

Bản án số: 21/2020/DS-PT

Ngày: 17/11/2020

V/v: “*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi**

Các thẩm phán: Ông **Trần Quốc Cường**

Ông **Nguyễn Văn Tiến**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Văn Phong** – Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông **Trần Thanh Tuấn** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/TBTL-VA ngày 09/10/2020, về việc “*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2020/QĐ-PT ngày 26/10/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc H:

1. Ông Phan Văn V, sinh năm 1981; địa chỉ: số 71 đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

2. Bà Phạm Thị Kim P1, sinh năm 1963; địa chỉ: số 55 đường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc A. Luật sư của văn phòng luật sư Q1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung Tr, chức vụ: Chủ tịch; địa chỉ: số 268 đường P2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi; địa chỉ trụ sở: số 136 đường H2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh H3, chức vụ: Giám đốc, vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: ông Tống Đình L - Phó giám đốc phụ trách Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện B, vắng mặt

3. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

4. Bà Trần Thị G, sinh năm 1951; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

5. Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1975, bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố B1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1931. Vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1987. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Chị Nguyễn Minh H4, sinh năm 1983; địa chỉ: Phòng 103, Lô A81, chung cư B1, phường 26, Quận B2, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

9. Chị Nguyễn Thị Minh T3, sinh năm 1985; địa chỉ: số 55 đường Nguyễn Tấn Kỳ, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà Nguyễn Thị L2, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Minh H4, Nguyễn Thị Minh T3: Ông Nguyễn Minh H5, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H là ông Phan Văn V và bà Phạm Thị Kim P1 thống nhất trình bày:*

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 421 và 422, cùng tờ bản đồ số 7 thị trấn B, huyện B trước đây là thửa đất số 348, diện tích 229m² của bà Trần Thị G. Năm 2006, bà Trần Thị G xin tách thửa đất 348, tờ bản đồ số 7 thành hai thửa là thửa

đất số 421, diện tích 121,4m² và thửa đất số 422, diện tích 136,2m². Ngày 27/12/2006, bà G chuyển nhượng thửa đất số 421 diện tích 121,4m² cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 và ông T1, bà C1 đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/02/2015, ông T1, bà C1 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất số 421, diện tích 121,4m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim O theo hợp đồng số 24, quyển số 01 được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 11/02/2015. Ngày 24/3/2015, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B đã chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận sang tên vợ chồng ông H, bà O.

Ngày 31/10/2007, bà Trần Thị G chuyển nhượng thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho ông H, bà O theo hợp đồng số 67 quyển số 1 được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 31/10/2007 và vợ chồng ông H, bà O được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B chỉnh lý biến động trang tư giấy chứng nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 cho vợ chồng ông H, bà O, bà G có nói rằng đất bà G chuyển nhượng giáp sát vách nhà ông H1, bà Th, phần ô vên, máng nước, ban công nhà ông H1 làm lấn sang thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, khi nào ông H, bà O làm nhà lên thì nói ông H1, bà Th đập bỏ, sự việc này bà G có nói với vợ chồng ông H1 khi phát hiện vợ chồng ông H1 làm nhà lấn trên không gian sang phần đất của bà G, vợ chồng ông H1 nói khi nào bà G làm nhà thì ông, bà cắt bỏ.

Ngày 14/3/2008, ông H, bà O chuyển nhượng lại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho ông Phạm Văn L1, ông L1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 24/3/2008 cũng mang số thửa 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m². Đến ngày 09/7/2013, ông L1 chuyển nhượng ngược lại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho ông H, bà O theo hợp đồng số 126, quyển số 01 do Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 29/7/2013. Ngày 24/7/2013, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện B đã chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận sang tên ông H, bà O. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L1, ông H, bà O phá bỏ nhà cũ của ông L1, làm lại nhà mới để xe ô tô có cấu trúc: móng đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tôn với chiều ngang 5,2m, chiều dài 8m, diện tích 42m². Khi làm nhà ông H, bà O xây dựng trên phần đất thửa 422 và xây sát với vách nhà ông H1, bà Th, khi đó, ông H1 bà Th cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Việc ông H1, bà Th cho rằng ông H, bà O xây dựng lấn qua phần đất ông H1, bà Th chiều ngang 0,3m, chiều dài 8m là không đúng vì ông H1 đã làm nhà hết đất và còn lấn qua đất của vợ chồng ông H, bà O nên không có việc ông H1 bà Th chừa 0,3m chiều ngang như ông H1 trình bày. Hiện nay, theo đo đạc thực tế thì thửa đất 422, tờ bản đồ số 7 chiều ngang chỉ có 5,1m (thiếu 0,1m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Như vậy ông H1, bà Th đã làm nhà năm 2004 lấn qua đất thửa đất số 422, tờ bản đồ số 07 chiều rộng là 0,1m, chiều dài 27m dọc theo chiều dài cạnh phía Đông thửa đất 422, tờ bản đồ số 07m, ông H, bà O yêu cầu ông H1, bà Th phải trả lại cho ông, bà diện tích lấn chiếm phía Đông thửa đất số 422 chiều ngang 0,1m chiều dài 27m diện tích 2,7m².

Đồng thời, phía sau thửa đất 336, tờ bản đồ số 7 giáp với thửa đất 422, tờ bản đồ số 7, ông H1, bà Th xây dựng tường xây gạch lồi ra lấn qua thửa đất 422, tờ bản đồ số 7 với diện tích lấn chiếm là 1,2m² có hình thang (theo như bản đồ đo vẽ ngày 15/8/2017) có cạnh chiều ngang dài 0,3m, cạnh đáy dài 0,68m và hai cạnh hai bên 01 cạnh dài 2,44m, một cạnh 2,38m; yêu cầu ông H1, bà Th phải tháo dỡ tường gạch, móng đá chẻ trả lại cho nguyên đơn diện tích 1,2m² đất lấn chiếm phía sau thửa đất số 422. Ngoài ra, trên không gian giữa nhà ông H1, bà Th tiếp giáp với thửa đất số 422, ông H1, bà Th xây dựng máng nước, ban công, sê nô và ô vôn vượt qua phần đất của ông H, bà O nên ông H, bà O yêu cầu Tòa án buộc ông H1, bà Th phải tháo dỡ, cắt bỏ 3 ô vôn che cửa sổ, trong đó hai ô vôn tầng 2 có cùng kích thước: 0,35m x 1,98m và 01 ô vôn tầng 3 có kích thước: 0,2m x 1,4m; yêu cầu cắt bỏ máng nước tầng thượng (sê nô) lồi ra có kích thước khoảng 17,76m x 0,3 m và yêu cầu cắt bỏ ban công, phần gờ chỉ nổi lồi ra có kích thước khoảng 17,76m x 0,2m. Ông H, bà O yêu cầu tháo dỡ, cắt bỏ công trình trên không gian chứ không đồng ý hoàn trả bằng giá trị đối với phần đất nằm dưới phần công trình xây dựng mà ông H1, bà Th đã xây dựng trên không trung lấn qua. Ở vị trí phía nam thửa đất 421 và 422 giáp với thửa đất số 388 ông H1, bà Th nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Sương, ông H1 bà Th đã xây tường rào lấn qua hai thửa đất 421, 422 của nguyên đơn với diện tích 3,3m². Khi bà Trần Thị G làm thủ tục tách thửa đất 348, tờ bản đồ số 7 thành hai thửa để chuyển nhượng thửa 422 cho ông H, bà O và chuyển nhượng thửa 421 ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 thì tại Biên bản kiểm tra thực địa tách thửa ngày 19/12/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, Ủy ban nhân trấn B đã lập biên bản cắm mốc giới thửa đất 348 tách hai thửa có các kích thước: Thửa 421 có chiều ngang phía trước 4,2m, chiều dài hai cạnh 29,6m chiều ngang phía sau 4m; Thửa đất 422 có chiều ngang trước 5,2m, chiều dài hai cạnh 29,6m chiều ngang phía sau 4m; Biên bản có chữ ký của đại diện chủ giáp ranh là bà Nguyễn Thị Th. Tuy nhiên, sau khi ông T1, bà C1 và ông H, bà O mua hai thửa đất nêu trên để trống không sử dụng, khi đó ông H, bà O ở nơi khác thì ông H1, bà Th đã xây tường rào lấn qua thửa đất 421, 422 có chiều ngang 7,34m (2,7+1,29 + 3,34) và chiều dài 0,71m (hình tam giác) tổng diện tích 3,3m². Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông H1, bà Th phải tháo dỡ tường xây gạch, móng gạch có chiều dài 7,34m để trả lại diện tích 3,3m² thuộc thửa đất 421, 422 cho nguyên đơn.

Đối với phần đất phía sau thửa đất 439, tờ bản đồ số 7 thị trấn B: về nguồn gốc đất do ông H, bà O nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị S vào năm 2004 có viết giấy tay, đến năm 2007 mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi bà S viết giấy bán đất cho ông H, bà O thì đo đạc thực tế thửa đất 439, tờ bản đồ số 7, diện tích $186,8\text{m}^2$ có cạnh chiều ngang phía trước là 6m, chiều ngang phía sau 6,5m, chiều dài hướng Đông là 29,6m, chiều dài hướng Tây là 31m. Phía sau thửa đất 439 ông H1, bà Th đã xây dựng chuồng gà lán qua phần đất của vợ chồng tôi diện tích $4,6\text{m}^2$. Do đó, ông H, bà O yêu cầu ông H1, bà Th phải tháo dỡ chuồng gà xây gạch, lợp tole che tạm để trả lại diện tích $4,6\text{m}^2$. Từ những trình bày nêu trên, ông H, bà O yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc vợ chồng ông H1, bà Th phải trả lại diện tích lán chiếm phía đông thửa đất số 442 chiều ngang 0,1m chiều dài 27m diện tích $2,7\text{m}^2$, tại phiên tòa ông H, bà O rút yêu cầu khởi kiện đòi bị đơn trả lại diện tích lán chiếm $2,7\text{m}^2$.

Buộc ông H1, bà Th tháo dỡ phần tường xây gạch có hình thang, móng đá chẻ lòi ra phía sau thửa đất số 336 lán qua thửa đất 422, tờ bản đồ số 7 trả lại diện tích $1,2\text{m}^2$.

Buộc ông H1, bà Th phải tháo dỡ tường xây gạch, móng gạch có chiều dài 7,34m để trả lại diện tích $3,3\text{m}^2$ thuộc phía sau thửa đất 421, 422 cho ông H, bà O.

Về phần xây dựng trên không: Buộc ông H1, bà Th phải tháo dỡ, cắt bỏ 03 ô vên che cửa sổ, trong đó hai ô vên tầng 2 có cùng kích thước: $0,35\text{m} \times 1,98\text{m}$ và 01 ô vên tầng 3 có kích thước: $0,2\text{m} \times 1,4\text{m}$; cắt bỏ máng nước tầng thượng (sê nô) lòi ra có kích thước khoảng $17,76\text{m} \times 0,2\text{m}$ và yêu cầu cắt bỏ ban công, phần gờ chỉ nổi lòi ra có kích thước khoảng $17,76\text{m} \times 0,2\text{m}$ để trả lại không gian trên thửa đất số 422 cho ông H, bà O.

Buộc ông H1, bà Th phải tháo dỡ chuồng gà xây gạch, lợp tole che tạm để trả lại cho ông H, bà O diện tích $4,6\text{m}^2$ đất lán chiếm có chiều dài như sau: Phía đông có cạnh dài 0,7m; phía Tây có cạnh dài 1,85m; Phía Nam có cạnh dài 3,8 m; phía Bắc có cạnh dài 3,54m thuộc thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7 thị trấn B.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Minh H1 vào ngày 22/12/2013 đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, diện tích $400,7\text{m}^2$, đồng thời không chấp nhận phản tố của bị đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Năm 2003, ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, diện tích $400,7\text{m}^2$, nguồn gốc thửa đất do Nhà nước cấp năm 1988 và nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Sương; hình thể, kích thước thửa đất có chiều ngang mặt tiền là 10m, đoạn giữa lìm, đoạn sau cùng 12m. Năm 2004, ông, bà làm nhà nhưng chỉ làm 9,7m còn lại 0,3m chừa trống để làm đường luồng từ trước ra phía sau. Năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O mua lại nhà, đất của ông Phạm Văn

L1 đã đập nhà cũ và xây lại nhà gạch sát vách với đất của ông, bà chiều dài 8m. Như vậy, ông H, bà O đã lấn qua thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7 của ông, bà có kích thước $0,3\text{m} \times 8\text{m} = 2,4\text{m}^2$. Nay ông, bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà O phải tháo dỡ nhà gạch có cấu trúc móng đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tole để trả lại cho ông, bà diện tích $2,4\text{m}^2$.

Đối với yêu cầu của vợ chồng ông H, bà O yêu cầu ông, bà phải tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại diện tích lấn chiếm dưới mặt đất là $2,7\text{m}^2$ và yêu cầu tháo dỡ ô vên, sê nô, máng nước, ban công trên không ông, bà không đồng ý. Diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 336 của ông, bà vì khi xây dựng nhà phía trước ông, bà chưa làm hết đất mà chừa $0,3\text{m}$ dọc thẳng ra phía sau nên ở trên không trung ông, bà có xây dựng máng nước, xê nô, ô vên, ban công đưa ra ngoài nhưng vẫn nằm trong khuôn viên thửa đất 336, tờ bản đồ số 7 của ông, bà. Tại phiên tòa ông H1, bà Th cho rằng: Vào năm 1993 ông, bà với ông Phạm Sỹ (chồng bà G) có đào chung 01 cái giếng nước ở ranh giới giữa vườn nhà ông, bà với vườn nhà ông Sỹ, đường kính của giếng nước $0,9\text{m}$; giếng nằm giữa hai vườn, vườn nhà ông, bà là $0,45\text{m}$ vườn nhà ông Sỹ là $0,45\text{m}$.

Ngày 18/3/1998, ông, bà có mua thửa đất số 388, tờ bản đồ số 01, loại đất Hg của bà Lê Thị Sương ở phía sau giáp phía Tây của thửa đất 336 tờ bản đồ số 7, kéo dài vào giáp đuôi của các thửa đất số 421, 422, 439, 428 của ông H, bà O, việc mua bán chỉ viết giấy tay, không có công chứng chứng thực. Năm 2014, nhà nước có thu hồi $25,1\text{m}^2$ của thửa đất 388 và thu hồi $28,4\text{m}^2$ của thửa đất số 336 để xây dựng công trình Khu dân cư phía sau trụ sở Ủy ban nhân dân huyện B. Ủy ban nhân dân huyện B công nhận quyền sử dụng đất tại Quyết 1640/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 đối với thửa đất số 388, tờ bản đồ số 01.

Năm 2007, vợ chồng ông H, bà O mua thửa đất 439, tờ bản đồ số 7 diện tích 178m^2 của bà Bùi Thị S có kích thước các cạnh: Phía trước giáp đường P2 có chiều ngang 6m , phía sau giáp thửa 388, tờ bản đồ số 07 có chiều ngang $6,5\text{m}$, chiều dài 2 cạnh là $28,5\text{m}$. Tuy nhiên hiện nay, vợ chồng ông H, bà O đã xây dựng mái hiên, trụ sắt, xà sắt, mái lợp tole lấn qua thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, diện tích $7,4\text{m}^2$ (số liệu như trong bản vẽ ngày 15/8/2017). Nay ông, bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà O phải tháo dỡ mái hiên lợp tôn trả lại diện tích $7,4\text{m}^2$ cho ông, bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà O yêu cầu ông, bà trả lại diện tích $3,3\text{m}^2$ phía sau hai thửa đất 421, 422 tờ bản đồ số 7 ông, bà không đồng ý vì phần diện tích này nằm trong thửa đất 388, tờ bản đồ số 01, ranh giới giữa đuôi 02 thửa đất 421 và 422 với thửa 388 được xây dựng bức tường từ trước đến nay, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Ngoài các yêu cầu nêu trên, ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và nội dung chỉnh lý biên động trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H1, bà Th có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông H, bà O phải tháo dỡ nhà gạch có cấu trúc móng đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tole để trả lại cho ông, bà diện tích $0,3\text{m} \times 8\text{m} = 2,4\text{m}^2$ đã lấn qua thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7 của ông, bà.

Buộc ông H, bà O phải tháo dỡ trụ sắt, xà sắt, mái hiên lợp tôn lấn qua thửa đất số 388, tờ bản đồ số 07, trả lại diện tích đất $7,4\text{m}^2$ cho ông, bà.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 422, tờ bản đồ số 07, diện tích $136,2\text{m}^2$ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L1 ngày 24/3/2008 và hủy nội dung chỉnh lý biên động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/7/2013. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 421, tờ bản đồ số 07, diện tích $121,4\text{m}^2$ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 ngày 27/12/2006 và hủy nội dung chỉnh lý biên động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung: Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/3/2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G trình bày:

Nguyên nguồn gốc thửa đất số 421 và 422, cùng tờ bản đồ số 7 thị trấn B, huyện B trước đây là thửa đất số 348, diện tích 229m^2 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà vào ngày 22/12/2003 có giới cận: Phía Bắc giáp Quốc lộ 24A (nay là đường P2), phía Đông giáp đất ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th, Phía Tây giáp đất bà Bùi Thị S và phía Nam giáp đất nông nghiệp. Đầu năm 2004, vợ chồng ông H1, bà Th làm nhà xây móng đá, đổ đầm hết đất của ông H1, bà Th nhưng khi xây dựng lên trên không trung lại xây dựng máng nước, sê nô, ban công, ô vôn đưa ra và nằm trên đất của bà. Khi đó bà có nói với vợ chồng ông H1: Tại sao đã làm hết đất lại đưa ô vôn cửa sổ, máng nước vượt qua đất của chị, bà G có nói với vợ chồng ông H1, bà Th khi nào làm nhà thì em phải cắt bỏ đó nhen? ông H1 khi đó có nói với bà là: Tới đâu hay tới đó, chị mà làm lên cao được tới máng nước, ban công, sê nô và ô vôn nhà em sẽ cắt bỏ.

Đến năm 2006, bà có nhu cầu chuyển nhượng đất nên lập thủ tục xin tách thửa đất 348, tờ bản đồ số 7 thành hai thửa: Thửa 421, diện tích $121,4\text{m}^2$ và thửa 422, diện tích $136,2\text{m}^2$. Ngày 27/12/2006, bà chuyển nhượng thửa đất số 421 cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 và ông T1, bà C1 đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 31/10/2007, bà chuyển nhượng thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích $136,2\text{m}^2$ cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo hợp đồng số 67 quyền số 1 được Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B chứng thực ngày 31/10/2007 và vợ chồng ông H, bà O được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B chỉnh lý biên động trang tư giấy

chứng nhận. Khi chuyển nhượng cho ông H, bà O, bà có nói với vợ chồng ông H rằng đất bà bán giáp sát vách nhà ông H1, bà Th, phần ô vên, máng nước, ban công sê nô nhà ông H1 làm lấn sang đất mình, khi nào vợ chồng cháu làm nhà lên thì nói họ đập bỏ.

Việc ông H1, bà Th cho rằng khi làm nhà có chừa một khoảng trống là không có cơ sở vì năm 2003 bà và gia đình ông H1, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận cùng lúc, giới cận phía Đông đất của bà giáp với đất ông H1, bà Th. Năm 2006 khi bà xin tách thửa đất thành, hai thửa thì lúc này ông H1, bà Th đã làm nhà 3 tầng cố định và tại Biên bản kiểm tra thực địa việc tách thửa đất của bà do Ủy ban nhân dân thị trấn B, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B lập xác định ranh giới, giới cận thửa đất thì thửa đất 413 (trên giấy chứng nhận là 422) phía Đông giáp nhà ông H1, biên bản có bà Nguyễn Thị Th ký xác nhận đất giáp ranh liền kề. Như vậy, ông H1, bà Th đã làm nhà hết đất chứ không còn đất trống. Do đó, việc vợ chồng ông H1, bà Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy nội dung chính lý biến động giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông H, bà O là không có cơ sở. Ông H1, bà Th đã lấn đất, lấn trên không gian mà còn khởi kiện là điều hết sức vô lý, do đó bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà Th.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Năm 2006, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị G thửa đất số 421, tờ bản đồ số 7, diện tích 121,4m² tại thị trấn B, huyện B, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 07, diện tích 121,4m² khi vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của bà G khi đó có giới cận như sau: Phía Bắc giáp Quốc lộ 24 chiều dài 4,2m, phía Tây giáp thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 của bà Trần Thị G có chiều dài 29,6m, phía Đông giáp thửa đất số 349, tờ bản đồ số 7 của bà Bùi Thị S có chiều dài 29,6m, phía Nam giáp phần đất thửa 336, tờ bản đồ số 7 của ông Nguyễn Minh H1, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số vào sổ cấp giấy H 01847 cho vợ chồng ông, bà vào ngày 27/12/2006. Đầu năm 2015, ông, bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 421, tờ bản đồ số 07, diện tích 121,4m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 11/02/2015, kích thước các cạnh cũng như diện tích thửa đất đúng như khi bà G chuyển nhượng cho ông, bà. Sau đó, vợ chồng ông H, bà O được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B chỉnh lý biến động tại trang 4 giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng ông H, bà O ngày 24/3/2015.

Việc làm thủ tục cấp sổ đỏ cho ông, bà và thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O của cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng quy định pháp luật. Do đó, ông, bà yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy H 01847 do Ủy ban nhân huyện B cấp ngày 27/12/2006 cho ông, bà và yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý biến động sang tên giấy chứng nhận cho vợ chồng ông H, bà O ngày 24/3/2015.

Ngoài ra trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th có lấn, chiếm thửa đất số 421, tờ bản đồ số 7 theo chiều rộng giáp hướng Nam, bà Th, ông H1 làm chuồng gà cũng lấn cạnh ngang phía sau của thửa đất số 421 có hình thể là hình chữ nhật như hiện trạng hiện nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2, anh Nguyễn Minh T2, chị Nguyễn Minh H4 và chị Nguyễn Thị Minh T3 trình bày.* các ông, bà thống nhất với ý kiến trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H1.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi ông Tống Đình L - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B trình bày:*

Ngày 18/12/2006, bà Trần Thị G lập thủ tục xin tách thửa đất số 348, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành w 393151, sổ vào sổ 01291 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/12/2003 với diện tích được cấp là 229m². Ngày 19/12/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Ủy ban nhân dân thị trấn huyện B kiểm tra thực địa, qua kiểm tra thì thửa đất số 348 được tách thành hai thửa đất gồm: Thửa đất số 413 (số thửa in trên giấy chứng nhận là 422) diện tích 136,2m² và thửa đất số 414 (số thửa in trên giấy chứng nhận là 421) diện tích 121,4m². Tổng diện tích của hai thửa đất mới là 257,6m² tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28,6m². Nguyên nhân tăng là do trong quá trình đo đạc lập bản đồ địa chính năm 2001 và kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác so với ranh giới thực tế hiện trạng đang quản lý và sử dụng của bà Trần Thị G nên có sự chênh lệch về diện tích. Biên bản kiểm tra thực địa có sự chứng kiến và xác nhận của chủ sử dụng đất và các chủ sử dụng đất lân cận: Bà Nguyễn Thị Th (vợ ông Nguyễn Minh H1), bà Bùi Thị S và các đơn vị liên quan (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Ủy ban nhân dân thị trấn B).

Ngày 27/12/2006, bà Trần Thị G chuyển nhượng thửa đất số 421, diện tích 121,4m² cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 theo hợp đồng số 19, quyền số 01 được UBND thị trấn B chứng thực ngày 27/12/2006. Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số phát hành AH 741225, sổ vào sổ H 01847. Ngày 11/02/2015, ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn

Thị C1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 421, tờ bản đồ số 7, diện tích 121,4m² cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo hợp đồng số 24, quyền số 01 được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 11/02/2015. Ngày 24/3/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện và thực hiện chỉnh lý trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo quy định. Ngày 14/3/2008, ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O chuyển nhượng lại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho ông Phạm Văn L1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 21, quyền số 01 được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 14/3/2008. Ngày 20/3/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L1. Ngày 09/7/2013, ông Phạm Văn L1 chuyển nhượng lại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo hợp đồng số 126, quyền số 01 được Ủy ban nhân dân thị trấn B chứng thực ngày 29/7/2013. Ngày 24/7/2013, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và thực hiện việc chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O theo quy định.

Trong quá trình thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thời điểm năm 2006 có sự chứng kiến và thống nhất của chủ sử dụng đất bà Trần Thị G và các hộ sử dụng đất lân cận là bà Nguyễn Thị Th (vợ ông Nguyễn Minh H1), bà Bùi Thị S, giữa các hộ sử dụng đất không có tranh chấp. Việc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các người sử dụng đất đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai làm đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đổi với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, diện tích 400,7m² cho hộ ông Nguyễn Minh H1 vào ngày 22/12/2013; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² cho bà Trần Thị G vào ngày 27/12/2006 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 421, tờ bản đồ số 7, diện tích 121,4m² cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 vào ngày 27/12/2006 là đúng với quy định hiện hành. Nay ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nêu trên, Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đề nghị của công dân theo quy định của pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07, thị trấn B của ông Nguyễn Minh H1 được Ủy ban nhân dân huyện B giao ngày 13/4/1988 với diện tích: $08m \times 25m = 200m^2$. Phía Bắc của thửa đất thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07 giáp với ruộng nước, phía Nam thửa đất số 336 là đất Hợp tác xã. Năm 1998, vợ chồng ông H1 mua của bà Lê Thị Sương thửa đất tiếp giáp về phía Đông thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07. Năm 1993, ông H1 và ông Nguyễn Hữu Sỹ (chồng bà Trần Thị G) có thuê ông Võ Đình Lực đào 01 cái giếng để lấy nước sử dụng cho 02 nhà, diện tích giếng đào có đường kính là 0,9m, nằm trên phần đất mỗi bên là 0,45m. Hiện nay giếng nước này tuy đã bị lấp, không còn sử dụng nhưng hiện trạng vẫn còn nguyên. Như vậy, đường kính theo hướng Đông - Tây của miệng giếng này là ranh giới giữa thửa đất của ông H1 với thửa đất của ông Sỹ (chồng bà G) đã được hai bên xác định vào năm 1993. Ngày 22/7/2003, ông Nguyễn Minh H1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 07, diện tích $400,7m^2$. Lý do diện tích đất ông H1 tăng so với Quyết định giao đất của năm 1988 là do ông H1 kê khai luôn cả phần đất có ruộng nước của Hợp tác xã không còn sử dụng đã được ông cải tạo đưa vào sử dụng từ năm 1988 và một phần diện tích đất mua của bà Lê Thị Sương vào năm 1998. Năm 2004 ông Nguyễn Minh H1 tháo dỡ nhà cũ để xây dựng lại nhà mới kiên cố như hiện nay. Do thửa đất của ông H1 nở hậu về phía sau nên khi xây dựng ông H1 đào móng nhà đều chừa ra mỗi bên khoảng từ 0,3 đến 0,45m để căn nhà được thẳng đều và cũng để trang trí cho phần phía trên. Tại thời điểm ông H1 xây dựng nhà ở vợ chồng bà G, ông Sỹ đều không có ý kiến khiếu nại gì. Kể cả khi bà G chuyển nhượng lại nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà O, và sau đó ông H, bà O chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn L1 và tiếp đó ông L1 chuyển nhượng cho ông H, bà O cũng đều không có ai ý kiến gì. Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất ông H1 sử dụng hiện nay là $380m^2 + 9,9m^2$ đất tranh chấp = $389,9m^2$ thiếu so với giấy chứng quyền sử dụng đất cấp năm 2003. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông H1 xây dựng và sử dụng đất nằm trong phạm vi đất mà ông đã được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất không xâm phạm đến quyền lợi của ai nên khởi kiện của ông H, bà O liên quan đến thửa đất số 336 không có căn cứ. Năm 2006 thửa đất 348 của bà G biến động thành 02 thửa gồm: thửa số 421, diện tích $121,4m^2$ được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 và thửa 422, diện tích $136,2m^2$ được cấp chứng quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị G. Tổng diện tích là: $257,6m^2$, tăng $57,6m^2$ so với diện tích đất được giao năm 1988 và tăng $28,6m^2$ so với giấy chứng quyền sử dụng đất cấp năm 2003. Thửa đất số 388 vợ chồng ông

H1 mua của bà Lê Thị Sương năm 1998, một phần thửa đất số 388 ông H1 đưa vào sử dụng cùng thửa đất 336 và được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất vào năm 2003; phần còn lại còn lại có diện tích 125,4m². Qua đo đạc thực tế thửa đất 388 hiện nay chỉ còn 74,9m². Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định vợ chồng ông H, bà O đã lấn chiếm thửa đất 388 của ông H1 nên việc ông H, bà O yêu cầu ông H1 phải trả lại 3,3m² tiếp giáp về phía đông của thửa 421, 422 là không có căn cứ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Với những nội dung đã xác định nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 147, 157, 158; khoản 1 Điều 228; Điều 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 1 điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 174; khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 11, Điều 12, Luật Xây dựng 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O.

Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ tường xây gạch, móng gạch phía sau thửa đất số 421 và thửa 422, tờ bản đồ số 7 có chiều dài 7,34m để trả lại diện tích 3,3m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O bao gồm các điểm 1-2-3-4-5 (là phần diện tích đất có ký hiệu A trong sơ đồ, bản vẽ kèm theo bản án này).

Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ phần tường xây gạch, móng đá chẻ lồi ra phía sau thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B nằm trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 để trả lại diện tích 1,2m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O bao gồm các điểm 5-0-7-8 (là phần đất có ký hiệu B trong sơ đồ, bản vẽ kèm theo bản án này).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ, cắt bỏ 03 ô vên che cửa sổ, trong đó ô vên số 01 tầng hai có kích thước: 0,35m x 1,98m, ô vên số 02 tầng hai có kích thước: 0,35m x 1,98m và ô vên số 03 tầng ba có kích thước: 0,2m x 1,4m trên không gian gắn với ngôi nhà cấp II của ông H1, bà Th, chiều theo phương thẳng đứng nằm trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải cắt bỏ máng nước tầng thượng (sê nô) lồi ra có kích thước 17,76m x 0,2m và cắt bỏ phần ban công, gờ chỉ nổi lồi ra tại tầng 2 có kích thước 17,76m x 0,2m trên không gian gắn với ngôi nhà cấp II của ông H1, bà Th, chiều theo phương thẳng đứng nằm trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th trả lại diện tích đất phía đông thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 chiều ngang 0,1m chiều dài 27m diện tích 2,7m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th tháo dỡ chuồng gà xây gạch, lợp tole che tạm để trả lại diện tích 4,6m² phía sau thửa đất số 439, tờ bản đồ số 7 thị trấn B.

Phần diện tích đất và phần không gian buộc vợ chồng ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Kim O có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời bản án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O tháo dỡ nhà gạch, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tole để trả lại diện tích 2,4m² (0,3m x 8m) tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O phải tháo dỡ mái hiên lợp tôn trả lại diện tích 7,4m² phía sau thửa đất số 349, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B.

Không có căn cứ để hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X101355, sổ vào sổ 01251 QSDĐ/922/2003/QĐ.UB-H do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Minh H1, đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/3/2008 cho ông Phạm Văn L1 đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 07, diện tích 136,2m² và hủy nội dung chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/7/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số xê ri số H 07347 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/12/2006 cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 07, diện tích 121,4m² và hủy nội dung chỉnh lý biến động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/3/2015.

Về chi phí tố tụng: Chi phí 03 lần đo đạc tổng cộng là 17.700.000 đồng Chi phí đo đạc lần thứ nhất ông H, bà O phải chịu là 5.600.000 đồng, ông H và bà O đã tạm ứng chi phí xong. Chi phí đo đạc lần 03 là 5.600.000 đồng, ông H1, bà Th đã

tạm ứng chi phí xong. Chi phí đo đạc lần thứ hai là 6.500.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định' tại chỗ với số tiền 2.400.000 đồng, chi phí kiểm định chất lượng công trình là 35.000.000 đồng, tổng cộng 43.900.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu 20% chi phí với số tiền 8.780.000 đồng; bị đơn phải chịu 80% chi phí với số tiền 35.120.000 đồng. Ông H, bà O đã nộp tạm ứng 43.900.000 đồng. Buộc ông H1, bà Th phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà O số tiền 35.120.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/8/2020 bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Nguyễn Thị Th kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2020/DS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Lý do kháng cáo ông H1 bà Th cho rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng H, bà O và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H1, bà Th là không có căn cứ. Bởi lẽ, ngày 22/7/2003 vợ chồng ông được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 336, tờ bản đồ số 07 diện tích 400,7 m². Năm 2004 vợ chồng ông đã xin cấp giấy phép xây dựng lại nhà, quá trình xây dựng những chủ đất liền kề không tranh chấp, ranh giới xác định là ở giữa cái giếng nước đang sử dụng chung với gia đình ông Sỹ, bà G (chủ đất cũ). Đối với diện tích đất ông H, bà O nhận chuyển nhượng của bà G (ông Sỹ) diện tích 229m² thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, tăng lên 29 m² so với diện tích đất cấp năm 1998. Đến năm 2006 bà G xin tách thửa đất 348 thành 02 thửa đất, thửa số 421 có diện tích 121,4m² và thửa 422 có diện tích 136,2m², tổng cộng diện tích hai thửa sau khi tách là 257,6m², tăng 57,6m², so với giấy chứng nhận năm 1998, tăng 28,6m² so với giấy chứng nhận năm 2003. Hiện trạng chưa cộng phần tranh chấp là tăng 13,8m², so với giấy chứng nhận năm 2003, tổng cộng tăng 42,8m², so với giấy chứng nhận năm 1998. Do vậy, việc xác định của Tòa án cấp sơ thẩm là không có căn cứ. Ông H1, bà Th yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H bà O, chấp nhận phản tố của ông H1, bà Th. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 24/3/2008 cho ông Phạm Văn L1, hủy chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận nói trên về nội dung chuyển nhượng cho ông H bà O được văn phòng đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện B chỉnh lý ngày 24/3/2015 tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 diện tích 136,2m². Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho ông T1, bà C1 ngày 27/12/2016. Hủy chỉnh lý biến động tại trang 04 nội dung chuyển nhượng cho ông H bà O được chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 24/3/2015 tại thửa đất số 2421 tờ bản đồ số 7, diện tích 121,4m², buộc ông H, bà O tháo dỡ phần Kiôt trả lại diện tích 2,4m (0,3 x 8, buộc tháo dỡ nhà bếp 0,8m² và mái hiên 7,4m² thửa đất 388 tờ bản đồ số 7).

Ngày 05/8/2020 ông Nguyễn Ngọc H bà Nguyễn Thị O kháng cáo, lý do kháng cáo ông bà cho rằng: Thửa đất 439 tờ bản đồ số 7 ông H bà O nhận chuyển nhượng ngày 11/4/2007, ngày 09/5/2007 ông H bà O được UBND huyện B cấp đổi giấy chứng nhận thửa số 439 tờ bản đồ số 7 diện tích 178m². Do đất bỏ trống nên ông H1 bà Th đã lấn chiếm làm chuồng gà diện tích 4,6m². Nay yêu cầu ông H1 bà Th trả lại. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà O là không đúng, đồng thời ông H bà O kháng cáo yêu cầu buộc ông H1, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông H1, bà Th và ông H, bà O đều giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu như sau:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Th đồng thời cũng không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà O, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Về tố tụng: Việc vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không liên quan đến kháng cáo, việc xét xử vụ án không ảnh hưởng gì đến các đương sự khác, Kiểm sát viên và các đương sự đều đề nghị xét xử vụ án.

[2]. Xem xét kháng cáo của ông H1 bà Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xem nguồn gốc và quyền sử dụng các thửa đất có xảy ra tranh chấp giữa các đương sự, nhận thấy :

- Nguồn gốc thửa đất số 421 và 422, tờ bản đồ số 7, Thị trấn B (trước đây là thửa số 348, tờ bản đồ số 7) là của bà Trần Thị G và ông Phạm Hữu Sỹ, đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 22/12/2003, diện tích 229m², năm 2006 do có nhu cầu chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C1 nên bà G có đơn xin tách thành 02 thửa, thửa 421 có diện tích 121,4m², thửa số 422 có diện tích 136,2m², tổng diện tích 02 thửa đất đã tách ra là 257,6m² (tăng 28,6m² so với GCNQSDĐ cấp năm 2003).

Sau khi tách thửa, bà G đã chuyển nhượng thửa đất 421 (tức là thửa 44) cho ông T1 bà C1, ông T1 bà C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 121,4m². Đến ngày 11/02/2015 ông T1, bà C1 chuyển nhượng lại thửa đất nói

trên cho ông H, bà O, ngày 24/3/2015 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh B đã chỉnh lý biến động thửa đất số 421 sang tên ông H, bà O.

Đối với thửa đất 422, ngày 31/10/2007 bà G tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà O, đến ngày 14/3/2008 ông H bà O chuyển nhượng lại thửa đất số 422 cho ông Phạm Văn L1, sau đó, đến ngày 09/7/2007 thì ông L1 đã chuyển nhượng lại thửa đất 422 cho ông H, bà O và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B chỉnh lý sang tên cho ông H, bà O.

Như vậy, đến thời điểm phát sinh tranh chấp, quyền sử dụng cả hai thửa đất 421 và 422 nêu trên đều thuộc về vợ chồng ông H, bà O.

Đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, diện tích $400,7m^2$ của ông H1 bà Th có nguồn gốc trước đây do Nhà nước giao và nhận chuyển nhượng một phần của bà Lê Thị Sương được Nhà nước công nhận và UBND huyện B cấp GCNQSDĐ, ngày 22/7/2003 cho Ông H1, bà Th, sau đó ông H1, bà Th được cấp đổi lại GCNQSDĐ vào ngày 22/12/2013, diện tích $400,7m^2$, qua các lần cấp giấy, diện tích của thửa đất 336, là $400,7m^2$, không thay đổi. Năm 2014 ông H1 bà Th đã xây dựng nhà của kiên cố.

Theo Biên bản thẩm định, đo đạc ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, hiện trạng hiện nay thửa đất 336 của ông H1, bà Th có diện tích là $380m^2$ (chưa tính phần tranh chấp) giảm $20,7 m^2$, so với Giấy chứng nhận của ông H1, bà Th. Hiện trạng đất của ông H, bà O như sau: Thửa 422, có diện tích $135,1m^2$, hiện trạng thửa 421, có diện tích $119m^2$.

Xét thấy: Với quá trình sử dụng, chuyển nhượng và chỉnh lý biến động nêu trên cho thấy việc xác lập quyền sử dụng hai thửa đất 421 và 422 nêu trên của ông H, bà O có sau việc xác lập quyền sử dụng thửa đất 336 của ông H1, bà Th. Việc sử dụng đất của của ông H1, bà Th ổn định về diện tích, không có căn cứ xác định ông H1, bà Th có hành vi lấn chiếm đất, hoặc không gian của ông H, bà O. Thời điểm xây dựng nhà của ông H1, bà Th là liền kề với nhà đất của ông Sỹ, bà G nhưng không có tranh chấp.

[2.2]. Xem xét diện tích, xác định ranh giới của các thửa đất vào thời điểm chuyển nhượng, chỉnh lý biến động thấy rằng: Theo Công văn số 248/CNBT ngày 20/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B về việc tách thửa, cấp đổi và diện tích tăng lên sau khi tách là $28,6m^2$ là do ... *“Trong quá trình đo đạc, lập bản đồ địa chính năm 2001 và kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác so với ranh giới thực tế hiện trạng đang quản lý và sử dụng của bà Trần Thị G nên có chênh lệch về diện tích”*... *“Trong quá trình thực hiện tách thửa đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ thời điểm 2006 có sự chứng kiến và thống nhất của chủ sử dụng đất (bà Trần Thị Gấp)*

và các chủ sử dụng đất lân cận (bà Nguyễn Thị Th, vợ của ông Nguyễn Minh H1, bà Bùi Thị S) đến năm 2015 không có sự tranh chấp xảy ra. Việc thực hiện các thủ tục, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất của Phòng tài nguyên và môi trường, văn Phòng đăng ký đất đai là đúng trình tự thủ tục theo quy định”...

Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2006, khi làm thủ tục tách thửa, Phòng tài nguyên và môi trường và UBND Thị trấn B tiến hành lập Biên bản kiểm tra thực địa vào ngày 19/12/2006, nhưng tại thời điểm đó đã có nhà của ông H1, bà Th, vì vậy, khi đo đạc đối với thửa 348, đã đo cả phần diện tích ông H1, bà Th đã xây dựng nhà kiên cố, vào hai thửa đất xin tách thửa của bà G, dẫn đến các quan hệ chuyển nhượng khác sau đó chỉ căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà G. Việc lý giải của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện B như đã nêu trên là không đúng bởi ranh giới sử dụng đất giữa bà G với ông H1, bà Th đã được xác định trước đó. Việc bà Th (vợ ông H1) bà S có ký vào biên bản đo đạc nêu trên là chỉ nhằm xác định ranh giới theo hiện trạng họ đã xây dựng, sử dụng và giúp cho bà G hoàn thành thủ tục tách thửa. Bà Th không thể xác định được trong số liệu đó có diện tích đất và không gian ngôi nhà mà mình đã xây dựng. Mặc khác, quá trình sử dụng đất của ông Sỹ (đã mất), bà G với ông H1 và bà Th từ năm 2003 (thời điểm các bên được cấp Giấy chứng nhận) là ổn định, không có tranh chấp. Năm 2004, trước khi xây dựng ông H1 có xin giấy phép xây dựng và hồ sơ thiết kế. Thời điểm này ông Sỹ, bà G đang là chủ sử dụng đất liền kề không có ý kiến gì và thống nhất việc xây dựng nhà của ông H1, bà Th. Việc bà G trình bày vào thời điểm ông H1, bà Th xây dựng nhà, có hứa hẹn khi nào bà G làm nhà thì ông H1, bà Th sẽ cắt bỏ một phần nhà có lấn chiếm không gian, lời khai này của bà G không có chứng cứ, tài liệu gì để chứng minh.

Như vậy, về ranh giới, tình trạng xây dựng nhà cửa và việc sử dụng đất, không gian trên đất giữa hai hộ gia đình ông H1, bà Th với ông Sỹ, bà G đã được xác định từ năm 2004, trước thời điểm bà G xin tách thửa và chuyển nhượng đất cho ông T1, bà C1 và ông H, bà O.

Xem xét việc tăng diện tích 28,6m² khi tách thửa 348, xét thấy: Năm 2003 bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W393151 ngày 22/12/2003 tại thửa số 348, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, diện tích 229m². Ngày 18/12/2006 bà G xin tách thửa, sau khi tách diện tích tăng 28,6m². Về mặt nguyên tắc khi tách thửa là phải giữ nguyên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận (nếu đảm bảo các điều kiện, quy định về tách thửa). Trường hợp diện tích qua đo đạc có tăng lên thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích tăng lên là được UBND huyện B công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điều 52 Luật đất đai năm 2003. Sau khi đủ điều kiện chỉnh lý diện tích tăng thì Văn phòng đăng ký đất đai mới

chỉnh lý biến động đối với diện tích tăng lên. Mặt khác quá trình đo đạc kiểm tra Phòng tài nguyên và môi trường huyện B cũng như UBND huyện B không xác định được 28,6m² đất tăng lên nằm ở vị trí nào trên thửa đất 348 của bà G (tức 02 thửa 421,422 của ông H, bà O hiện nay). Do vậy, việc chỉnh lý diện tích tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh B tỉnh Quảng Ngãi là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác, qua đo đạc thẩm định thì thửa đất số 336 của ông H1, bà Th giảm 20,7 m² (chưa tính phần tranh chấp) Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện B không xác định nguyên nhân diện tích đất bị giảm của thửa 336 mà chỉ xác định thửa 348 tăng lên là do sai sót qua các lần đo đạc là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà O buộc ông H1, bà Th tháo dỡ một số hạng mục công trình nhà trả lại 6,9m². Thuộc thửa số 348 (tức thửa 421, 422 hiện nay) là không có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 bà Th về diện tích 2,4m² và tháo dỡ mái hiên trả diện tích 7,4m², xét thấy: Năm 2004 ông H1 bà Th đã xây dựng nhà kiên cố thì bà G cũng đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 liền kề sát với ngôi nhà ông H1 bà Th. Ông H1 bà Th không có ý kiến gì. Xem như ranh giới đất và vị trí xây dựng của hai bên đã được xác định. Với những nhận định nêu trên, Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà Th về việc buộc ông H, bà O tháo dỡ phần Kiốt trả lại diện tích 2,4m² (0,3m x 8m) tại thửa số 422, tờ bản đồ số 7 và buộc ông H, bà O tháo dỡ mái hiên 7,4m² thửa đất 349, tờ bản đồ số 7) là có căn cứ pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 bà Th đối với nội dung này.

Đối với kháng cáo của ông H1, bà Th về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 24/3/2008, cho ông Phạm Văn L1, hủy chỉnh lý biến động tại trang 4 của giấy chứng nhận nói trên về nội dung chuyển nhượng cho ông H, bà O được Văn phòng đất đai tỉnh Quảng Ngãi, Chi nhánh huyện B chỉnh lý ngày 24/3/2015, tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7, diện tích 136,2m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp cho ông T1, bà C1 ngày 27/12/2016, hủy chỉnh lý biến động tại trang 04 nội dung chuyển nhượng cho ông H bà O được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận ngày 24/3/2015, tại thửa đất số 421, tờ bản đồ số 7, diện tích 121,4m². Xét thấy, hai bên đương sự tranh chấp đất liền kề yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất; đòi lại quyền sử dụng đất nhưng Hội đồng xét xử không cấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, việc điều chỉnh lại diện tích phải thông qua đo đạc của các cơ quan chuyên môn, có chức năng mới xác định được, do vậy chưa có căn cứ

xác định rõ về hiện trạng sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nêu trên của ông H1, bà Th, giữ nguyên nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[4]. Xem xét kháng cáo của ông H, bà O về việc yêu cầu xem xét sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông H1, bà Th trả lại phần diện tích đất 4,6m², thửa số 349, tờ bản đồ số 7 (phần diện tích xây dựng chuồng gà).

Xét thấy: Ngày 07/5/2007 ông H, bà O được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 349, tờ bản đồ số 7, diện tích 178m². Trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn kháng cáo, ông H và bà O trình bày: Do không để ý đến diện tích đã giảm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ trước đến nay không sử dụng, quá trình từ năm 2007 đến nay không có ý kiến gì về diện tích 4,6m² nêu trên nên ông H1, bà Th đã lấn chiếm làm chuồng gà, vì vậy tại Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này là có căn cứ, đúng pháp luật. Do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo đối với nội dung yêu cầu của ông H1 bà Th trả lại 4,6m².

[5]. Đối với kháng cáo yêu cầu buộc ông H1, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định của ông H, bà O. Xét thấy, do sửa Bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ duy định tại các Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị Quyết 326/2016/ NQ- UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa lại phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[6]. Đối với phần đình chỉ của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[7]. Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà O và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà Th nên căn cứ theo các Điều 157; 158 161; 162; 165; 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự các đương sự phải chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau: Về chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Tổng cộng chi phí tố tụng số tiền là 55.100.000 đồng, *(trong đó 3 lần đo đạc tổng cộng là 17.700.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.400.000 đồng, chi phí kiểm định chất lượng công trình số tiền là 35.000.000 đồng)*.

- Ông H, bà O là nguyên đơn, đã có yêu cầu đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và giám định nên phải chịu chi phí đo đạc lần thứ nhất, số tiền là 5.600.000 đồng; lần thứ 2, số tiền là 6.500.000 đồng; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.400.000 đồng và chi phí kiểm định chất lượng công trình số tiền là 35.000.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng ông H, bà O phải chịu là 49.500.000đồng, ông H, bà O đã nộp 43.900.000đồng, còn thiếu 5.600.000đồng.

Do không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà Th, ông H1, bà Th đã yêu cầu đo đạc lần thứ hai nên phải chịu chi phí đo đạc, số tiền là 5.600.000 đồng, ông H1, bà Th đã nộp đủ.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26; điểm b khoản 2, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Tổng cộng án phí sơ thẩm được xác định theo giá trị tranh chấp là: 71.990.000đồng x 5% = 3.599.500đồng.

+ Ông H, bà O phải chịu 2.685.500đồng, ông H, bà O đã nộp 466.000 đồng, còn phải nộp thêm 2.219.500đồng

+ Ông H1, bà Th phải chịu (16.800.000đồng + 1.480.000đồng) x 5% = 914.000đồng, ông H1 bà Th đã nộp 150.000 đồng, còn phải nộp thêm 764.000đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông H1, bà Th không phải chịu án phí phúc thẩm, do không chấp nhận kháng cáo của ông H bà O nên ông H, bà O phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 điều 308; Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

1/. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1 bà Th, sửa một phần Bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà Th đối về việc buộc ông H, bà O lại diện tích 2,4m², tháo dỡ mái hiên trả diện tích 7,4m² và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy việc chỉnh lý biên động; Không chấp nhận kháng cáo của ông H bà O về việc buộc ông H1 bà Th trả lại diện tích 4,6m².

Căn cứ các Điều 26, 34, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 48; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, khoản 1, Điều 168, khoản 1 điều 170 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O. Cụ thể các yêu cầu sau: Buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ tường xây gạch, móng gạch phía sau thửa đất số 421 và thửa 422, tờ bản đồ số 7 có chiều dài 7,34m để trả lại diện tích 3,3m²; Tháo dỡ phần tường xây gạch, móng đá chẻ lồi ra phía sau thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B nằm trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 để trả lại diện tích 1,2m² cho ông H, bà O; Tháo dỡ, cắt bỏ 3 ô vôn che cửa sổ, trong đó ô vôn số 01 tầng hai có kích thước: 0,35m x 1,98m, ô vôn số 02 tầng hai có kích thước: 0,35m x 1,98m và ô vôn số 03 tầng ba có kích thước: 0,2m x 1,4m trên không gian gắn với ngôi nhà cấp II của ông H1, bà Th, chiếu theo phương thẳng đứng nằm

trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7; Cắt bỏ máng nước tầng thượng (sê nô) lồi ra có kích thước 17,76m x 0,2m và cắt bỏ phần ban công, gờ chỉ nổi lồi ra tại tầng 2 có kích thước 17,76m x 0,2m trên không gian gắn với ngôi nhà cấp II của ông H1, bà Th, chiều theo phương thẳng đứng nằm trên thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7.

2/. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O về việc buộc ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th trả lại diện tích đất phía đông thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7 chiều ngang 0,1 m chiều dài 27m diện tích 2,7m².

3/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh H1, bà Nguyễn Thị Th. Cụ thể các yêu cầu sau: Buộc ông H, bà O tháo dỡ nhà gạch, móng đá chẻ, tường xây gạch, mái lợp tole để trả lại diện tích 2,4m² (0,3m x 8m) tại thửa đất số 422, tờ bản đồ số 7; Tháo dỡ mái hiên lợp tôn trả lại diện tích 7,4m² phía sau thửa đất số 349, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B và yêu cầu hủy các quyết định, thủ tục hành chính sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số x 101355, sổ vào sổ 01251 QSDĐ/922/2003/QĐUB-H do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/12/2003 cho hộ ông Nguyễn Minh H1, đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 7, thị trấn B, huyện B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 02030 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 24/3/2008 cho ông Phạm Văn L1 đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 07, diện tích 136,2m² và hủy nội dung chỉnh lý biên động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/7/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số xê ri sổ H 07347 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/12/2006 cho ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C1 đối với thửa đất số 421, tờ bản đồ số 07, diện tích 121,4m² và hủy nội dung chỉnh lý biên động trang 4 giấy chứng nhận với nội dung chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Kim O được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, chi nhánh huyện B xác nhận ngày 24/3/2015.

Ông H1, bà Th ông H, bà O có trách nhiệm đến các cơ quan chuyên môn, có chức năng và có thẩm quyền để yêu cầu đo đạc, xác định đúng theo hiện trạng đất và tài sản trên đất để điều chỉnh diện tích và lập các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và xây dựng

4/. Về chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm: Áp dụng các Điều 157; 158 161; 162; 165; 166; Bộ luật Tố tụng dân sự. Tổng cộng chi phí tố tụng số tiền là 55.100.000 đồng, (trong đó đo đạc tổng cộng là 17.700.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.400.000 đồng, chi phí kiểm định chất lượng công trình số tiền là 35.000.000 đồng).

Ông H, bà O phải chịu chi phí đo đạc lần thứ nhất số tiền là 5.600.000 đồng, lần thứ 2 số tiền là 6.500.000 đồng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 2.400.000 đồng và chi phí kiểm định chất lượng công trình số tiền là 35.000.000

đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng ông H, bà O phải chịu là 49.500.000đồng, ông H, bà O đã nộp 43.900.000đồng, còn thiếu 5.600.000đồng.

Ông H1, bà Th phải chịu chi phí đo đạc lần thứ hai, số tiền là 5.600.000 đồng, ông H1, bà Th đã nộp đủ.

5/. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26; điểm b khoản 2, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Tổng cộng án phí sơ thẩm được xác định theo giá trị tranh chấp là: 71.990.000đồng x 5% = 3.599.500 đồng (*Ba triệu năm trăm chín mươi chín nghìn năm trăm đồng*).

+ Ông H, bà O phải chịu 2.685.500đồng, ông H, bà O đã nộp 466.000 đồng tại Biên lai 011303, ngày 13/4/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, còn phải nộp thêm 2.219.500 đồng (*Hai triệu hai trăm mười chín nghìn năm trăm đồng*).

+ Ông H1, bà Th phải chịu 914.000đồng, ông H1 bà Th đã nộp 150.000 đồng tại Biên lai số 011309 ngày 11/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, còn thiếu 764.000đồng (*Bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông H1 bà Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng ông H1 bà Th đã nộp tại Biên lai số 0006023 ngày 14/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, được trừ vào tiền án phí sơ thẩm còn thiếu 764.000đồng, còn phải nộp thêm 464.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

+ Ông H, bà O phải chịu 300.000 đồng, ông H bà O đã nộp đủ tại Biên lai số 0006024, ngày 17/8/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi

