

Bản án số: 241/2021/DS-PT

Ngày: 10-5-2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa:* Ông H Minh Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Văn Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thái Lê Quỳnh- Thư ký Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 665/2020/TLPT-DS ngày 28/12/2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 468/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông La Xuân H, sinh năm 1961 và bà Phan Thị Cẩm H1, sinh năm 1966; địa chỉ:, thành phố Vũng Tàu. (Có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Tiến Đ, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1959; địa chỉ:, thành phố Vũng Tàu. (Bà V có mặt, ông Đ vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến Đ:* Ông Trần Quốc C, sinh năm 1965; địa chỉ:, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu V:* Ông Nguyễn Thanh Quốc T, sinh năm 1983;, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Hà – Chuyên viên sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn và bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 trình bày:** Căn nhà và đất tại địa chỉ 784 Trần Phú, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trước đây do bà Phạm Thị Lan mua hóa giá của nhà nước năm 1992. Bà Lan được Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 859/CNSH ngày 11/4/1992 với diện tích xây dựng là 99,9m<sup>2</sup>. Ngày 19/6/1992 ông H và bà H1 nhận chuyển nhượng lại nhà, đất nêu trên của bà Phạm Thị Lan.

Ngày 25/6/1992, vợ chồng ông H và bà H1 được Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 1168/CNSH với diện tích đất xây dựng là 99m<sup>2</sup> đứng tên bà Phan Thị Cẩm H1.

Ngày 11/11/1997 ông H, bà H1 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665, thửa 424, tờ bản đồ số 02 diện tích đất là 99m<sup>2</sup> địa chỉ 36/5G (số mới 784) Trần Phú, phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà của bà Lan thì ông H và bà H1 sinh sống tại căn nhà này cho đến nay.

Năm 1994 ông Đ và bà V xây nhà cấp 2 cạnh nhà ông H và bà H1. Trong quá trình xây dựng ông Đ và bà V đã lấn chiếm phần móng và phần khoảng không của ông H, bà H1. Nhà của ông H, bà H1 có 04 cột xây bên ngoài nên giữa các cột có một khoảng trống là 0,08m, khi ông Đ, bà V xây nhà đã xây gạch lên các khoảng trống đó. Phần không gian thì ông Đ bà V đã lấn sang phần khoảng không phía trên mái nhà ông H và bà H1.

Nay ông H, bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V tháo dỡ công trình đã xây dựng trả lại phần móng nhà và phần không gian nhà đã lấn chiếm cụ thể như sau:

Về phần móng nhà:  $4m \times 0,3m + 11,15m \times 0,08m = 2,1m^2$ ; Về không gian từ lầu 1:  $0,3m \times 15,15m = 4,5m^2$ ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393641 ngày 24-8-1998 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ.

***\* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V và người đại diện hợp pháp trình bày:***

- Đối với nhà và đất của nguyên đơn: Năm 1991 bà Phạm Thị Lan được Nhà nước bán hóa giá nhà và đất tại địa chỉ 36/5G, Trần Phú, phường 6, thành phố Vũng Tàu (nay là 784 Trần Phú, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu) tổng diện tích đất là 79,6m<sup>2</sup>, theo bề ngang lô đất cạnh giáp đường Trần Phú 4,4m, phía sau cuối đất là 4,5m, chiều dài 19,6m.

Năm 1992, bà Lan bán nhà và đất nêu trên cho ông H và bà H1, đến năm 1997 ông H và bà H1 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 99m<sup>2</sup> đất ở thửa 424 tờ bản đồ số 02, phường 6 (thửa mới là 169 tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu. Như vậy diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng từ bà Lan là 19,4m<sup>2</sup> không rõ lý do.

- Đối với nhà và đất của bị đơn: Năm 1984, vợ chồng ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V mua của bà Nguyễn Thị Kim Bảo theo sơ đồ ngày 20-7-1993 của Phòng kinh tế Thành phố Vũng Tàu, kích thước bề ngang mặt tiền đường Trần Phú là 3,3m. Theo biên bản xác minh của Ủy ban Nhân dân phường 6 ngày 14-7-1993 thì thực tế sử dụng đất thể hiện kích thước mặt tiền ngang 3,4m (sau khi trừ lộ giới). Theo bản vẽ xin sửa chữa nhà năm 1993 kích thước mặt tiền đường Trần Phú là 3,3m. Theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu tại văn bản số 8366/CNVPĐK-TTTLT ngày 20-11-2019 kết quả đo đạc tương đối theo bản đồ giải thửa năm 1990, thửa đất 425 tờ bản đồ số 02 của ông Đ, bà V kích thước cạnh phía đông bắc rộng 04m, cạnh tây nam rộng 05m. Đo đạc theo bản đồ địa chính năm 2002, thửa 165 + 170, cạnh đông bắc 3,36m (chưa trừ thu hồi), cạnh tây nam 3,75m. Các số liệu này phù hợp với sự chỉ ranh theo bản vẽ ngày 06-5-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu. Theo chỉ ranh của ông La Xuân H thì mặt tiền đường Trần Phú của thửa đất của ông Đ, bà V chỉ còn 3,2m, như vậy là không hợp lý. Cũng theo bản vẽ nêu trên thì mặt tiền thửa đất của ông H, bà H1 chưa tính phần chồng lấn với phần đất của ông Đ, bà V theo sự chỉ ranh của ông H. Kích thước từ điểm số 4 đến điểm số 5 theo sơ đồ là 4,7m. Từ điểm số 1 đến số 12 là 4,8m tức kích thước các cạnh thửa đất thấy diện tích của nguyên đơn lớn hơn rất nhiều so với bản vẽ bán hóa giá ngày 10-6-1992.

Năm 1993, ông Đ có xin phép xây dựng lại nhà thì căn nhà và đất của nguyên đơn vẫn đang hiện hữu với bức tường giáp ranh, có gác gỗ hiện nay vẫn còn tồn tại, ông Đ không thể đập bức tường của nguyên đơn để xây dựng.

Nay ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1; Yêu cầu ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc (kể cả phần móng chìm - nếu có) từ dưới lên diện tích 0,1m<sup>2</sup> (lô D - sơ đồ vị trí ngày 06-5-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11-11-1997 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Phan Thị Cẩm H1.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:**

- Bà Phan Thị Cẩm H1 sử dụng căn nhà số 36/5G đường Trần Phú, phường 6, thành phố Vũng Tàu có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Lan năm 1992, được Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 1268/CNSH ngày 25/6/1992 với diện tích xây dựng 99m<sup>2</sup>.

Ngày 09/5/1995, bà Phan Thị Cẩm H1 được Ủy ban Nhân dân phường 6 cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai số 2147P.6/ĐKĐĐ với diện tích 99m<sup>2</sup> thửa số 424, tờ bản đồ số 02.

Bà Phan Thị Cẩm H1 có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 424, tờ bản đồ số 02, diện tích 99m<sup>2</sup> đất TC (thổ cư), nguồn gốc chuyển nhượng của bà Phạm Thị Lan 1992 được Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường 6 xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/8/1997.

Ngày 17/10/1997, Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu có Tờ trình số 910/TT-UB về việc đề nghị phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 27/10/1997, Sở Địa chính có Tờ trình số 869/TT-ĐC về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu (có danh sách các trường hợp được cấp giấy).

Ngày 11/11/1997, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3027/QĐ-UBT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 43 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu, trong đó, bà Phan Thị Cẩm H1 được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 với diện tích 99m<sup>2</sup> đất ở, thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 02, phường 6, thành phố Vũng Tàu.

Như vậy, việc Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11/11/1997 cho bà Phan Thị Cẩm H1

với diện tích 99m<sup>2</sup> đất ở, thửa số 424 (nay là thửa 169), tờ bản đồ số 02 (nay là số 12), phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, tại thời điểm cấp giấy đất không có tranh chấp. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11/11/1997 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho bà Phan Thị Cẩm H1.

- Ông Nguyễn Tiến Đ sử dụng căn nhà số 36/5 đường Trần Phú, phường 6, thành phố Vũng Tàu có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim Bảo năm 1984, được Ủy ban Nhân dân phường Thắng Nhì xác nhận ngày 19/3/1984 (Theo Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/1993 của ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị V được Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 30/7/1993). Ngày 18/3/1993, Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 776/CNSH cho ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị V với diện tích xây dựng 58m<sup>2</sup>.

Ngày 15/4/1998, ông Nguyễn Tiến Đ có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 425, tờ bản đồ số 02, diện tích 57m<sup>2</sup> đất TC (thổ cư), nguồn gốc “mua lại của bà Bảo năm 1983, được Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp chủ quyền nhà”, được Hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phường 6 xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/1998.

Ngày 17/7/1998, Ủy ban Nhân dân thành phố Vũng Tàu có Tờ trình số 737/TT-UB về việc đề nghị duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 06/8/1998, Sở Địa chính có Tờ trình số 965/TT-ĐC về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu (có danh sách các trường hợp được cấp giấy).

Ngày 24/8/1998, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1858/QĐ-UBT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 48 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng 5.292m<sup>2</sup> đất tại phường 6, thành phố Vũng Tàu (có danh sách). Trong đó, ông Nguyễn Tiến Đ được Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 393641 ngày 24/8/1998 với diện tích 57m<sup>2</sup> đất ở, thửa đất số 425, tờ bản đồ số 02, phường 6, thành phố Vũng Tàu.

Như vậy, việc Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M393641 ngày 24/8/1998 cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ với diện tích 57m<sup>2</sup> đất ở, thửa đất số 425 (nay là thửa 170), tờ bản đồ số 02 (nay là 12), phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), thành phố Vũng Tàu là đúng trình

tự thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy, tại thời điểm cấp giấy đất không có tranh chấp. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M393641 ngày 24/8/1998 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:***

Căn cứ vào các Điều 34, 147, 157, 165, 166, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 468, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 26, 27, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1.

Buộc ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V tháo dỡ phần tường nhà của ông Đ và bà V diện tích 0.3m<sup>2</sup> (từ tầng 2 trở lên) thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu (Lô E1 - sơ đồ vị trí thửa đất ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu) để trả lại cho ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 quyền sử dụng đất phần không gian này.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 về việc: Yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V tháo dỡ phần xây dựng tường nhà tầng 2 nhà ông Đ và bà V diện tích 4,2m<sup>2</sup>, và diện tích đất phần móng nhà ông Đ và bà V là 2,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 169, tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu (Theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu thể hiện là lô C diện tích 2,9m<sup>2</sup> và lô E2 diện tích 0,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu) để trả lại cho ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 phần diện tích đất này.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M393641 ngày 24/8/1998 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V.

Buộc ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 tháo dỡ một phần tường nhà xây trên diện tích đất 0.05m<sup>2</sup> thửa số 170, tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì,

thành phố Vũng Tàu (Lô D2 - sơ đồ vị trí ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu) và trả lại cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V phần diện tích đất này.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V về việc: Yêu cầu ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 tháo dỡ phần nhà xây trên diện tích đất 0.05m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu (Lô D1 - sơ đồ vị trí ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà V.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11-11-1997 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Phan Thị Cẩm H1.

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2020 bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Toàn cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông buộc ông H, bà H1 tháo dỡ vật kiến trúc (kể cả không gian ngầm nếu có) và trao trả phần diện tích đất 0,1m<sup>2</sup> thuộc lô D (D1+D2) theo bản vẽ ngày 06/5/2020 của Chi nhánh VPĐK đất đai TP Vũng Tàu. Buộc ông H, bà H1 phải chịu chi phí đo vẽ, thẩm định giá, sao lục hồ sơ là 36.250.000 đồng. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11/11/1997 diện tích 99m<sup>2</sup> do bà H1 đứng tên.

Ngày 09/10/2020 ông H, bà H1 có đơn kháng cáo với nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*- Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn ông H, bà H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V rút một phần nội dung kháng cáo về việc yêu cầu ông H, bà H1 tháo dỡ vật kiến trúc (kể cả không gian ngầm nếu có) và trao trả phần diện tích đất 0,1m<sup>2</sup> thuộc lô D (D1+D2) theo bản vẽ ngày 06/5/2020 của Chi nhánh VPĐK đất đai TP Vũng Tàu. Rút kháng cáo về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11/11/1997 diện tích 99m<sup>2</sup> do bà H1 đứng tên.

Các đương sự không cung cấp chứng cứ gì mới.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ theo bản vẽ ngày 06/5/2020 của Chi nhánh VPĐK đất đai TP Vũng Tàu thì thể hiện phía nguyên đơn cũng có lấn ranh đất của bị đơn và phía bị đơn cũng lấn khoảng không phía trên tầng 2 của nguyên đơn, tại phiên toà hôm nay không có chứng cứ gì mới vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn đúng về hình thức, nội dung được nộp trong hạn luật định nên kháng cáo của các đương sự được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên toà hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V rút một phần nội dung kháng cáo về việc yêu cầu ông H, bà H1 tháo dỡ vật kiến trúc (kể cả không gian ngầm nếu có) và trao trả phần diện tích đất 0,1m<sup>2</sup> thuộc lô D (D1+D2) theo bản vẽ ngày 06/5/2020 của Chi nhánh VPĐK đất đai Tp. Vũng Tàu. Rút nội dung kháng cáo về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11/11/1997 diện tích 99m<sup>2</sup> do bà H1 đứng tên. Xét việc rút một phần nội dung kháng cáo nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là đúng quy định tại Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này của bị đơn.

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng nhà và đất của nguyên đơn và bị đơn: Nhà và đất thửa 169 (cũ là thửa 424) tờ bản đồ số 12 (cũ là 02), phường Thắng Nhì (cũ là phường 6), thành phố Vũng Tàu do ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Lan năm 1992. Nhà và đất thửa 170 (cũ 425), tờ bản đồ số 12 (cũ 02), phường Thắng Nhì (cũ là phường 6), thành phố Vũng Tàu do ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V mua của bà Nguyễn Thị Kim Bảo năm 1984 giáp ranh nhà và đất của ông H và bà H1 thửa 169 nêu trên.



[4] Năm 1993 ông Đ và bà V phá bỏ nhà cũ và xin phép xây dựng nhà mới một trệt hai lầu, tại Giấy phép xây dựng số 826/GPXD ngày 22/12/1993 của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cho phép ông Đ được xây dựng nhà. Ngày 06/7/1994 gia đình ông H, bà H1 có đơn khiếu nại gửi UBND phường 6 cho rằng ông Đ xây tường nhà lấn đất giáp nhà ông H và bà H1 và tường nhà trên lầu xây lấn đè lên mái tôn nhà ông H và bà H1. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/7/1994 tại Ủy ban nhân phường 6, các bên nhất trí không có tranh chấp về phần tường xây tại tầng trệt và chỉ thỏa thuận về phần tường phía trên như sau “...ông Đ được quyền tô phần tường phía trên phía nhà bà H1, những phần dư ra ông Đ bảo đảm tô mỏng 1 phân và thẳng bức tường...” (BL 38).

[5] Sau khi có biên bản thỏa thuận ngày 16/7/1994 và ông Đ xây nhà xong sử dụng ổn định cho đến ngày 02 tháng 4 năm 2013 thì ông Đ có đơn xin phép sửa lại nhà theo hiện trạng cũ do quá trình sử dụng nhà bị xuống cấp với nội dung xin sửa chữa “*lợp lại mái tôn để chống thấm, thay các khung cửa để bị mục nát, quét vôi, thay lại nền gạch, sửa chữa mặt tiền; làm lại nhà vệ sinh*”. Phía bên ông H, bà H1 cho rằng ông Đ sửa chữa nhà đã lấn khoảng không phía trên từ lầu 1 nhà ông Đ sang nhà ông là 4,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên theo biên bản kiểm tra hiện trạng công trình sửa chữa nhà ở tại số 786 Trần Phú, phường 6, thành phố Vũng Tàu ngày 24/5/2013 của đội trật tự đô thị -UBND TP Vũng Tàu, thể hiện: “*Toàn bộ phần nội thất tầng 1, tầng 2, tầng 3 thay đổi phần gạch lót nền gạch ceramic, sơn nước ốp tường ceramic phần bếp tầng trệt, sửa chữa lại phần lan can ban công tầng 2, tầng 3 theo hiện trạng cũ. Toàn bộ phần kết cấu chịu lực dầm, sàn, cột và kiến trúc mặt đứng công trình không có sự điều chỉnh giữ nguyên hiện trạng cũ theo đúng giấy xin phép sửa chữa.*”

[6] Năm 1997 bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 424, năm 1998 hộ ông Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 425 đối với diện tích các bên sử dụng nêu trên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên sau khi ông Đ và bà V đã xây dựng nhà (năm 1994) và trên cơ sở thực tế các bên sử dụng. Tại lời khai của bà H1 ngày 17/9/2014, ngày 31/10/2014 và ngày 21/11/2014 thì bà H1 mua nhà cấp 4 của bà Lan xây dựng hết đất (BL 178, 208, 213), ranh trên mặt đất hiện nay là đúng không có gì thay đổi (BL 207). Bà Phạm Thị Lan khai diện tích đất chuyển nhượng cho bà H1 khoảng hơn 70m<sup>2</sup> (BL 170). Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Sở dĩ có sự khác nhau về diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các bên và diện tích thực tế các bên sử dụng là do việc đo đạc theo bản đồ địa chính năm 1993 đo đạc bằng công nghệ thủ công, tính diện tích bằng phim (ước đo) nên độ chính xác không cao, theo bản đồ địa chính

đo đạc hiện trạng sử dụng đất năm 2002 đo bằng công nghệ số nên có độ chính xác cao hơn, không có việc cấp chồng lấn đất giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

[7] Như vậy, Với các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở kết luận về ranh giới nhà đất của ông H và ông Đ từ năm 1994 cho đến nay là không thay đổi. Không có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M393641 ngày 24-8-1998 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ là trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào sơ đồ vị trí ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu để xác định ông Đ xây nhà lấn khoảng không của ông H diện tích 0,3m<sup>2</sup> còn ông H lấn của ông Đ 0,05m<sup>2</sup> là không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1 và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V.

[8] Đối với kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn về tiền chi phí tố tụng khác (chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ) 41.250.000 đồng thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên đương sự phải chịu 50% là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 165 và 169 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên kháng cáo của các đương sự về phần này không được chấp nhận.

[9] Về án phí:

- Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại như sau: Ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1 phải chịu 200.000 đồng; ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu 200.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 174, 175, 176, 177, Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Tuyên xử:*

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1 về việc Yêu cầu ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V tháo dỡ công trình đã xây dựng trả lại phần móng nhà và phần không gian nhà đã lấn chiếm 4,5m<sup>2</sup>; Không chấp nhận yêu cầu của ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M393641 ngày 24/8/1998 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Đ.

**2.** Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V về việc Yêu cầu ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc (kể cả phần móng chìm - nếu có) từ dưới lên diện tích 0,05m<sup>2</sup>;

Căn cứ Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

**3.** Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu mà ông Đ và bà V đã rút kháng cáo (*Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V về việc: Yêu cầu ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 tháo dỡ phần nhà xây trên diện tích đất 0.05m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 169 tờ bản đồ số 12, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu (Lô D1 - sơ đồ vị trí ngày 06/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà V. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H240665 ngày 11-11-1997 do UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Phan Thị Cẩm H1.*)

**4.** Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 41.250.000 đồng (Bốn mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng): Nguyên đơn ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1 và bị đơn ông Nguyễn Tiến

Đ, bà Nguyễn Thị Thu V mỗi bên phải chịu 50%. Ông La Xuân H, bà Phan Thị Cẩm H1 đã nộp tạm ứng là 36.250.000 đồng (Ba mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Thu V đã nộp tạm ứng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại cho ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 số tiền 15.625.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 phải chịu 200.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 022137 ngày 22/5/2013 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 số tiền 1.050.000 đồng tạm ứng án phí.

- Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V phải chịu 200.000 đồng. Khấu trừ tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0003314 ngày 09/12/2019 và 0003315 ngày 09/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V số tiền 400.000 đồng.

- Ông La Xuân H và bà Phan Thị Cẩm H1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H, bà H1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0007045 và 0007046 cùng ngày 09/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Tiến Đ và bà Nguyễn Thị Thu V không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

**5.** Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu VP, HS.

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

**H Minh Thịnh**