giữa 02 nhà. Mặt khác, theo kết quả giải quyết đơn kiến nghị ngày 28-8-2019 của Ủy ban nhân dân phường Hòa Thọ Đông; ghi nhận thỏa thuận tại biên bản lập ngày 07-9-2019 giữa bà H, bà T và ông H thì bà Phan Thị H và chồng là ông Trần Thanh H đã đồng ý lấy tường nhà phía Đông và tường rào đã xây dựng hiện nay làm ranh giới sử dụng đất. Nên việc buộc bà T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là phá vỡ phần lớn về kết cấu xây dựng nhà của bà T và thực sự không cần thiết nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà T trả cho bà H trị giá diện tích đất lấn chiếm tính quy ra tiền là phù hợp và đúng pháp luật, nên kháng cáo của bà H về nội dung này là không được chấp nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16-3-2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung xác định về giá đất tại thửa đất số 43 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 34, tổ 32, phường Hòa Thọ Đông là 10.793.938 đồng/m$^2$ x 2,8m$^2$ là 30.223.026 đồng, nên cần buộc bà T có nghĩa vụ bồi thường trị giá quyền sử dụng đất 2,8m$^2$ cho bà H tương ứng số tiền 30.223.026 đồng theo quy định tại Điều 584, Điều 585 và Điều 605 của Bộ luật Dân sự.

[6] Xét kháng cáo của Phan Thị H yêu cầu bà Phan Thị T có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ chi phí tố tụng với tổng số tiền 11.755.000 đồng thì thấy, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã nhận định và có quyết định buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền này, nên kháng cáo của bà H về nội dung này không được chấp nhận.

[7] Đối với kháng cáo của ông Phan Hữu H là không được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét do quyền và nghĩa vụ của ông không quyết định trong bản án.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phan Thị T xác định sẽ tự nguyện tháo dỡ 03 tấm đanh bê tông che trên cửa sổ nhà bà T tại vị trí tường nhà phía tiếp giáp với nhà, đất của bà Phan Thị H, tấm đanh thứ nhất tại vị trí tầng 01 có kích thước dài 130cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 2,3m; cách cổng, ngõ nhà bà H 10,29m); tấm đanh thứ hai tại vị trí tầng 02 có kích thước dài 150cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 6,34m; cách cổng, ngõ nhà bà H 14,35m); tấm đanh thứ ba tại vị trí tầng 02 có kích thước dài 150cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 6,17m; cách cổng, ngõ nhà bà H 18,85m). Xét sự tự nguyện của bà T là đúng với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm về xác định lại trị giá bồi thường nên cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định tại Điều 147 của Bộ

luật Tố tụng dân sự và những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm là đúng pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H về nội dung buộc bà Phan Thị T giao trả diện tích đất lấn chiếm; không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T và kháng cáo của ông Phan Hữu H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 20-9-2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị T;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H và kháng cáo của ông Phan Hữu H,

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 221, Điều 223 Điều 584, Điều 585 và Điều 605 của Bộ luật Dân sự; Điều 99 của Luật Đất đai,

Tuyên xử:

1. Buộc bà Phan Thị T phải tháo dỡ 02 tấm đanh bê tông che trên cửa sổ nhà bà T, tấm đanh thứ nhất tại vị trí tầng 01 có kích thước dài 130cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 2,3m; cách cổng, ngõ nhà bà Phan Thị H 10,29m); tấm đanh thứ hai tại vị trí tầng 02 có kích thước dài 150cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 6,34m; cách cổng, ngõ nhà bà Phan Thị H 14,35m).

2. Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị T về việc tháo dỡ 01 tấm đanh tại vị trí tầng 02 có kích thước dài 150cm x rộng 06cm x dày 08cm (ở độ cao cách mặt đất 6,17m; cách cổng, ngõ nhà bà Phan Thị H 18,85m).

3. Buộc bà Phan Thị T phải bồi thường bà Phan Thị H số tiền 30.223.026 đồng (ba mươi triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, không trăm hai mươi sáu đồng).

4. Giao cho bà Phan Thị T được quyền sử dụng diện tích đất ở 2,8m$^2$; tại vị trí: hướng Đông – Bắc giáp nhà, đất bà T; hướng Tây – Nam giáp nhà, đất bà H;

hướng Đông – Nam giáp đường bê tông, cổng ngõ nhà bà H; hướng Tây – Bắc giáp nhà, đất bà H. Có sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án.

Bà Phan Thị T và bà Phan Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị T về hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 221623 và số CK 221624 cùng ngày 11-9-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp lần lượt cho bà Phan Thị H và cho bà Phan Thị T.

6. Về án phí:

Bà Phan Thị T phải chịu án phí dân sự sơ là 1.511.151 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 001851 ngày 04-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng; bà T còn phải nộp 1.211.151 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị H, bà Phan Thị T và ông Phan Hữu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Phan Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002079 ngày 07-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Phan Hữu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0002078 ngày 07-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng.

7. Về chi phí tố tụng: Bà Phan Thị T phải hoàn trả cho bà Phan Thị H chi phí tố tụng bao gồm, chi phí đo đạc đất đai; chi phí định giá đất đai; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 11.755.000 đồng (mười một triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

8. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 160/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ theo mức lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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:***
- Tòa án nhân dân quận C;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận C;
- Người kháng cáo;
- Người có liên quan đến việc kháng cáo;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Ngô Hà Nam**