

Án số: 23/2020/DS-PT

Ngày: 15 - 6 - 2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Viên

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thúy Phượng

Bà Trần Thị Thanh Tuyết

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:***  
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 15 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 05/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 27/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đình X, sinh năm 1945; địa chỉ: Tổ Dân phố 2, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Lê Thanh B sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ Dân phố 2, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trần Thị Xet, địa chỉ: Tổ Dân phố Ph, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (Văn bản ủy quyền số 24170 ngày 01/12/2016). Có mặt tại phiên tòa.

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

1. Bà Trần Thị Hồng Ph, địa chỉ: Tổ Dân phố 2, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thị Kh, địa chỉ: Tổ Dân phố 2, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ninh A , địa chỉ: Tổ Dân phố 2, phường N , thị xã N , tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Đình X trình bày:*

Năm 1983, Ông được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N ) cấp 180m<sup>2</sup> đất, có vị trí: Đông giáp QL1A, Tây giáp đất HTX Nông nghiệp, Nam giáp đất ông Kh và Bắc giáp đất ông Nguyễn Mạnh H . Đến năm 1991, HTX Nông nghiệp cấp thêm cho Ông 06m<sup>2</sup> đất làm hồ xí. Tổng diện tích thực địa là 246,2m<sup>2</sup>, trong đó đất lưu không là 66,2m<sup>2</sup> (chưa cấp sổ đỏ).

Về nguồn gốc đất của ông Lê Thanh B : Theo Biên bản số 105/UB ngày 17/4/2009, cho rằng: Năm 1983, ông Nguyễn Mạnh H cũng được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 01 lô đất cất nhà ở kế đất của Ông về phía Bắc, diện tích 10m x 18m = 180m<sup>2</sup> như của Ông. Hai bên xây trụ rào không ai lấn chiếm, ranh giới hai nhà có 01 trụ sắt trước sau. Đến năm 1992, ông H sang nhượng cho ông Lê B (là cha của ông Lê Thanh B ) thì ông B cũng công nhận ranh giới trụ rào phần đất hai bên. Sau khi ông B chết, mẹ con ông B xây nhà mới đập bỏ hàng rào cũ xây lấn qua đất nhà Ông. Lúc đó, xảy ra tranh chấp, Ông không cho xây lấn qua đất nhà Ông. Lúc Ông vắng nhà thì bà X, ông B cho thợ xây móng lấn qua dọc theo chiều dài trước ra sau đo được 11,2m<sup>2</sup> vào năm 2015.

Ngày 12/7/2015, Ông làm đơn khiếu nại ông B , đề nghị Ủy ban nhân dân phường N xử lý việc ông B lấn chiếm đất nhà Ông. Ngày 08/10/2015, Ủy ban nhân dân phường N hòa giải và kết luận, qua kiểm tra đo đạc thực địa bên ông B đã lấn chiếm đất. Ông yêu cầu ông B phải trả lại 11,2m<sup>2</sup>.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Thanh B cấp ngày 22/9/2009, thửa đất 318, tờ bản đồ số 41, có diện tích 262,2m<sup>2</sup>, có kích thước chiều ngang mặt tiền 10,97m, chiều dọc là phần giáp ranh với thửa đất số 319 do Ông quản lý sử dụng, phần giáp ranh theo chiều dọc là một đường thẳng. Xem kỹ bản đồ trích đo địa chính thửa đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất ngày 23/8/2017, thì thửa đất 318 do ông Lê Thanh B sử dụng có chiều ngang mặt tiền là 11,32m, phần giáp ranh với thửa 319 của Ông không còn là đường thẳng mà là đường cong lấn về phần thửa đất do Ông đang sử dụng. Phần đất có ký hiệu B = 8,5m<sup>2</sup> đất nằm ngoài giấy chứng nhận. Phần thửa đất số 319, 320 có kích thước chiều ngang mặt tiền là 9,73m. Như vậy, căn cứ vào hồ sơ tại Tòa, ông Lê Thanh B lấn chiếm phần mặt tiền của gia đình Ông là 0,35m và tổng diện tích lấn chiếm là 8,5m<sup>2</sup>.

Trường hợp đất đai của Ông và ông Lê Thanh B có nguồn gốc và kích thước, diện tích như nhau, đo vẽ bằng phương pháp thô sơ từ những năm 1983 và sử dụng cho đến nay. Diện tích sử dụng có thay đổi, dôi dư theo chiều dọc, thẳng hàng. Vì phần đất phía sau còn hoang hóa, riêng phần kích thước mặt tiền

là không thay đổi. Tuy nhiên có phần chênh lệch nhỏ do đo đạc thô sơ, kích thước mặt tiền nhà ông B 10,97m khi làm sổ đỏ là bình thường. Nhưng hiện nay khi tranh chấp, mặt tiền nhà ông B tăng lên 11,32m, mặt tiền nhà ông chỉ còn 9,73m không đủ phân chia thừa kế cho 02 người con của Ông khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Thanh B giao trả lại kích thước 0,35m mặt tiền cho gia đình Ông kéo thẳng hàng theo chiều dọc, với diện tích 8,5m<sup>2</sup>. Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, Ông thống nhất và không có ý kiến gì.

- *Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Thanh B trình bày:*

Năm 1992, cha mẹ Ông là ông Lê B (đã chết) và bà Trần Thị X nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị M lô đất thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 41 thị trấn Ninh Hòa, nay là tổ dân phố 2, phường N, thị xã N. Lúc đó, ba mẹ Ông mua diện tích bao nhiêu thì Ông không rõ và diện tích được thể hiện xung quanh là tường rào xi măng bao quanh lô đất do ông H xây. Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa trên ranh giới đã được xây tường rào bao quanh. Ranh giới giữa Ông và ông X là bức tường xây phía trước của ông H và năm 1992, gia đình Ông mua thì xây tiếp theo để làm ranh giới của 02 lô đất trước khi gia đình Ông nhận đất và nhà. Ngoài ra, Ông không còn mua đất của ai nữa.

Thực tế cha mẹ Ông cho Ông và Ông về ở từ năm 2006. Năm 2009 khi cha mẹ Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cha mẹ Ông mới làm hợp đồng tặng cho Ông nhà đất đã mua nêu trên. Đến khoảng tháng 3 năm 2015, do quá trình nâng cấp mở rộng đường Quốc lộ 1A do nhà Ông thấp xuống sâu và xuống cấp nên Ông dỡ ra xây lên tiếp theo trên nền móng tường cũ có bức tường ông H xây đến bây giờ và trụ móc bằng sắt ở sau theo diện tích 262,2m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp H02056 ngày 22/9/2009. Vì vậy, Ông không lấn đất của ông X, nên không đồng ý với yêu cầu của ông X.

- *Bà Trần Thị X trình bày:*

Năm 1992, vợ chồng Bà mua căn nhà của ông Nguyễn Mạnh H. Năm 2009, vợ chồng Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lúc đó đã ký giáp ranh với các hộ: Nam giáp hộ ông Trần Đình X, Tây giáp hộ ông Trương Ph, bắc giáp hộ bà Lê Thị Ph, Đông giáp Quốc lộ 1A).

Năm 2009, vợ chồng Bà làm thủ tục cho con trai là ông Lê Thanh B toàn bộ nhà đất nói trên và nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Nay ông X khởi kiện yêu cầu ông Lê Thanh B phải trả lại cho ông X diện tích 11,2m<sup>2</sup> sau thay đổi yêu cầu thành 8,5m<sup>2</sup> đã lấn chiếm của ông X là không đúng, vì: Theo lời của ông Nguyễn Mạnh H thì ông H và ông X đều được nhà nước cấp cho diện tích đất bằng nhau nhưng ông H là người xây nhà sau ông X nên phía sau bị hẹp hơn, khi đo đạc thì mặt tiền nhà ông X ít hơn nhà ông H cũng là hợp lý. Năm 2015, ông B nâng cấp lại nhà thì cũng là nâng cấp theo nền móng và tường rào cũ đã mua của ông H trước kia, không lấn hay phá bỏ tường rào cũ để xây lại như lời ông X trình bày. Đối với phần đất dư ra so với

diện tích đất được cấp ban đầu thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước đã đo đạc lại và đã thu tiền và có biên lai chứng từ đối với phần đất dư phía Bắc giáp hộ bà Lê Thị Ph mà ông H đã khai hoang.

*- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*1. Bà Trần Thị Hồng Ph trình bày:*

Ngôi nhà tọa lạc tại tổ dân phố 2, phường N, thị xã N mà Bà đang ở là do cha mẹ chồng Bà là ông Lê B (đã chết) và bà Trần Thị X mua lại của vợ chồng ông Nguyễn Mạnh H, bà Trương Thị M vào năm 1992. Đến năm 2006 cho lại vợ chồng Bà về ở. Năm 2009, nhà nước cấp sổ đỏ cho gia đình bà, lúc đó có sự xác minh của các hộ lân cận (trong đó có hộ ông Trần Đình X). Năm 2015, mở rộng đường Quốc lộ 1A, ngôi nhà Bà bị thấp sâu xuống nhiều so với mặt đường nên vợ chồng Bà nâng cấp lại theo nền móng cũ (không hề động chạm hay xây mới móng). Ông Trần Đình X kiện nhà Bà lấn đất nhà ông X thì đất ở đâu mà lấn, trong khi đó nhà ông X sát vách nhà Bà không còn khe trống nào vì trước khi cha mẹ Bà mua của vợ chồng ông H thì nhà và tường đã xây từ trước đó. Vì cha chồng Bà đã mất năm 2012, vợ chồng Bà chỉ thừa kế nên không rõ vụ việc như thế nào. Bà biết ranh giới giữa nhà Bà và nhà ông X trước và sau có 02 trụ sắt.

*2. Bà Trần Thị Kh vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vừa là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ninh A trình bày:*

Bà là vợ của ông Trần Đình X. Năm 1983, ông X được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp đất để xây dựng nhà ở. Tổng diện tích 180m<sup>2</sup>. Đông giáp QL 1A, Tây giáp HTX Nông nghiệp, Nam giáp nhà ông Kh, Bắc giáp nhà ông B (nay con là Lê Thanh B). Lô đất này nhà ông B mua lại của nhà. Trước đây giữa nhà ông H và gia đình Bà không hề tranh chấp đất đai. Hiện nay nhà ông Lê Thanh B đã xây dựng nhà ở lấn sang phần đất của gia đình Bà là 11,2m<sup>2</sup>. Bà thống nhất với thay đổi của ông X chỉ yêu cầu trả lại 8,5m<sup>2</sup> là diện tích đã lấn chiếm.

*- Những người làm chứng trình bày:*

*1. Ông Nguyễn Mạnh H trình bày:*

Năm 1992, Ông có bán cho ông Lê B và bà Trần Thị X lô đất tại thôn 1, thị trấn Ninh Hòa (nay là tổ dân phố 2, phường N, thị xã N) với diện tích 180m<sup>2</sup>, trên đất có ngôi nhà cấp 4, tường gạch, nền gạch bông, mái ngói với giá 45.000.000 đồng. Ranh giới bên giáp ông Tám Thị, bên giáp ông Trần Đình X (diện tích 180m<sup>2</sup> là căn cứ theo quyết định cấp đất của nhà nước). Năm 1990, Ông có xây một bức tường gạch khoảng 10m để ngăn ranh giới đất giữa gia đình Ông và gia đình ông X. Năm 1992, Ông bán nhà đất cho ông B và bà X căn cứ vào ranh giới đó. Khi Ông X bức tường để chắn ông X không có ý kiến gì, vì bức tường này Ông X trên đất của Ông, không lấn qua phần đất của ông X. Trước khi Ông X bức tường thì hàng rào để ngăn cách giữa hai bên là bằng các loại cây, que, cột, cọc. Trước khi Ông tới nhận phần đất nhà nước cấp cho

Ông thì ông X và ông Kh đã ra trước hai năm tại đó, tự rào lấy phần đất của mình. Khi Ông ra thì đã có hàng rào đầy đủ giữa hai bên.

Khi Ông tới ở thì nhà ông Tám Th đã xây rồi, bên cạnh nhà ông Tám Th có một con đường đầy hàng cây chông gai, ngang khoảng 2,3m, Ông tự dọn dẹp sạch sẽ, đổ đất lên nên lô đất có rộng ra.

## *2. Bà Trương Thị M trình bày:*

Vợ chồng Bà được nhà nước cấp cho lô đất ở thôn 1, thị trấn Ninh Hòa (nay là tổ dân phố 2, phường N), diện tích đất bao nhiêu thì bà không biết vì sổ sách Bà không rành. Việc xin cấp đất và sơ đồ đất kèm theo có hay không thì chồng Bà biết, Bà lo làm ăn không quan tâm đến chuyện đó. Chồng Bà làm cán bộ nên nhà nước cấp đất cho, Bà chỉ biết vậy. Phần diện tích đất cấp cho vợ chồng Bà gần lô đất nhà nước cấp cho ông X. Khi vợ chồng Bà tới nhận đất thì các hộ lân cận đã rào phần đất của mình bằng hàng rào thép gai, hộ ông X cũng đã rào diện tích đất của Ông. Phần còn lại thực tế trên đất bao nhiêu vợ chồng Bà ở bấy nhiêu chứ không đo đạc lại. Vợ chồng Bà bán nhà đất cho ông B đã lâu, thực trạng đất diện tích như thế nào Bà không biết nên Tòa án xem xét và xử theo quy định của pháp luật.

## *3. Ông Phạm Quốc Qu trình bày:*

Năm 2015, Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Vương tại tổ dân phố 2, phường N, chứ Ông không mua đất của ông Kh. Thừa đất Ông mua liền kề đất ông Trần Đình X. Ranh giới giữa viên gia nhà Ông và ông X sử dụng ổn định, không có tranh chấp, còn việc ông X kiện ông B là việc của ông X.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã N, quyết định:*

Căn cứ khoản 7, 15, 16, 24 Điều 3, khoản 1 Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Điều 160, khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 155, khoản 1, 2 Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; căn cứ các Điều 85, 147, 156, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; áp dụng điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 Trần Đình X. Xác định 1,5m<sup>2</sup> đất ông Lê Thanh B xây dựng giáp ranh nhà ông Trần Đình X về phía Nam, sau khi trừ mốc lộ giới 31,5m; tính từ điểm có phần xây dựng chiều ngang 0,44m đến điểm số 6 thì chiều dài còn lại 13,30m là sử dụng ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP810422, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02056 ngày 22/9/2009. Phần xây dựng này nằm trong phần đất mà ông Trần Đình X đã được UBND huyện N (nay là UBND thị xã N) cấp đất cất nhà ở tại Quyết định số 05/QĐ-UB ngày 05/7/1983 (Có sơ đồ trích đo địa chính khu đất kèm theo).

Ông Lê Thanh B phải thanh toán cho ông Trần Đình X đối với giá trị 1,5m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất mà ông B đã xây dựng ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP810422, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02056 ngày 22/9/2009 trên phần đất ông Trần Đình X đã được cấp là 4.500.000 đồng.

Ông Lê Thanh B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận việc ông Trần Đình X yêu cầu ông Lê Thanh B trả lại 07m<sup>2</sup> đất mà ông Lê Thanh B đã xây dựng nằm trong mốc lộ giới. Kiến nghị cơ quan chức năng xử lý theo quy định.

3. Ông Lê Thanh B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Đình X 2.959.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, nguyên đơn ông Trần Đình X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30 tháng 9 năm 2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng Ph có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Đình X giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Năm 1983, Ông và ông Nguyễn Mạnh H được Ủy ban nhân dân huyện N cấp đất làm nhà ở tại thôn 1, thị trấn Ninh Hòa, hai lô đất ở sát nhau, diện tích đất được cấp như nhau là 180m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 18m). Tháng 10 năm 1983, Ông X dựng nhà ở, ông Nguyễn Mạnh H xây dựng nhà sau đó. Năm 1992, ông Nguyễn Mạnh H bán nhà đất cho ông Lê B và bà Trần Thị Xet (là cha mẹ ông Lê Thanh B). Năm 2015, ông Lê Thanh B xây dựng nhà lấn sang đất của gia đình Ông. Theo Bản đồ trích đo địa chính thửa đất do Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất ngày 23/8/2017, thửa đất số 318 do ông Lê Thanh B sử dụng có chiều ngang mặt tiền là 11,32m, thửa đất số 319, 320 của Ông có kích thước chiều ngang mặt tiền là 9,73m. Phần giáp ranh giữa thửa 318 với thửa 319 không còn là đường thẳng mà là đường cong lấn về phần thửa đất do Ông đang sử dụng. Như vậy, ông Lê Thanh B lấn chiếm phần mặt tiền của gia đình Ông là 0,35m và tổng diện tích lấn chiếm là 8,5m<sup>2</sup> (Phần đất có ký hiệu B = 8,5m<sup>2</sup> đất nằm ngoài giấy chứng nhận). Ông yêu cầu ông Lê Thanh B phải tháo dỡ công trình xây dựng, trả cho gia đình Ông diện tích đất nêu trên. Ông không nhận giá trị quyền sử dụng đất vì Ông không bán đất. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng Ph giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Năm 1992, cha, mẹ chồng Bà là ông Lê B (chết) và bà Trần Thị X mua nhà, đất tại tổ dân phố 2, phường N, thị xã N của ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị Mai. Sau đó, cha, mẹ chồng Bà cho

vợ chồng Bà nhà đất nêu trên. Ranh giới nhà, đất của vợ chồng Bà với nhà, đất của gia đình ông Trần Đình X là tường rào bằng gạch được xây dựng vào năm 1992. Năm 2015, Nhà nước mở rộng đường QL 1A, ngôi nhà Bà bị thấp sâu so với mặt đường nên vợ chồng Bà nâng cấp lại nhà xây cao theo nền móng tường rào cũ (không hề động chạm hay xây mới móng). Ông Trần Đình X kiện vợ chồng Bà xây nhà lấn đất của nhà ông X là không đúng vì hiện nay đất của gia đình Bà còn thiếu. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Về chấp hành pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ vì sao bức tường giáp ranh giữa hai thửa đất lại có hình dạng cong như Trích đo địa chính thửa đất ngày 25/6/2019 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa, chứ không thẳng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02056 ngày 22/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Lê Thanh B .

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *[1] Về thủ tục tố tụng*

Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ nguyên nhân bức tường giáp ranh giữa thửa đất số 318 và 319 lại có hình dạng cong chứ không thẳng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02056 ngày 22/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Lê Thanh B . Các bên đương sự đều thừa nhận tường rào giáp ranh xây bằng gạch ống 10cm giữa thửa đất số 318 và thửa số 319 tờ bản đồ số 41 được ông Nguyễn Mạnh H xây một phần (10m) từ năm 1990, ông Lê B xây tiếp như hiện nay từ năm 1992. Hiện nay, những người xây dựng tường rào ranh giới giữa hai thửa đất đều đã chết (ông Nguyễn Mạnh H - chết năm 2018, ông Lê B - chết năm 2013) nên không thể xác minh được lý do bức tường lại có hiện trạng cong. Nên không có căn cứ để tạm ngừng phiên tòa theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

#### *[2] Về nội dung vụ án*

[2.1] Tại Quyết định số 261/QĐ-UB ngày 08/6/1983 của Ủy ban nhân dân huyện N (nay là Ủy ban nhân dân thị xã N ), về việc cấp đất xây dựng thể hiện: Cấp 180m<sup>2</sup> thuộc thôn 1, thị trấn Ninh Hòa cho ông Nguyễn Mạnh H xây dựng nhà ở, kèm theo Bản thuyết minh sơ đồ cấp đất, có vị trí: Phía Đông giáp QL1, phía Tây giáp vườn nhà ông Bốn, phía Bắc giáp nhà ông Thị Gara; có diện tích: Phía Đông dài 10m, phía Tây dài 10m, phía Bắc dài 18m, phía Nam dài 18m. Tổng diện tích tự nhiên là 180m<sup>2</sup>.

Tại Quyết định số 05/QĐ-UB ngày 05/7/1983 của Ủy ban nhân dân huyện N (nay là Ủy ban nhân dân thị xã N ), về việc cấp đất xây dựng nhà ở thuộc thôn 1, thị trấn Ninh Hòa cho ông Trần Đình X , không thể hiện diện tích đất, kèm theo Bản thuyết minh sơ đồ cấp đất, có vị trí: Phía Đông giáp QL1, phía Bắc

giáp nhà ông H , phía Nam giáp nhà ông Kh ; có diện tích: Phía Đông dài (không ghi số m), phía Tây dài (không ghi số m), phía Bắc dài 18m, phía Nam dài 18m.

[2.2] Sau khi được cấp đất, ông Trần Đình X và ông Nguyễn Mạnh H tự xác định ranh giới giữa hai lô đất được cấp và xây dựng nhà ở. Ngày 20/10/1992, ông Nguyễn Mạnh H và bà Trương Thị M bán nhà, đất tại thôn 1, thị trấn Ninh Hòa cho ông Lê B và bà Trần Thị Xệt.

Quá trình sử dụng đất, lô đất mà ông Nguyễn Mạnh H và ông Trần Đình X được Ủy ban nhân dân huyện N cấp vào năm 1983, đã thay đổi về hình dáng và diện tích, cụ thể:

- Tờ bản đồ 41 thị trấn Ninh Hòa đo năm 2005 (BL351) thể hiện: Thửa đất số 318, người quản lý, sử dụng Lê Bường, có diện tích 338,3m<sup>2</sup> (cấp giấy chứng nhận 226,2m<sup>2</sup>); Thửa đất số 319, người quản lý, sử dụng Trần Duy (con ông Trần Đình X ), có diện tích 140,7m<sup>2</sup>; Thửa đất số 320, người quản lý, sử dụng Trần Đình X , có diện tích 110,4m<sup>2</sup>

- Biên bản thẩm tra và nguồn gốc sử dụng đất số 105 BB-UBND ngày 17/4/2009 của Ủy ban nhân dân thị trấn Ninh Hòa (BL107) thể hiện “*Theo bản đồ địa chính thị trấn lập năm 1994, ông Trần Đình X quản lý, sử dụng thửa số 84, tờ bản đồ số 34, diện tích 240m<sup>2</sup>. Hiện nay ông Trần Đình X và bà Trần Thị Kh xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 319, 320, tờ bản đồ số 41, diện tích là 135,8m<sup>2</sup>, 110,4m<sup>2</sup>. Tổng diện tích hai thửa là 246,2m<sup>2</sup>. Tổng diện tích xin cấp 246,2m<sup>2</sup> có 154m<sup>2</sup> đất thuộc quy hoạch đường Quốc lộ 1A. Phần diện tích dôi dư 66,2m<sup>2</sup> (246,2m<sup>2</sup> – 180m<sup>2</sup>) nằm trong đất lưu không Quốc lộ 1A*”.

- Biên bản thẩm tra và nguồn gốc sử dụng đất số 96/BB-UBND ngày 14/4/2006 của Ủy ban nhân dân thị trấn Ninh Hòa (BL355) thể hiện “*Theo bản đồ địa chính thị trấn lập năm 1994, ông B và bà X quản lý, sử dụng đất thửa 83, diện tích 290m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 34. Hiện nay ông B và bà X xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 318, diện tích 262m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 41. Phần diện tích dôi dư 82,2m<sup>2</sup> (262,2m<sup>2</sup> – 180m<sup>2</sup>) là do ông Bường, bà X bao chiếm phần đất sử dụng từ năm 1992 cho đến nay ổn định, không có tranh chấp. Hiện trạng đã xây dựng nhà ở*”.

[2.3] Tại Bản tự khai ngày 05/6/2019 (BL103), Biên bản lấy lời khai ngày 03/7/2019 (BL104) và Biên bản hòa giải ngày 08/10/2015 của Ủy ban nhân dân phường N (BL111-112), ông Trần Đình X khai nhận: Tường rào xây gạch ông 10cm giáp ranh giữa thửa đất số 318 (gia đình ông Lê Thanh B đang sử dụng) với thửa đất số 319 (gia đình Ông đang sử dụng) được ông Lê B (cha ông Lê Thanh B ) xây dựng từ năm 1992.

Tháng 8/2005, ông Lê B và bà Trần Thị X lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 318, tờ bản đồ số 41, gia đình ông Trần Đình X ký xác nhận ranh giới chủ sử dụng đất liền kề [Ông Trần Duy là con trai ông Trần Đình X là người đang quản lý, sử dụng thửa đất 319 ký xác nhận



(Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (BL325)]. Ngày 29/6/2009, ông Lê Bường, bà Trần Thị X được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01899, thửa đất số 318, tờ bản đồ số 41 có diện tích 262,2m<sup>2</sup>, trong đó có 100,2m<sup>2</sup> đất thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi, 90m<sup>2</sup> đất thuộc khu vực quy hoạch giao thông mở đường. Chiều rộng mặt trước là 10,97m; chiều rộng phía sau là 7,49m; chiều dài giáp thửa 316 là 29,85m; chiều dài giáp thửa 319 là 27,56m.

[2.4] Ranh giới giữa 02 thửa đất số 318 (ông Lê Thanh B đang sử dụng) và thửa đất số 319 (gia đình ông Trần Đình X đang sử dụng), tờ bản đồ 41 là tường rào xây bằng gạch ống 10cm được xây dựng từ năm 1992. Từ khi được xây dựng vào năm 1992 đến khi ông Lê Thanh B xây tiếp hàng rào lên cao thành tường nhà vào năm 2015, ranh giới giữa hai thửa đất số 318 và thửa đất số 319 là tường rào xây bằng gạch ống 10cm vẫn không thay đổi.

Ông Trần Đình X cho rằng, khi ông Lê B xây tường rào bằng gạch làm ranh giới giữa 02 thửa đất 318 và thửa đất 319 vào năm 1992, Ông có phản đối nhưng ông B nói chỉ xây tạm vì hàng rào thép gai không an toàn còn ranh giới giữa hai lô đất vẫn lấy hai cọc sắt đã có sẵn làm ranh giới, khi nào ông B hoặc Ông X dựng kiên cố thì sẽ phá hàng rào để xây đúng ranh giới, nên Ông không làm đơn báo chính quyền giải quyết, nhưng Ông không có tài liệu, chứng cứ chứng minh lời khai trên và cũng không được phía gia đình ông Lê B thừa nhận.

Mặt khác, khi ông Lê B và bà Trần Thị X làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, gia đình ông Trần Đình X là chủ sử dụng đất liền kề vẫn ký giáp ranh xác định ranh giới thửa đất, không có ý kiến và tranh chấp gì đối với phần đất mà ông cho rằng ông Lê B xây dựng hàng rào vào năm 1992 lấn chiếm.

Như vậy, từ phân tích, nhận định tại mục [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên, thì yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình X về việc buộc ông Lê Thanh B phải tháo dỡ công trình xây dựng (bức tường giáp ranh với thửa đất 319) trả cho gia đình ông Trần Đình X 8,5m<sup>2</sup> đất [0,35m bề ngang đất mặt tiền (phía QL 1A) kéo thẳng ra sau] là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Tổng số tiền chi phí tố tụng gồm: xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp là 5.918.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình X không được chấp nhận nên ông Trần Đình X phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông Trần Đình X đã thanh toán đủ 5.918.000 đồng chi phí tố tụng.

[2.6] Ông Trần Đình X là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình X . Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Hồng Ph . Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình X về việc buộc ông Lê Thanh B phải tháo dỡ công trình xây dựng (bức tường giáp ranh với thửa đất 319) trả cho Ông 8,5m<sup>2</sup> đất (Diện tích phần B – Trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình X đã thanh toán đủ 5.918.000 đồng chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Đình X . Hoàn lại cho ông Trần Đình X 242.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/0001903 ngày 04 tháng 12 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N , tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Lê Thanh B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Hồng Ph không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà Trần Thị Hồng Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/000863 ngày 09 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N , tỉnh Khánh Hòa.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. Ninh Hòa;
- VKSND Tx. Ninh Hòa;
- Chi cục THADS Tx. Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

*(Đã ký)*

**Trần Hữu Viên**