

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày: 15-02-2023

*V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng  
trên đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Minh Tiến

*Các thẩm phán:* Bà Trịnh Thị Thu Lan

Bà Phạm Thị Thu Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc Như – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:** Bà Trần Thị Thu Thủy  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2022, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1976 và bà Lê Thị H, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Bà Lê Thị H ủy quyền cho ông Lê T, sinh năm 1976; địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy ủy quyền ngày 30/5/2017. Ông T, bà H có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm D, sinh năm 1962 và bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1963. Ông D, bà T có mặt.

Cùng trú tại: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng V, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện TN. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Tô dân phố 2, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn SV. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Cháu Lê Minh K, sinh ngày 02/8/2003.

+ Cháu Lê Minh Kh, sinh ngày 18/10/2005.

Người đại diện theo pháp luật của cháu K và cháu Kh: Ông Lê T, bà Lê Thị H (cha mẹ đẻ của cháu K và cháu Kh). Ông T, bà H có mặt.

Địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

Anh Phạm Văn Đ ủy quyền cho ông Phạm D, sinh năm 1962; địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy ủy quyền ngày 30/8/2017. Ông D có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1990. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chị Phan Thị Thanh T, sinh năm 1991. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp RM, xã TCC, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

+ Chị Phạm Thị Bích V, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 921/11/16 đường 30/4, phường 11, thành phố VT, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Chị Phạm Thị Bích V ủy quyền cho ông Phạm D, sinh năm 1962; địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017. Ông D có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê T, sinh năm 1976 và bà Lê Thị H sinh năm 1984 là nguyên đơn.

Cùng địa chỉ: Liên tổ 1, thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê T và bà Lê Thị H trình bày:*

Ông Lê T và bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà gắn liền với thửa đất (có bản vẽ sở hữu nhà đã được UBND thị trấn SV, Phòng Kinh tế hạ tầng và UBND huyện TN xác nhận vào năm 2006) từ ông Nguyễn Đình Th tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 412, tờ bản đồ số 9) diện tích: chiều rộng 3,97m x chiều dài 38,5m = 152m<sup>2</sup>, thị trấn SV, huyện TN; ông T, bà H và ông Th có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thị trấn SV, huyện TN chứng thực vào ngày 05/4/2012, số 28, quyền số 01/2012/TP/CC-SCT/HĐGD. Hộ ông Nguyễn Đình Th đã được Ủy ban nhân dân huyện TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W797828, sổ vào sổ cấp giấy:

02501 QSDĐ/1129/2004/QĐ-UB, ngày 29/9/2004 (Viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 303) tại thửa đất số 303, tờ bản đồ số 4, diện tích 152m<sup>2</sup>, thị trấn SV, huyện TN vào ngày 29/9/2004; ngày 16/4/2012 ông Th đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông T, bà H và đã được chỉnh lý trang 4 cho ông T, bà H theo Hợp đồng số 28 ngày 05/4/2012. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ông T, bà H sử dụng ổn định và không có ai tranh chấp.

Giáp với thửa đất số 303 về phía Bắc là thửa đất số 304, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 411, tờ bản đồ số 9) được Ủy ban nhân dân huyện TN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm D vào ngày 30/12/2002. Năm 2014, ông D, bà T sửa chữa nhà trên thửa đất số 304 đã lấn qua đất của ông T, bà H tại các vị trí sau:

Vị trí thứ nhất (phía Tây Bắc): Ông D, bà T xây gạch (làm thêm tường) chồng lên mê và tường nhà ông T, bà H từ mặt tiền đến cột (trụ) thứ nhất mê (sàn) nhà. Diện tích lấn chiếm khoảng 0,45m<sup>2</sup>.

Vị trí thứ hai (phía Đông Bắc): Ông D, bà T xây nhà bếp phía sau lấn chiếm lên phần đất và đội lên mái nhà của ông T, bà H với diện tích khoảng 3m<sup>2</sup> (chiều dài 10m và chiều ngang 0,3m). Ngoài ra, ông D, bà T đang sử dụng tường của ông T, bà H tại vị trí tầng trệt (tầng 1) tính từ cột thứ 6 nhà ở của ông T, bà H kéo về phía Tây.

Ông T, bà H căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 303 và bản vẽ sở hữu nhà của ông Nguyễn Đình Th, các hộ liền kề ký giới cận (trong đó có ông Phạm D) thì nhà và đất ông T, bà H nhận chuyển nhượng có chiều ngang 3,97m, chiều dài 38,5m, cạnh phía nam và cạnh phía bắc là hai đường thẳng song song, diện tích sử dụng là 152m<sup>2</sup>. Do đó, căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế của các bên thì ông D, bà T đã lấn qua đất của ông T, bà H như trình bày trên.

Ông T, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Vị trí thứ nhất (phía Tây Bắc): Yêu cầu tòa án buộc ông D, bà T tháo dỡ toàn bộ mảnh tường phía Nam xây dựng vào năm 2014 xây trên lan can mê nhà (mê vương) của ông T, bà H và một phần trên mái nhà (cấp bốn), tháo dỡ toàn bộ công trình như: mê, trụ, dầm trên phần đất mà gia đình ông D đã lấn chiếm nhiều năm trước. Tất cả các công trình xây dựng nằm trên diện tích đất của ông T, bà H khoảng 0,42m<sup>2</sup>. Riêng đối với vách tường tại tầng 1 (nằm trên 0,42m<sup>2</sup> diện tích đất lấn chiếm) là tường của ông T, bà H do ông Nguyễn Đình Th làm trước khi bán ngôi nhà này cho ông T, bà H nên không yêu cầu dỡ bỏ. Về diện tích, công trình xây dựng mà ông T, bà H yêu cầu ông D, bà T tháo dỡ chỉ ước tính vì không thể tính toán cụ thể được (do hình thù đặc điểm của các công trình xây dựng có những hình thể khác nhau và bị chồng lấn nên khó tính toán cụ thể chính xác). Vì vậy, ông T, bà H yêu cầu nếu phần công trình nào xây dựng lấn qua phần đất của ông T, bà H thì buộc ông D, bà T phải tháo dỡ để trả lại đất.

Vị trí thứ hai (phía Đông Bắc) yêu cầu ông D, bà T dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm và trả lại khoảng 3m<sup>2</sup>, nhưng qua đo vẽ thực tế thì ông T, bà H yêu cầu phần diện tích tranh chấp thực tế theo kết quả đo vẽ năm 2017 (BL 170) là 3,3m<sup>2</sup>. Tuy nhiên theo kết quả đo vẽ khi Tòa án xem xét thẩm định ngày 25/11/2021 diện tích tranh chấp là 3,54m<sup>2</sup> (BL 502).

Ngoài ra, ông T, bà H còn yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà T không được sử dụng, xâm phạm tường của ông T, bà H tại vị trí tầng trệt (tầng 1) tính từ cột thứ 6 nhà ở của ông T, bà H kéo về phía Tây.

*Bị đơn ông Phạm D và bà Võ Thị Thu T trình bày:*

Nguyên thửa đất 304, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 411, tờ bản đồ số 9) có nguồn gốc của cha của ông D là ông Phạm T nhận chuyển nhượng vào năm 1985. Năm 1990, cha mẹ của ông D là ông Phạm T và bà Nguyễn Thị Đồ xây dựng nhà ở có giới cận: phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Ph (chồng bà T2) là thửa số 412 (nhà ông Ph xây dựng đơn sơ, sau đó, ông Ph chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Đình Th); phía Bắc tiếp giáp với ông Lê T Ch (ông Ch đã chuyển nhượng cho ông Võ Tấn T3), phía Tây tiếp giáp Quốc lộ 1A, phía Đông giáp ruộng. Riêng về giới cận phía Nam, nhà ông T và nhà ông Ph không có tranh chấp gì về ranh mốc giới.

Tại thửa đất của bị đơn, sau phần nhà được làm bằng bê tông cốt thép có một đoạn nhà để trống có chiều dài 3,2m. Kế tiếp là phần bếp có chiều dài là 7,25m, trong đó, có đoạn 4,25m cha ông có dầm móng với loại sắt phi 8 với lớp bê tông mỏng, đoạn kế tiếp còn lại 3m cũng dầm sắt phi 12, còn phần đá móng là làm bằng đá balong, giữa hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới và đất ở (BL 56, 62, 75).

Ông Nguyễn Ph chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đình Th, ông Th xây dựng lại nhà ở như hiện nay. Khi xây dựng, ông Th đúc đà có xâm phạm trên không gian thuộc ranh giới đất của ông, bà ở đoạn trống 3,2m nêu trên (đà có chiều dài 1,5m, độ dày cao nhất 12cm và nhỏ dần đến gốc) (BL 75). Việc ông Th xâm phạm phần ranh giới trên không là không đúng nhưng vì tình cảm láng giềng ông, bà không cản trở hay khiếu nại gì. Hơn nữa, khoảng đất trống này trước đây là ngôi mộ đã được dời đi, do kiêng kỵ nên ông, bà không xây dựng nhà lên trên.

Vào năm 2014, ông D, bà T xây dựng lại phần nhà bếp, chiều dài là 7,3m thuộc về bức vách phía Nam (giáp nhà của ông T, bà H phía Đông Bắc). Khi xây, ông D, bà T đã đặt đá xây theo móng cũ (được ông T làm từ năm 1990). Móng của nhà ông T (do ông Th làm) có dầm bê tông cốt thép cao hơn móng cũ nhà ông D, bà T và vách của ông T, bà H đã nằm trên dầm theo chiều thẳng đứng nên không có còn khoảng trống để lấn đất (BL 57, 60, 62).

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà từ ông Th, ông T, bà H cho rằng ông D, bà T lấn chiếm đất; ông D, bà T không lấn chiếm đất của ông T, bà H, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần tường xây dang dở đã xây trên lan can mê vương (vào năm 2014), nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, bị đơn không đồng ý. Vì khi làm nhà ông Th đổ mê vương lấn sang phần không gian và nằm trên mê, sàn, dầm của ông D, bà T. Vì tình cảm láng giềng và để chắn nước mưa (thời điểm đó nhà ông D, bà T chưa xây dựng gì trên mê, lấy mê làm mái và ở dưới tầng 1) nên không yêu cầu ông Th tháo dỡ. Việc ông D, bà T xây tường trên lan can mê vương của ông T, bà H nhưng nếu chiếu xuống là phần tường này nằm trên sàn, dầm, tường, móng của thửa đất cấp cho ông D, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà T yêu cầu Tòa án công nhận bức tường ở vị trí tầng trệt tính từ cột số 6 nhà ở ông T, bà H kéo về phía trước đến hết tường là tài sản của ông D, bà T.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cháu Lê Minh Kh, Lê Minh K (có ông Lê T, bà Lê Thị H là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng tại cấp sơ thẩm trình bày quan điểm về vụ án: Các cháu còn nhỏ, sống lệ thuộc vào ông T, bà H nên vụ việc tranh chấp của vụ án do ông T, bà H quyết định.*

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Thanh, chị Phan Thị Thanh T, anh Phạm Văn Đ, chị Nguyễn Thị Phương T, chị Phạm Thị Bích V trình bày: Việc tranh chấp đất giữa cha mẹ các anh chị là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T với ông Lê T, bà Lê Thị H các anh chị đều không rõ nên không có yêu cầu gì. Các anh chị đều thống nhất theo các ý kiến của cha mẹ là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện TN trình bày:*

Phần diện tích khoảng  $4m^2$  do ông T, bà H sử dụng đã xây dựng nhà ở và phần diện tích khoảng  $11,7m^2$  do ông D, bà T sử dụng đã xây dựng chuồng heo. Diện tích này là đất nằm ngoài phần diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ (theo bản đồ 1993 có chính lý). Nguyên diện tích này có nguồn gốc là đất nghĩa địa đã di dời và do UBND thị trấn SV quản lý. Trong quá trình sử dụng, các hộ tự coi nói lấn chiếm để sử dụng.

Đối với bản vẽ ghi hiện trạng nhà ở của chủ hộ Nguyễn Đình Th, đã được phòng Hạ tầng kinh tế xác nhận vào ngày 27/02/2006 (nay là phòng Kinh tế và hạ tầng) là cơ sở để UBND huyện TN xác nhận giấy kê khai đăng ký quyền sở hữu nhà.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn SV, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Đối với phần diện tích  $4m^2$  ở phía Đông Nam của thửa đất số 412 tờ bản đồ số 9, đo vẽ năm 2010 tại thị trấn SV, huyện TN do ông T đang sử dụng và xây dựng nhà ở và diện tích đất  $11,7m^2$  phía đông của thửa đất số 413, tờ bản đồ số 9 đo vẽ năm 2010 tại thị trấn SV, huyện TN do ông D đang sử dụng đã xây dựng chuồng heo.

Diện tích này nằm ngoài diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, ông D, diện tích này có nguồn gốc nguyên trước đây là đất nghĩa địa đã di dời, do UBND thị trấn SV quản lý, trong quá trình sử dụng, các hộ tự coi nói sử dụng.

*Bản án dân sự sơ thẩm 10/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TN đã xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía Tây Bắc  $0,45m^2$  (gọi là vị trí tranh chấp 1): có tổng diện tích quyền sử dụng đất lấn chiếm đo đạc thực tế là  $0,42m^2$  (có các cạnh chiều dài tranh chấp phía Bắc nhà của nguyên đơn giáp với phía Nam nhà của bị đơn là 4,46m - 4,45m và cạnh ngang tranh chấp phía Tây và phía Đông là 0,1m), phần diện tích này nằm dưới tường chung 2 nhà đang sử dụng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía Đông Bắc (gọi là vị trí tranh chấp 2) đối với diện tích  $1,36m^2$  và đình chỉ yêu cầu tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất này.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía Đông Bắc (gọi là vị trí tranh chấp 2) diện tích  $2,18m^2$ .

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T không được sử dụng và xâm phạm đến tường riêng của nguyên đơn ở vị trí tầng trệt tính từ cột số 6 nhà ở nguyên đơn kéo về phía trước đến hết tường.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2022, nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 10/2022/DS -ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng buộc ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T tháo dỡ phần vách xây trên mái nhà và trên lan can nhà của ông T, bà H có diện tích  $0,42m^2$ ; trả lại phần không gian và phần diện tích đất này; buộc ông D, bà T phải tháo dỡ vật liệu xây dựng trả lại phần diện tích đất lấn chiếm  $3,3m^2$ ; buộc ông D, bà T không được sử dụng vách tường nhà từ trụ số 6 trở ra trước của nhà ông T, bà H.

*Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

*Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử, nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đối với bức tường sử dụng chung tại phòng đầu tiên thì nguyên đơn khai do ông Th xây, bị đơn khai là của cha bị đơn xây nhưng hai bên đều không có tranh chấp. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng gạch xây phía trên phần không gian của bức tường chung, không tranh chấp bên dưới. Tại cấp phúc thẩm nguyên, bị đơn vẫn giữ nguyên lời khai như tại cấp sơ thẩm, bên nguyên đơn vẫn không có tranh chấp về bức tường này, nhưng bị đơn yêu cầu phải giải quyết để xác định bức tường này thuộc sở hữu của ai trong vụ án này. Bên nguyên đơn khai do ông Th xây, bên bị đơn khai cha bị đơn xây nên đã có tranh chấp về sở hữu đối với bức tường này. Tại giai đoạn sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu này nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật. Tuy nhiên, bức tường chung nằm dưới phần không gian bên nguyên đơn đang tranh chấp phía trên tầng 2, nếu chỉ giải quyết đối với phần trên nhưng phần dưới vẫn còn tranh chấp là chưa giải quyết triệt để vụ án, các đương sự lại phải tranh chấp vụ án khác, ông D bên bị đơn kiên quyết phải giải quyết dứt điểm về xác định sở hữu đối với bức tường đang sử dụng chung. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn

cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 303, tờ bản đồ số 4, diện tích 152m<sup>2</sup> được UBND huyện TN cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Đình Th thì chỉ ghi diện tích thửa đất, không có sơ đồ ghi độ dài các cạnh của thửa đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 304, tờ bản đồ số 4, diện tích 193m<sup>2</sup> được UBND huyện TN cấp ngày 29/9/2002 cho ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T cũng chỉ ghi diện tích, không có sơ đồ ghi độ dài các cạnh. Hai thửa đất 303, 304 sát nhau có một cạnh chung.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Đình Th với vợ chồng ông T được UBND thị trấn SV chứng thực ngày 05/4/2012 thì hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng là 152m<sup>2</sup>, không ghi về kích thước các cạnh, về nhà chỉ ghi “*có một căn nhà theo bản vẽ sở hữu của ông Nguyễn Đình Th trên thửa đất ghi trên*”. Tại biên bản kiểm tra thực địa mặt bằng đất chuyển nhượng, được lập ngày 05/4/2012, ghi về kích thước: *Chuyển nguyên thửa*, về giới cận đo đạc: *Đông giáp tờ số 2, Tây giáp quốc lộ 1A, Nam giáp thửa đất số 709, Bắc giáp thửa đất số 304*, có thể hiện hình vẽ thửa đất, nhưng không ghi kích thước các cạnh.

Theo Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/7/2002 của UBND thị trấn SV, phối hợp với cán bộ đo đạc và để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Đình Th, xác định các cạnh của thửa đất 303 thì cạnh phía Tây có độ dài 3,9m, cạnh phía Đông có độ dài 3,85m, cạnh phía Bắc và phía Nam cùng có độ dài 39,3m, diện tích thửa là 152m<sup>2</sup>. Biên bản này có chữ ký của ông Th.

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH Tư vấn dịch vụ trắc địa và môi trường Quảng Ngãi tiến hành đo đạc sơ đồ thửa đất để làm cơ sở bồi thường công trình mở rộng Quốc lộ I năm 2014 (BL 270) thì thửa đất 303 có cạnh phía Tây giáp QL I là 3,9m, cạnh phía Đông là 4,8m – 1,1m (phần lấn đất công) = 3,7m, diện tích là 148,8m<sup>2</sup> (tính cả phần phía sau ông Th lấn đất công). Hồ sơ này có chữ ký của ông Lê T.

Theo bản vẽ hiện trạng nhà năm 2006 của ông Nguyễn Đình Th, thì số đo phía Đông là 3,97m, cạnh 2 bên là 38,3m (không có số đo phía Tây). Tại Biên bản làm việc của Tòa án nhân dân huyện TN với UBND thị trấn SV ngày 07/8/2018, thì đại diện UBND thị trấn SV trình bày: “*Các số đo thể hiện trong bản vẽ không trùng khớp với số đo của thửa đất. Ông Nguyễn Đình Th lập bản vẽ nhà chỉ có ý nghĩa phục vụ cho việc thế chấp chứ không phải làm thủ tục cấp quyền sở hữu nhà*” (BL 311). Lời trình bày của đại diện UBND thị trấn SV có căn cứ vì sau khi vẽ hiện trạng nhà 2006 thì ngôi nhà đến nay vẫn chưa đăng ký quyền sở hữu.

Như vậy, ông T khai thửa đất 303 có cạnh phía Tây (giáp Quốc lộ I) và cạnh phía Đông (cạnh ngang thửa đất phía sau) là 3,97m, chiều dài thửa đất (cạnh Bắc và

Nam) là 38,5m để khởi kiện là không có căn cứ, vì đây là số đo bản vẽ nhà, không phải số đo của thửa đất 303.

[2] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm ngày 25/11/2021 xác định thửa đất 303 có cạnh phía Tây là 3,9m, cạnh phía Đông sau khi trừ phần đất lấn chiếm còn lại là 3,85m. Tại mặt tiền của tầng 2 đo từ mép nhà phía Nam về phía Bắc giáp với lớp gạch của ông D xây năm 2014 (hết bức tường phía Bắc nhà ông T) có chiều dài là 3,9m, còn nếu đo qua lớp gạch này giáp với phần tường cũ của ông D là 3,97m. Tại Biên bản xem xét của Tòa án nhân dân tỉnh giai đoạn phúc thẩm vào ngày 08/11/2022 đã đo đạc chiều ngang nhà ông T tại tầng 1 phía Tây giáp Quốc lộ I có chiều dài là 3,9m, tại tầng 2 có chiều dài là 3,97m (chưa trừ bề ngang bức tường gạch ông D đang xây dở năm 2014).

Tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về ranh giới giữa các bất động sản liền kề quy định: *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”*.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định của cấp sơ thẩm ngày 25/11/2021 đo đạc thực tế xác định: Từ điểm B đến điểm I nhà ông T (phần nhà 2 tầng) thì chiều ngang đo phủ bì cả tường (độ rộng) có chiều dài là 3,97m. Như vậy ông T đã sử dụng chiều ngang nhiều hơn so với giấy chứng nhận của thửa đất 303 đối với đoạn B - I.

Ông T khai khi mua thì ngôi nhà của ông Th là nhà kiên cố. Sau khi mua thì sử dụng theo hiện trạng, chỉ xây dựng thêm trên phần mê còn lại có chiều dài khoảng 5 – 6m, nhà bốn vách xây thẳng đứng, mái nhà và lan can hè trên mê thẳng với vách. Như vậy, đo đạc theo hiện trạng thì chiều ngang trên tầng 2 đúng với chiều ngang của tầng 1 là 3,9m, chiều ngang phía sau là 3,85m, cạnh Nam có chiều dài là 36,19m, cạnh Bắc là 36,48m. Tuy cạnh Nam và Bắc là dài hơn so với chiều dài trước khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ I, nhưng cạnh phía Tây và phía Đông đúng với các tài liệu đo đạc thửa đất 303 (nay là thửa 412) trước và sau khi cấp giấy chứng nhận. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông D phải tháo dỡ tại vị trí tầng 2 hàng gạch ông D xây năm 2014 (vị trí phía Tây – Bắc là  $0,44m^2$ , chiều ngang 0,1m, chiều dài 0,44m; tháo dỡ bức tường phía sau buộc bị đơn tháo dỡ tường, một phần mái tole để trả lại  $2,18m^2$  (đo vẽ thực tế vào ngày 25/11/2021 là  $3,54m^2$ , có chiều dài 2 cạnh là 13,4m và 13,33m) là không có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm bác các yêu cầu này của vợ chồng ông T là phù hợp.

Phản tranh chấp của ông T, bà H với ông D, bà T vị trí phía Tây – Bắc là  $0,44m^2$ , chiều ngang 0,1m, chiều dài 0,44m là thuộc vị trí tầng 2, là phần không gian phía trên mặt đất, phía trên bức tường chung hiện nay hai bên đang cùng sử dụng. Cấp sơ thẩm xác định phản tranh chấp dưới bức tường chung là không chính xác với việc khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn không được sử dụng và xâm phạm đến bức tường riêng của nguyên đơn tại vị trí tầng 1 tính từ cột số 6 nhà của nguyên đơn kéo về phía trước đến hết tường. Bị đơn thừa nhận bức tường này của nguyên



đơn (ông Th xây dựng). Bị đơn khai không xâm phạm đến bức tường này. Bức tường này được chủ sở hữu cũ (ông Nguyễn Đình Th) xây dựng từ năm 2002 các bên không có tranh chấp, đồng thời bức tường này cũng là một phần ranh giới giữa hai nhà, giáp lối thông hành của nhà bị đơn. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn xâm phạm bức tường riêng của nguyên đơn, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận nội dung khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Đối với phòng đầu tiên tầng 1 tính từ phía Tây về phía Đông thì có bức tường hai bên đang sử dụng chung. Ông T khai bức tường này do ông Th xây, ông D khai bức tường này do cha ông D xây, nhưng tại giai đoạn sơ thẩm không có ai yêu cầu giải quyết về bức tường này, mặc dù tại cấp sơ thẩm đã hỏi về yêu cầu cụ thể của nguyên đơn và bị đơn nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chỉ tranh chấp phần không gian phía trên bức tường này là phần ông D xây thêm 01 lớp gạch vào năm 2014 mà nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn phần không gian của nguyên đơn. Về phía ông D là bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết dứt điểm luôn trong vụ án này, xác định quyền sở hữu bức tường này hiện nay hai bên đang sử dụng chung. Xét, đây là tình tiết mới, đương sự không yêu cầu giải quyết tại cấp sơ thẩm, nhưng bức tường này liên quan đến phân tranh chấp phía trên nên cần giải quyết luôn trong vụ án. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án đối với yêu cầu của ông D.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện TN. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Lê T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê T, bà Lê Thị H số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002074 ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Võ Minh Tiến**