

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 156/2021/DS-PT.

Ngày: 26 – 9 – 2021.

V/v: “*Tranh chấp QSD đất*”.

**CỘNG HOÀ 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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lưu Thị Thu Hường.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng; Ông Hoàng Kim Khánh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2021/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1949. Địa chỉ: 103 đường H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông M:* Bà Phạm Thị Bích C. Địa chỉ: 69 đường C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2019) – có mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Phan Ngọc N – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Thanh N, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: 57 đường X, thôn 1, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P. Địa chỉ: 101 đường H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Đoàn Quang T (theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2019) – có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Kim D. Địa chỉ: 103 đường H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Phạm Thị Bích C, sinh năm 1987. Địa chỉ: 69 đường C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2019) – có mặt.

**4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Lê Đình S. Địa chỉ: 48A đường Y, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị B. Địa chỉ: 46 đường, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk – đều vắng mặt.

**5. Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị Bích C trình bày:***

Trước năm 1975, căn nhà số 99/1 đường H là của ông Lê Tấn L - Trưởng ty N của Tòa hành chính Đắk Lắk thuộc chính quyền cũ. Sau khi giải phóng, Thị ủy B tiếp quản và quản lý căn nhà, giao cho cán bộ Thị ủy sử dụng một thời gian thì Nhà nước có chính sách thanh lý lại cho cán bộ, trong đó căn nhà 99/1 đường H được chia làm 02 phần, phía trước mặt tiền đường H (dài 7m, rộng 03m) thanh lý cho ông Võ Văn S (hiện nay ông S vẫn đang sử dụng là số nhà 99 đường H) còn phía sau thanh lý cho bà Nguyễn Thị B (số nhà 99/1 đường H).

Vào ngày 13/3/2000, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị B căn nhà và đất tại địa chỉ số 99/1 đường H, phường T, thành phố B thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 19. Đến ngày 06/11/2000 được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001030290 mang tên ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim D.

Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cấp thì lô đất của ông M diện tích là 142,1m<sup>2</sup> có chiều ngang phía trước là 4,3m; chiều ngang giữa lô đất là 9,40m (chữ L) chiều ngang phía sau là 9,50m; chiều dài cạnh phía Bắc giáp với nhà số 101 đường H là 28,35m; cạnh phía Nam giáp tường nhà 99 đường H đoạn trước là 19,75m, đoạn sau là 8,6m; trên đất có 01 căn nhà diện tích xây dựng 76,54m<sup>2</sup>.

Lịch sử căn nhà số 99/1 đường H từ khi ông M bà D nhận chuyển nhượng và sử dụng không có bất kỳ thay đổi nào, ông M bà D không xây dựng coi nói gì thêm.

Sau khi mua nhà, gia đình ông M, bà D lo sợ tranh chấp ranh giới nên yêu cầu bà B ông H phải xác định rõ ràng với chủ sử dụng căn nhà 101 đường H, do đó ngày 16/8/2000 ông H bà B với ông Lê Đình S mới lập biên bản xác định “ranh giới giữa hai nhà 101 và 99/1 là một đường thẳng từ trước ra sau, có chiều dài là 21,15 mét, căn nhà số 101 có chiều rộng là 5 mét. Ngoài diện tích nói trên là của nhà 99/1. Nếu sau này có sự tranh chấp về ranh giới như trên các hộ sử dụng nhà 101 phải chịu trách nhiệm”. Thời điểm lập biên bản này ông M không có mặt nên không biết các bên có tiến hành đo đạc không, nhưng ông M hoàn toàn đồng ý nội dung biên bản này.

Tháng 10/2000, ông T bà P mua căn nhà 101 đường H của gia đình ông Lê Đình S. Ranh giới giữa căn nhà 99/1 đường H của gia đình ông M với căn nhà 101 đường H của gia đình ông T là đường luồng rộng khoảng 01 mét dài từ đường H đến hết đất, thuộc diện tích đất ông T. Ông M xác nhận bức tường tầng 1 giáp với nhà ông T đã có từ trước khi gia đình ông M nhận chuyển nhượng (cụ thể là trước năm 1975) còn bức tường tầng 2 là do gia đình ông T xây dựng trên nền bức tường của gia đình ông M (cụ thể xây năm nào thì ông M không nhớ). Ông T xây dựng khi ông M không ở nhà nên không biết, sau đó vì nể tình hàng xóm với nhau và thấy cũng không thiệt hại gì nên ông M không có ý kiến.

Khi gia đình ông T đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất thì ông M có ký giáp ranh cho ông T, bà P nhưng chỉ là ký xác nhận hộ liên kề chứ không phải ký xác nhận diện tích đất cho ông T bà P.

Năm 2019, do mái tôn nhà bị mục nát nên ông M tháo dỡ tôn cũ, lợp lại tôn mới, thì ông Đoàn Quang T ngăn cản, không cho gia đình ông M thay mái tôn mới nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại Biên bản hòa giải tranh chấp tại UBND phường T lập ngày 19/4/2019, đoạn “hiện trạng sử dụng đất” tại trang 02 có xác định: bức tường tranh chấp dài 16m gồm 02 đoạn, đoạn 1 dài 8,9m từ cuối nhà 99/1 đường H kéo dài về phía mặt đường H do ông L bà L1 xây dựng; đoạn 2 dài 7,1m tiếp đó kéo dài về phía mặt đường H do ông S xây dựng trên bức tường cũ nhà bà B. Về nội dung này ông M không rõ ai là người trình bày, khi ký biên bản thì ông không đọc kỹ và ký nên không có ý kiến gì.

Ông Nguyễn Văn M khởi kiện buộc ông Đoàn Quang T, bà Trần Hoàng Diễm P phải tháo dỡ bức tường có tổng chiều dài là 17,25m x 0,19m (tính từ cuối

lô đất đo lên hướng mặt tiền đường H như hồ sơ đo đạc kỹ thuật thể hiện) để trả lại diện tích đất cho ông M.

***Bị đơn ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P trình bày:***

Vào ngày 15/9/2000, vợ chồng ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P mua căn nhà số 101 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 19 phường T, do ông Lê Đình S được các anh chị em uỷ quyền đứng ra giao dịch. Đến ngày 27/3/2001 thì gia đình ông T được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001030365, diện tích 142,1m<sup>2</sup> (phía trước 5,16m, phía sau 5,07m). Trên đất có 01 căn nhà diện tích xây dựng 113,77m<sup>2</sup> và 01 gác gỗ. Gia đình ông T sinh sống tại đây từ đó đến nay và vẫn giữ nguyên hiện trạng căn nhà cũng như các bức tường nhà xung quanh, chưa xây dựng coi nói gì thêm. Khi mua nhà, ông T có tìm hiểu nguồn gốc thì biết được toàn bộ căn nhà hiện tại trong đó có bức tường từ trước ra sau ngăn cách với nhà số 99/1 đường H (bức tường nằm trong tổng thể căn nhà) là do ông Lê Văn L và bà Bùi Thị L1 (bố mẹ của ông Lê Đình S) xây dựng khoảng trước năm 1986. Đến khi ông S sử dụng nhà thì có xây thêm gác nhỏ diện tích khoảng 20m<sup>2</sup> trên bức tường có sẵn của ông L và L1. Ông T cũng nghe ông S nói từ khi ông L và L1 xây dựng đến thời điểm chuyển nhượng cho ông T thì bức tường giữa hai nhà chưa có bất kỳ thay đổi nào, đây là tường nhà của gia đình ông S vì mái tôn nhà ông S đã nằm trên bức tường này, căn gác tầng 2 gia đình ông S cũng xây móng trụ, bê tông kiên cố có từ thời gian gia đình ông S sinh sống.

Ông T không biết việc giữa các gia đình sinh sống trong số nhà 99/1 và 101 đường H có tranh chấp với nhau từ trước không vì không nghe ông S nói, cũng chưa bao giờ biết đến giấy cam kết ngày 16/8/2000 giữa gia đình ông S và bà B, ông H. Từ khi mua nhà năm 2000 đến năm 2019 giữa gia đình ông T và gia đình ông M cũng không có tranh chấp gì.

So với kết quả đo đạc kỹ thuật thì đất phía sau của gia đình ông T vẫn còn thiếu, đất gia đình ông M vẫn còn thừa, bức tường tranh chấp là tường nhà của bị đơn, nằm trong kết cấu của căn nhà có từ trước khi gia đình ông T và gia đình ông M nhận chuyển nhượng, ông T chưa xây dựng, coi nói gì nên không có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông M. Do vậy vợ chồng ông T và bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông và bà không có ý kiến gì đối với việc đất phía sau bị thiếu.

***Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D là bà Phạm Thị Bích C trình bày:***

Bà Nguyễn Thị Kim D đồng ý với lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, không có ý kiến gì bổ sung.

***Người làm chứng bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Xuân H trình bày:***

Vào năm 1986, vợ chồng ông H bà B được nhà nước cấp cho căn nhà tập thể để ở, đến năm 1999 Nhà nước thanh lý nên vợ chồng ông bà mua căn nhà trên tại địa chỉ số 99/1 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đến tháng 3/2000, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính ông bà được cấp giấy chứng nhận nhà và đất nhưng do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng ông H, bà B bán lại cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim D nguyên hiện trạng căn nhà.

Trước đó, giữa gia đình bà B và gia đình ông Lê Đình S đã có tranh chấp nhưng đã được xác định ranh giới tại “Biên bản xác định ranh giới nhà đề ngày 16/8/2000”. Hiện trạng nhà khi gia đình bà B ông H ở giáp ranh với gia đình ông S có một đường luồng thuộc đất của gia đình ông S, hai nhà có hai bờ tường riêng biệt. Sau đó ông S đã xây ộp vào tường nhà ông bà, phần phía sau dỡ mái tôn xây chồng gạch lên, sát với phần sau nhà ông bà là ván gỗ. Thời điểm này ông bà không có ý kiến gì vì nhà vẫn đang thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Hiện nay hai chủ mới của hai nhà tranh chấp thì ông bà đề nghị Tòa án xem xét theo hiện trạng của giấy chứng nhận nhà nước đã cấp, ông bà cũng xác định bức tường ngăn cách căn nhà giữa nhà ông bà với nhà ông S đã có từ trước khi ông bà ở, hiện trạng khi ông bà bán cho ông M đến nay vẫn còn nguyên trạng không thay đổi.

***Người làm chứng ông Lê Đình S trình bày:***

Năm 1975, bố mẹ ông S là ông Lê Văn L và bà Bùi Thị L1 mua căn nhà và đất số 101 đường H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk của ông Lê Xuân K. Sau khi ông L bà L1 chết thì để lại thừa kế căn nhà trên cho các con. Đến ngày 15/9/2000 ông S đại diện gia đình bán căn nhà trên cho ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P.

Đối với bức tường ngăn cách giữa căn nhà số 99/1 và 101 đường H và diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông S từ trước, không tranh chấp với ai và chuyển nhượng cho ông T bà P nguyên hiện trạng nên ông M không có quyền đòi đất lấn chiếm và buộc ông T phải tháo dỡ bức tường như nội dung khởi kiện.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc: Buộc ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P phải công nhận bức tường dài 17,25m, rộng 10 cm cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim D và buộc ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P phải tháo dỡ bức tường tầng 2 chiều dài 4,2m, rộng 10cm, chiều cao 3,27m.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P phải trả diện tích đất 21,15 m, chiều rộng 09cm.

Án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/4/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Phan Ngọc N trình bày:***

Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4001030290 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông M bà D đã công nhận căn nhà của nguyên đơn được bao bọc bởi 4 vách tường xây bằng gạch cố định; phía bắc căn nhà giáp với con đường luồng nhà ông T (trước là của ông S). Như vậy bức tường nhà nguyên đơn tiếp giáp với gia đình ông T đã có từ trước khi ông T mua của ông S và được giữ nguyên hiện trạng đến nay. Tại sơ đồ đất kèm giấy chứng nhận ngày 06/11/2000 cấp cho hộ ông M thì giáp ranh giữa nhà ông M với nhà ông T là con đường luồng 1,01 m trước rộng 0,92 m.

Trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất của gia đình ông T có phía Nam giáp với một đường luồng dài 28,35m, phía trên nhà là gác gỗ chứ không giáp với tường nhà của nguyên đơn.

Tại biên bản ngày 16/8/2000 (trước khi ông S bán nhà cho ông T ngày 15/9/2000) các thành viên trong hộ gia đình ông S đã ký với ông H bà B xác nhận “ranh giới giữa hai nhà 101 và 99/1 là một đường thẳng từ trước ra sau, có chiều dài là 21,15 mét, căn nhà số 101 có chiều rộng là 5 mét. Ngoài diện tích nói trên là của nhà 99/1. Nếu sau này có sự tranh chấp về ranh giới như trên các hộ sử dụng nhà 101 phải chịu trách nhiệm”. Theo trích đo địa chính thì lô đất ông T có chiều ngang phía trước là 5,16m; phía sau là 5,04m. Như vậy, so với bản cam kết thì đất ông T lớn hơn 5m.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn nhà ông M và ông T từ khi mua đến nay vẫn nguyên hiện trạng không ai coi nói, xây dựng thêm. Trong đó bức tường tầng 1 dài 17,25m rộng 10cm có từ trước khi ông M, ông T nhận chuyển nhượng nên việc ông M đề nghị công nhận bức tường này là của ông M là không có cơ sở. Đối với bức tường tầng 2 dài 4,2m – cao 3,27m thì căn cứ kết quả đo đạc xác định nhà và đất thực tế của ông M – bà D là 143,3m<sup>2</sup>, diện tích được cấp là 142,1m<sup>2</sup> (thừa so với Giấy chứng nhận đã cấp). Diện tích đất phía sau nhà ông T thì thiếu 0,3cm so với Giấy chứng nhận đã cấp. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không ai có hành vi lấn chiếm. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] Về tố tụng:

Ngày 26/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ án với lý do ông M không nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Trường hợp đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 BLTTDS thì nguyên đơn không được quyền khởi kiện lại vụ án. Tuy nhiên, Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án lại ghi nhận Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại vụ án. Quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và đang có hiệu lực pháp luật nên Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã thụ lý giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện lại của ông M. Nay ông M kháng cáo bản án sơ thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn tiến hành xem xét, giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc căn nhà số 99/1 đường H, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk của nguyên đơn:

Trước đây là của bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Xuân H. Đến tháng 3/2000, ông H và bà B chuyển nhượng nguyên hiện trạng nhà và đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim D.

Ngày 06/11/2000, ông M và bà D được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001030290, thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 19, diện tích là 142,1m<sup>2</sup> (BL 05). Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã cấp cho ông M, bà D thì thửa đất hình chữ L có chiều ngang phía trước là 1,1m; chiều ngang phía sau là 9,50m; chiều dài cạnh phía Bắc giáp với nhà số 101 đường H là 28,35m; cạnh phía Nam giáp tường nhà 99 đường H đoạn trước là 19,75m, đoạn sau là 8,6m; diện tích xây dựng 76,54m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: bao che xây gạch và vách ván.

[2.2] Về nguồn gốc căn nhà số 101 đường H, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk của bị đơn:

Trước đây là của ông Lê Văn L và bà Bùi Thị L1. Sau khi ông L, bà L1 chết thì để lại thừa kế căn nhà trên cho các con. Đến ngày 15/9/2000, ông Lê Đình S đại diện gia đình bán căn nhà trên cho ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P. Ngày 27/3/2001, ông T và bà P được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4001030365, thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 19, diện tích 142,1m<sup>2</sup> (BL 37). Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì thửa đất có chiều rộng phía trước giáp đường H là 5,16m, chiều rộng phía sau là 5,07m. Diện tích xây dựng là 113,77m<sup>2</sup>, kết cấu nhà: trụ gạch, tường gạch và 01 gác gỗ diện tích (4,15m x 16m) = 66,4m<sup>2</sup>.

[2.3] Quá trình tham gia tố tụng, hai bên đương sự và những người làm chứng gồm ông H và bà B, ông S là các chủ cũ của hai căn nhà đều xác định bức tường tranh chấp giữa hai nhà đã có từ trước năm 2000. Các đương sự cũng thừa nhận quá trình sinh sống từ năm 2000 đến năm 2019, ông M cũng như ông T vẫn giữ nguyên hiện trạng bức tường, không ai xây dựng coi nói thêm. Đến năm 2019, khi ông M, bà D sửa mái tôn, gác đà lên tường thì hai bên mới có tranh chấp

Theo kết quả đo đạc kỹ thuật và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thể hiện:

Ranh giới phía Nam thửa đất nhà ông M – giáp đất ông Võ Văn H đã được ông M và ông H xác định tại biên bản làm việc ngày 05/11/2020 (BL 157).

Tổng diện tích đất gia đình ông M đang quản lý, sử dụng là 143,8m<sup>2</sup>, trong đó chiều rộng phía sau là (4,51m + 4,94m) = 9,45m. Nếu tính cả bức tường tranh



chấp sẽ rộng 9,55m, thừa 0,05m so với Giấy chứng nhận đã cấp. Tổng diện tích đất gia đình ông T đang quản lý, sử dụng là 149,2m<sup>2</sup>. Trong đó chiều rộng phía sau là 4,89m + 0,15m = 5,04m. Nếu tính cả bức tường tranh chấp sẽ rộng 5,14m, thừa 0,07m so với Giấy chứng nhận đã cấp.

Bức tường tranh chấp được ông M xác nhận lại theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2021 của TAND tỉnh Đắk Lắk có tổng chiều dài là 7,01 + 1,73 + 4,25 + 4,03 = 17,02m (tính từ cuối lô đất đo lên hướng mặt tiền đường H như hồ sơ đo đạc kỹ thuật), trong đó:

- Đoạn tường tranh chấp dài 7,01 + 1,73 + 4,25 = 12,99m là tường 10cm, chiều cao nơi cao nhất là 4,5m nơi thấp nhất là 3,6m. Bên nhà ông M là mái tôn gác lên hệ kèo và cột sắt, cột sắt chôn trên đất của ông M; còn bên phần đất ông T là khu vực bép, mái tôn trùm tường tranh chấp. Lời khai của bà Nguyễn Thị B (tại BL 125) xác định: Phần sau nhà tôi là ván gỗ, bên ông S xây tường gạch sát luôn vì nhà tôi nuôi heo phía sau”. Thời điểm ông S xây tường, giữa ông S và bà B không xảy ra tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định bức tường này là của ông S xây từ trước khi chuyển nhượng cho ông T.

- Nối tiếp bức tường 12,99m là bức tường nhà xây hai tầng có tổng chiều dài 9,44m + 6,72m (như hồ sơ kỹ thuật đo đạc thể hiện), tường tầng 1 cao 04m, tường tầng 2 cao 3,27m, nhưng ông M chỉ tranh chấp đối với bức tường tầng 2 có chiều dài 4,03m. Ông M cho rằng bức tường tầng 2 có chiều dài 4,03m – cao 3,27m là của ông T xây trên tường nhà ông M nên yêu cầu tháo dỡ. Lời khai của ông M là không có cơ sở vì các đương sự và những người làm chứng đều xác định hiện trạng bức tường giữa hai nhà đã có từ trước khi nhận chuyển nhượng. Mặt khác, bức tường tầng 2 là một phần của căn nhà có kết cấu là nhà 02 tầng có các đà bê tông gác trụ gạch của gia đình ông T, trên tường tranh chấp còn có cửa sổ khung sắt có hướng mở ra phía nhà ông M, bức tường là một tổng thể thống nhất, liền mạch của ngôi nhà. Bên đất nhà ông M, phần mái nhà chỉ là mái tôn gác lên trụ sắt chôn trên đất nhà ông M. Ông M dựa vào kết quả đo đạc thể hiện chiều rộng thửa đất thực tế còn thiếu so với Giấy chứng nhận đã cấp để cho rằng ông T lấn chiếm là không đủ căn cứ.

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung (BL14), bản tự khai ngày 15/8/2019 (BL33) và quá trình hòa giải (BL 112, 129, 168), ông M khởi kiện yêu cầu ông T tháo dỡ bức tường có tổng chiều dài 21,5m x 0,19m (sau khi rút bớt yêu cầu khởi kiện thì ông M yêu cầu ông T tháo dỡ bức tường có chiều dài 17,25m) để trả lại đất cho gia đình ông M, như vậy quá trình tố tụng, ông M thừa nhận bức tường xây đang tranh chấp là của ông T.

[2.4] Đối với biên bản xác định ranh giới ngày 16/8/2000 được lập giữa gia đình ông S và ông H bà B, HĐXX xét thấy nội dung xác nhận không phù hợp thực tế vì ranh giới giữa nhà 99/1 và 101 đường H không phải là đường thẳng, chiều rộng mặt tiền (giáp đường H) của thửa đất căn nhà 101 đường H giáp nhà số 99 đường H trên thực tế rộng 5,16m nhưng biên bản lại xác nhận rộng 5m, do đó biên bản này không có giá trị chứng minh.

Từ những nhận định trên, có thể khẳng định bức tường tranh chấp có tổng chiều dài 17,02m đã có từ trước năm 2000, là tường của gia đình ông T do nhận chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Do đó, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn M đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ, cần giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ kỹ thuật: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 2.876.000 đồng tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2021/DS-ST ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc: công nhận bức tường xây gạch giữa nhà số 99/1 và số 101 đường H có tổng chiều dài 17,02m x rộng 10cm (tính từ cuối thửa đất hướng lên đường H) là

của Nguyễn Văn M - bà Nguyễn Thị Kim D, và yêu cầu ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P phải tháo dỡ bức tường tầng 2 có chiều dài 4,2m, rộng 10cm, cao 3,27m (có trích đo địa chính kèm theo).

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc buộc ông Đoàn Quang T và bà Trần Hoàng Diễm P phải trả diện tích đất 21,15 m x rộng 09cm (có trích đo địa chính kèm theo).

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc kỹ thuật: Ông Nguyễn Văn M phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 09/7/2020 và 2.876.000 đồng tiền chi phí đo đạc kỹ thuật, được khấu trừ toàn bộ số tiền đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

[4] Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn M. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002139 ngày 05/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.**

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Lưu Thị Thu Hương**