

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1934; Địa chỉ: phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1940; Địa chỉ: Số A H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.
 4. Ông Nguyễn Cửu M, sinh năm 1945; Địa chỉ: Số A C, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 5. Ông Nguyễn Cửu Đ, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số A T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 6. Ông Nguyễn Cửu D1 (Nicholas N1), sinh năm 1952; Địa chỉ: A Bred Oak Street Charleston West V, USA (Hoa Kỳ).
 7. Ông Nguyễn Cửu H1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số E Đường quận H, thành phố Đà Nẵng.
 8. Ông Lưu Quang T2, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số B N, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 9. Bà Lưu Thị Kim N2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số A T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.
 10. Ông Lưu Quang N3, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A N, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 11. Ông Lưu Quang H2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số F T, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 12. Ông Lưu Quang V, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.
 13. Ông Nguyễn Cửu L, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số C P, quận T, thành phố Đà Nẵng.
 14. Ông Nguyễn Cửu T3, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số A N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.
 15. Bà Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1965; Địa chỉ: Chung cư A V, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.
 16. Ông Nguyễn Cửu H3, sinh năm 1968; Địa chỉ: K H H, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng.
 17. Bà Nguyễn Thị Bích T5, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A C, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng.
 18. Bà Nguyễn Thị Diễm T6, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số D T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.
 19. Bà Nguyễn Thị Minh T7, sinh năm 1974; Địa chỉ: K N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.
 20. Ông Nguyễn Cửu Duy T8, sinh năm 1970; Địa chỉ: đường K, ấp Đ, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.
- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị T1, bà

Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Cửu M, ông Nguyễn Cửu Đ, ông Nguyễn Cửu D1 (N), ông Nguyễn Cửu H1, ông Lưu Quang T2, bà Lưu Thị Kim N2, ông Lưu Quang N3, ông Lưu Quang H2, ông Lưu Quang V, ông Nguyễn Cửu L, ông Nguyễn Cửu T3, bà Nguyễn Thị Bích T4, ông Nguyễn Cửu H3, bà Nguyễn Thị Bích T5, bà Nguyễn Thị Diễm T6, bà Nguyễn Thị Minh T7, ông Nguyễn Cửu Duy T9: ông Nguyễn Cửu H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số A T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (theo các Văn bản uỷ quyền lập ngày 05/10/2021, 09/11/2021, 18/11/2021, 22/12/2021).

21. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số B L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. Bà Phạm Thị Xuân M1, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số C M, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

23. Bà Hà Thị N4, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số A N, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

24. Bà Hồ Thị S, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số F L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

25. Ông Hà Văn Đ1, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị Xuân M1, bà Hà Thị N4, bà Hồ Thị S, ông Hà Văn Đ1: ông Hà Văn N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số E T, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (các văn bản uỷ quyền lập ngày 19/10/2019 và 29/10/2019).

26. Ủy ban nhân dân tỉnh Q; trụ sở tại: F H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có ông Hồ Quang B Phó Chủ tịch được phân công điều hành hoạt động của UBND tỉnh Q đại diện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND tỉnh Q: ông Trần Văn C – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q.

** Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Cửu H và bị đơn ông Hà Văn N.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Cửu Hiệp đồng t là người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguyên cha mẹ tôi là các ông bà Nguyễn Cửu L2 (chết năm 1984); Hà Thị S1 (mẹ lớn, chết năm 2002) và Trần Thị C1 (mẹ thứ, chết năm 2004). Khi còn sống có 11 người con.

Con ông L2, bà S1 có 08 người gồm: Bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị C2, (chết năm 2011, bà C2 có chồng là ông Lưu K, chết năm 2005 và có 05 người con là: Lưu Quang T2, Lưu Thị Kim N2, Lưu Quang N3, Lưu Quang H2 và Lưu Quang

V), bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Cửu M, ông Nguyễn Cửu D2 (chết năm 2008, có vợ là Nguyễn Thị B1, chết năm 2016 và 01 người con tên là Nguyễn Cửu Duy T9); ông Nguyễn Cửu D1 (N), ông Nguyễn Cửu H1 và ông Nguyễn Cửu H.

Con ông L2, bà C1 có 03 người gồm: Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Cửu Đ và ông Nguyễn Cửu L3 (chết năm 2009, có vợ là bà Nguyễn Thị T10 và 07 người con là: Nguyễn Cửu L, Nguyễn Cửu T3, Nguyễn Thị Bích T4, Nguyễn Cửu H3, Nguyễn Thị Bích T5, Nguyễn Thị Diễm T6 và Nguyễn Thị Minh T7).

Tài sản mà ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 để lại là căn nhà có diện tích sử dụng là 200,56m² gắn liền với quyền sử dụng đất ở có diện tích 172m², tại thửa 98, tờ bản đồ số 12 tại A T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam được UBND tỉnh Q cấp Giấy CNQSHNO' và QSDĐO ngày 27/7/2001 đứng tên bà S1, ông L2. Tại trang 2 giấy CNQSDĐ thể hiện: bức tường phía Tây giáp với nhà ông N là một đường thẳng tắp không gấp khúc có chiều dài 12,25m và 8,63m là 20,88m; trong đó có đoạn giáp với nhà ông Hà Văn N là số 05 T khoảng 8,63m.

Bên cạnh phía Tây là nhà của ông Hà Văn N ở trên đất công chưa có giấy tờ gì về nhà đất. Quá trình quản lý sử dụng nhà cha mẹ tôi phát hiện ra việc ông Hà Văn N, nhà liền kề hướng Tây đã xâm phạm đến tài sản của gia đình chúng tôi như sau:

- Tại bức tường hướng Tây của căn nhà số A, gia đình ông N đã tự ý gõi đòn tay, gác đà lên đoạn 8,63m trên bức tường của nhà cha mẹ chúng tôi lấn sâu vào bức tường dày 25cm của chúng tôi.

- Tại bức tường phía Tây, phần trên gác của phía nhà ông N mở cửa sổ và che chắn tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối lấn qua không gian đất nhà tôi. Khi tôi xây gạch lên cao thì cần phải các vật cản này, nhưng ông N không chịu tháo dỡ, gây khó khăn và cản trở cho việc sử dụng đất nhà cha mẹ tôi.

Sự việc tôi đã khiếu nại đến UBND phường M nhưng hòa giải không thành, vì ông N cho rằng bức tường bên phía Tây của nhà cha mẹ tôi là của ông, nhưng tôi khẳng định tường nhà cha mẹ tôi từ trước ra sau là một bức tường thẳng tắp dài 20,88m. Nên toàn bộ bức tường là của cha mẹ tôi như trong Giấy CNQSD đất, chứ không phải là của nhà ông N. Chính vì vậy nay được sự ủy quyền của tất cả anh chị và các cháu, tôi làm đơn này khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Hà Văn N tháo dỡ toàn bộ đòn tay, xà ngang đã chôn trên đoạn tường dài 8,63m, rộng 0,25m, cao 03m giáp với bức tường (dài 20,88m, rộng 0,25m) phía Tây thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông Nguyễn Cửu H, trả lại nguyên vẹn đoạn bức tường dài 8,63m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 2,0575m² đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12, diện tích 172m² tại số A T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo Giấy CNQSHNO' và QSDĐO do UBND tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 ngày 27/7/2001.

- Buộc ông Hà Văn N tháo dỡ tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối xâm lấn

qua không gian phía trên thửa đất của ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 và xử lý nước trên mái nhà ông Hà Văn N không được chảy qua nhà cha mẹ tôi.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tôi không đồng ý.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Hà Văn N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Việc ông Nguyễn Cửu H khởi kiện ông là nhằm mục đích gây khó dễ cho ông N, trong việc ông N xin cấp Giấy CNQSD đất. Ông H lợi dụng việc tranh chấp để không chịu ký giáp ranh đất cho ông N theo quy định. Ông H nghĩ rằng gia đình ông H đã có giấy chủ quyền, còn gia đình ông N thì chưa.

Trước đây gia đình ông N đã nhường nhịn ông H một lần trong quá trình sử dụng khoảng không gian trong khuôn viên nhà đất của ông N. Ông N xác định rằng: phần tường ông H yêu cầu ông N tháo dỡ đòn tay, cột kèo, hệ mái để giao trả cho ông H là hoàn toàn sai sự thật và không thể thực hiện được. Bởi lẽ từ xưa đến nay, phần tường này gắn liền với nhà đất của nhà ông N và giáp cạnh nhà ông H là phần ai người đó dùng. Là nguyên trạng vốn có từ khi cha mẹ ông N hay cha mẹ ông H còn sống đã mua. Căn nhà này mẹ ông N đã mua lại từ năm 1970 và gia đình ông N và cha mẹ ông H cũng sử dụng nguyên trạng đối với bức tường này mà hoàn toàn không có bất kỳ tranh chấp nào xảy ra trước đó. Giả sử việc nhà đất của cha mẹ ông H đã được cấp chủ quyền năm 2001, nếu thực sự trong bản vẽ cấp chủ quyền có sự sai sót, chồng lấn ranh, thể hiện phần tường nhà ông N đã nằm lọt vào khuôn viên đất theo chủ quyền của nhà ông H thì đó là lỗi sai sót trong quá trình xác định ranh giới và đo vẽ của cơ quan chức năng, đó không phải là căn cứ để cho rằng phần tường gia đình ông N đã xây lấn vào phần đất của gia đình ông H.

Bởi việc đo vẽ, xác định ranh giới để cấp Giấy CNQSHNO và QSDĐ ở do UBND tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 năm 2001 thì lúc này bức tường của gia đình ông N đã hiện hữu 50 năm ngăn cách ranh giới giữa nhà ông N và nhà cha mẹ ông H và mẹ ông N đã mua căn nhà theo hiện trạng, từ năm 1970, không phải mới mua nhà đất sau này.

Ngoài ra, giả sử phần tường của gia đình ông N như hiện nay nếu có chồng lấn ranh giới xảy ra trong quá trình đo vẽ cấp chủ quyền cho nhà đất của cha mẹ ông H thì điều này cũng không thể nói rằng bức tường này do nhà ông N lấn đất và gia đình ông N cũng không thể tháo dỡ vì nếu thực hiện kết cấu nhà sẽ không đảm bảo, dẫn đến trình trạng có thể sập nhà, ảnh hưởng nhà kế cận và hơn hết đây là nhà trong phố cổ, việc thay đổi kết cấu nhà còn ảnh hưởng đến rất nhiều cơ quan chức năng liên quan.

Bức tường đã hiện hữu nguyên trạng từ năm 1970 cho đến nay mà hai bên gia đình ông N và ông H đã cùng nhau công nhận sự tồn tại của nó, cùng nhau sử

dụng nó từ 50 năm trước đây.

Dù ông **N** chưa được cấp chủ quyền, không có nghĩa là ông **N** lấn đất của nhà ông **H**. Vì như đã nói trên, cha mẹ ông **H** được cấp chủ quyền sau thời điểm 02 căn nhà hiện hữu đã, đang sử dụng và công nhận bức tường là ranh giới của 02 nhà có từ năm 1970 thì rõ ràng bức tường này thuộc ranh giới của nhà ông **N**, nên việc ông **H** yêu cầu phải tháo dỡ là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **N** không đồng ý và có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở do **UBND tỉnh Q** cấp cho ông **Nguyễn Cửu L2** và bà **Hà Thị S1** ngày 27/7/2001.

- Công nhận bức tường hiện hữu của ông **N** mà ông **H** đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông **N** để ông **N** liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp Giấy CNQSD đất và sở hữu nhà ở theo quy định.

- Tại Công văn số 314/STNMT-VPĐK ngày 05/02/2024 (BL 316), đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **UBND tỉnh Q** trình bày:

Bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** sử dụng thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,0m², mục đích sử dụng đất: Đất ở, địa chỉ thửa đất: **Số A T, khối B, phường M, thị xã H, tỉnh Quảng Nam**. Thực hiện Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị, bà **Hà Thị S1** kê khai đăng ký và lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12 nói trên, với thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn Đăng ký nhà ở và đất ở ngày 03/9/1999;
- Đơn xin cấp Giấy chứng nhận ngày 03/9/1999 được **UBND phường M** xác nhận ngày 14/11/1999;
- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16/01/1999;
- Hồ sơ kỹ thuật thửa đất;
- Trích lục Sổ Nghiệp chủ được Sở Nhà đất và CTCC QN-ĐN duyệt ngày 02/5/1989;
- Giấy tờ nhân thân của người sử dụng đất.

Qua kết quả thẩm tra hồ sơ của **Sở Địa chính tỉnh Q**, căn cứ quy định tại Điều 11, Điều 12 Nghị định số 60/CP ngày ngày 05/7/1994 của Chính phủ, xét thấy hồ sơ đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật đất đai hiện hành, nên ngày 27/7/2001 **UBND tỉnh Q** ban hành Quyết định số 2789/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại **phường M, thị xã H** cho 89 hộ gia đình, cá nhân, theo đó bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** (chết) được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận ngày 27/7/2001 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,0m², mục đích sử dụng đất: Đất ở, địa chỉ thửa đất: **Số A T, khối B, phường M, thị xã H, tỉnh Quảng Nam**.

Từ những nội dung trên, *Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q* nhận thấy: Tại thời điểm bà *Hà Thị S1* kê khai, đăng ký theo Nghị định số 60/CP của Chính phủ đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12 nói trên không có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện liên quan, nên *UBND tỉnh Q* ban hành Quyết định số 2789/QĐ-UB ngày 27/7/2001 và cấp Giấy chứng nhận cho bà *Hà Thị S1* và ông *Nguyễn Cửu L2* (chết) là đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định. **Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 159, 164, 190, 221 và Điều 250 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông *Nguyễn Cửu H* về việc “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ tài sản và buộc xử lý nước mưa” đối với bị đơn ông *Hà Văn N*.

Công nhận đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông *Hà Văn N* về phía Tây thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông *Nguyễn Cửu H*.

Buộc ông *Hà Văn N* tháo dỡ các vật kiến trúc: tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối xâm lấn qua không gian phía trên thửa đất của ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* và xử lý để nước trên mái nhà ông *Hà Văn N* không được chảy qua nhà ông *L2*, bà *S1*.

Không chấp nhận yêu cầu của ông *Nguyễn Cửu H* về việc: Buộc ông *Hà Văn N* tháo dỡ toàn bộ đòn tay, xà ngang đã chôn trên đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông *Hà Văn N* về phía Tây.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông *Hà Văn N* về việc: “Tranh chấp quyền sở hữu tài sản gắn liền quyền sử dụng đất” đối với ông *Nguyễn Cửu H*.

Công nhận đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với đất bà *Hà Thị S1* và ông *Nguyễn Cửu L2* thuộc quyền sở hữu của ông *Hà Văn N* (có Mạnh Trích đo địa chính số 01-2024 do Văn phòng Đ đo vẽ ngày 10/5/2024 kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất do *UBND tỉnh Q* cấp cho ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* ngày 27/7/2001 của bị đơn ông *Hà Văn N*.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

- Ngày 10/6/2024, nguyên đơn ông **Nguyễn Cửu H** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 10/6/2024, bị đơn ông **Hà Văn N** kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Nguyễn Cửu L2**, bà **Hà Thị S1** có diện tích 0,1m² để cho ông được toàn quyền sở hữu bức tường dài 2,9m, rộng 0,25m, có đủ diện tích 0,7m² theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Theo yêu cầu của ông **Nguyễn Cửu Hiệp**, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thu thập tài liệu hồ sơ vụ án dân sự mà Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng (cũ) xét xử tại Bản án số 87/DS-PT ngày 18/9/1996. Bản án này xác định phần đất phía sau là của nguyên đơn. Bản án số 87/DS-PT ngày 18/9/1996 đang có hiệu lực pháp luật là tài liệu chứng cứ không phải chứng minh.

Các tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện ranh giới giữa nhà ông **N** và nhà ông **H** là một đường thẳng, có bức tường của nhà ông **H** xây thẳng từ trước ra sau. Do đó, có căn cứ xác định đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông **N** về phía Tây là của gia đình ông **H**.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, công nhận đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất là của gia đình ông **H**; không chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về nguồn gốc:

Ngôi nhà tại địa chỉ **A T, phường M, thành phố H** có nguồn gốc ông **Nguyễn Cửu L2** và bà **Hà Thị S1** mua của ông **La Thiên T11** theo Văn tự lập ngày 06/7/1944, có tổng diện tích sử dụng 200,56m², diện tích xây dựng 172m², kết cấu nhà: tường xây, mái ngói, sàn gỗ, nhà 02 tầng, thửa đất số 98, tờ bản đồ số 12, diện tích đất ở 172m². Ngôi nhà được **Sở Xây dựng tỉnh Q – Đà Nẵng (cũ)** cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ ngày 02/5/1989, **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 27/7/2001. Sau khi ông **L2**, bà **S1** chết, ông **Nguyễn Cửu H** đại diện gia đình quản lý toàn bộ nhà đất trên.

Ngôi nhà tại địa chỉ **E T, phường M, thành phố H** ông **Hà Văn N** đang quản lý có nguồn gốc trước đây của ông **Vương Sỹ**. Năm 1951 ông **Vương S2** lập “Khế ước bán đoạn nhà” cho ông **Hà M2**, bà **Phùng Thị N5**. Ngày 20/5/1970, bà **Phùng Thị**

N5 lập “Văn tự bán đoạn nhà không đất” cho bà **Trương Thị XI**. Ngôi nhà có kích thước bề ngang: 8,62m, bề dài: 5,40m, diện tích xây cất: 46,44m². Đất thuộc quyền sở hữu của **T13** nên bà **Trương Thị XI** ký “Khế ước thuê đất hương hoá của **Minh H4**” vào ngày 01/6/1970, thuê khoảnh đất có kích thước bề ngang: 8,62m, bề sâu: 5,40m, tổng diện tích: 46,548m². Sau khi bà **XI** chết năm 1980, ông **Hà Văn N** quản lý ngôi nhà, đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Về tài sản tranh chấp:

Tại **Mảnh Trích đo địa chính số 01-2024** do **Văn phòng Đ** đo vẽ ngày 10/5/2024 thể hiện tài sản tranh chấp là bức tường gắn liền quyền sử dụng đất đo thực tế là 2,1m² đất có chiều ngang 0,25m và chiều dài 8,65m tại **khối A, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam**.

[3] Đối với yêu cầu của ông **Nguyễn Cửu H** về đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây: mặc dù tại **Mảnh T** đo địa chính số 01-2024 do **Văn phòng Đ** đo vẽ ngày 10/5/2024 thể hiện đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây không nằm trong diện tích 172,0m² đất của thửa đất số 98 được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận cho bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** ngày 27/7/2001, nhưng ông **Hà Văn N** thừa nhận đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây có trước năm 1970, do cha mẹ ông **Nguyễn Cửu H** xây, trên đoạn tường này ông **N** không có vật kiến trúc gì và ông **N** không tranh chấp đoạn tường này. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông **Nguyễn Cửu H** là có căn cứ.

[4] Đối với đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía **T12**, thấy rằng:

Tại **Mảnh Trích đo địa chính số 01-2024** do **Văn phòng Đ** đo vẽ ngày 10/5/2024 thể hiện phần diện tích 0,1m² đất nằm trong diện tích 172,0m² của thửa đất số 98 được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận cho bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** ngày 27/7/2001 và phần diện tích còn lại 0,6m² đất không nằm trong diện tích 172,0m² đất của thửa đất số 98 được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận cho bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** ngày 27/7/2001, được cơ quan đo đạc ghi là: trong đó có 0,6m² không xác định được việc cấp **GCN**.

[5] Các đương sự chỉ tranh chấp quyền sở hữu đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất. Phần đất tranh chấp thực tế có diện tích 0,7m² đất có đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m, trong đó có 0,6m² không nằm trong diện tích 172,0m² đất của thửa đất số 98 được **UBND tỉnh Q** cấp Giấy chứng nhận cho bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** ngày 27/7/2001,

tương tự như đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² cũng không nằm trong diện tích 172,0m² đất của thửa đất số 98 được cấp Giấy chứng nhận cho bà Hà Thị S1 và ông Nguyễn Cửu L2 ngày 27/7/2001 nhưng ông N công nhận bức tường này là của cha mẹ ông Nguyễn Cửu H có từ trước năm 1970. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận cho bà Hà Thị S1 và ông Nguyễn Cửu L2 ngày 27/7/2001 so với thực tế sử dụng có sai sót trong quá trình đo đạc.

[6] Tại Hồ sơ cấp Sổ nghiệp chủ nhà số A, A T của ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 do Sở Xây dựng tỉnh Q-Đà Nẵng cấp ngày 02/5/1989 (bút lục 291, 292) thể hiện ngôi nhà số A, A T của ông Nguyễn Cửu L2 và bà Hà Thị S1 có ranh giới phía T12 là một đường thẳng; tại Hoàn đồ vị trí ngôi nhà của ông Nguyễn Cửu L2 (bút lục 252) thể hiện ngôi nhà của nguyên đơn có bức tường phía Tây dày 0,25m, xây thẳng xuyên suốt từ trước ra sau dài 20,9m.

[7] Tại Biên bản ngày 16/01/1999 về việc xác định hiện trạng ranh giới, mốc giới thửa đất khi cấp Giấy chứng nhận cho bà Hà Thị S1 và ông Nguyễn Cửu L2 ngày 27/7/2001 có chữ ký của ông Hà Văn N và ông Nguyễn Cửu H (bút lục 284) có nội dung: “phía Tây: tường nhà của chủ hộ làm ranh giới + tường nhà của ông N làm ranh giới”. Tuy nhiên, Sơ đồ vị trí, mốc giới thửa đất của bà S1, ông L2 vẽ trong biên bản thể hiện cạnh ranh giới phía Tây dài 20,88m + 0,89m là một đường thẳng.

[8] Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ2 lập ngày 13/3/2018 khi lập Hồ sơ cấp Giấy CNQSD cho ông Hà Văn N có chữ ký của ông Hà Văn N và ông Nguyễn Cửu H (bút lục 205) có nội dung: “3-3’: tường nhà chủ hộ làm ranh giới (2,63m....)”. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc về việc giải quyết ranh giới đất ngày 08/5/2018 (bút lục 207) ông H có đơn gửi Ủy ban nhân dân phường M xin rút lại chữ ký đã ký vào hai biên bản xác định ranh giới.

[9] Tại biên bản họp hòa giải ngày 24/5/2022 tại UBND phường M (bút lục 85) có nội dung: “Ý kiến của ông Hà Văn N: tôi chỉ đồng ý đoạn từ 3-3’ dài 2,63m dày 0,21m là của ông Nguyễn Cửu H và đồng ý tháo dỡ hệ mái thu nước về. Ý kiến của ông Nguyễn Cửu H: chỉ đồng ý bức tường của tôi đoạn đang có tranh chấp dày 0,25m chứ không phải 0,21m như trước đây”.

[10] Tại Sơ đồ minh họa do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 19/7/2023 (bút lục 301), thể hiện bức tường dài hơn 20m thẳng từ trước ra sau dày 0,25m, chỉ có đoạn tường dài 2,63m tranh chấp, nằm trên diện tích đất 0,6575m².

[11] Như vậy, bản án sơ thẩm xác định đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất tranh chấp là của ông N thì ranh giới đất giữa nhà ông H và nhà ông N là một đường gấp khúc, mâu thuẫn với các tài liệu hồ sơ cấp Trích lục Sổ nghiệp chủ ngày 02/5/1989 và cấp Giấy chứng nhận cho bà Hà Thị S1 và ông Nguyễn Cửu L2 ngày 27/7/2001 có chữ ký của ông Hà

Văn N và ông *Nguyễn Cửu H* đều xác định ranh giới phía Tây là một đường thẳng. Tại trang 2 Giấy chứng nhận thể hiện bức tường phía Tây giáp với nhà ông *N* là một đường thẳng không gấp khúc có chiều dài: $12,25m + 8,63m = 20,88m$ (bút lục 300). Các tài liệu về nhà đất do ông *N* cung cấp cũng thể hiện ranh giới phía Đông của nhà ông *N* giáp nhà ông *Nguyễn Cửu L2* là một đường thẳng.

[12] Do đó, có đủ cơ sở kết luận: đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất đang tranh chấp là một phần không tách rời của bức tường dài 20,88m thẳng từ trước ra sau dày 0,25m của nhà bà *Hà Thị S1* và ông *Nguyễn Cửu L2*, đoạn tường này không thuộc quyền sở hữu của ông *N*. Việc gia đình ông *N* gác đòn tay, xà ngang trên đoạn tường này là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình ông *H*. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông *Nguyễn Cửu H* về việc buộc ông *Hà Văn N* tháo dỡ toàn bộ đòn tay, xà ngang đã chôn trên đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông *Hà Văn N* về phía Tây.

[13] Do chấp nhận kháng cáo của ông *Nguyễn Cửu H* nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở do *UBND tỉnh Q* cấp cho ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* ngày 27/7/2001.

[14] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông *Nguyễn Cửu H* nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông *Hà Văn N* về việc:

- Yêu cầu công nhận đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với đất bà *Hà Thị S1* và ông *Nguyễn Cửu L2* thuộc quyền sở hữu của ông *Hà Văn N* (có *Mảnh Trích đo địa chính số 01-2024* do *Văn phòng Đ* đo vẽ ngày 10/5/2024 kèm theo).

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất do *UBND tỉnh Q* cấp cho ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* ngày 27/7/2001.

[15] Đối với yêu cầu buộc ông *Hà Văn N* tháo dỡ tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối xâm lấn qua không gian phía trên thửa đất của ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* và xử lý để nước trên mái nhà ông *N* không được chảy qua nhà ông *L2*, bà *S1*, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Giấy cam kết ngày 29/3/2018 (bút lục 208) ông *Hà Văn N* đã cam kết đến tháng 10/2018 sẽ cải tạo, sửa chữa: Tắm đánh cửa sổ, di dời hệ mái ngói về đúng phần đất của gia đình mình để trả lại không gian cho nhà ông *Nguyễn Cửu H* và căn cứ quy định tại Điều 250 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về nghĩa vụ của chủ sở hữu trong việc thoát nước mưa, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông *Hà Văn N* tháo dỡ các vật kiến trúc: tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối xâm lấn qua không gian phía trên thửa đất của ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* và xử lý để nước trên mái nhà ông *N* không được chảy qua nhà ông *L2*, bà *S1* là đúng pháp luật.

[16] Ông *Nguyễn Cửu H* và ông *Hà Văn N* là người cao tuổi được miễn án

phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

[17] Chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản ông **H** đã nộp 15.000.000 đồng: do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông **H** không phải chịu, ông **N** có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả cho ông **H** số tiền 15.000.000đ.

Riêng chi phí xem xét, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản theo yêu cầu của ông **N**: ông **N** đã nộp 10.000.000 đồng và tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Cửu H**;

Không chấp nhận kháng cáo của ông **Hà Văn N**;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam;

Áp dụng các Điều 158, 159, 164, 190, 221 và Điều 250 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Cửu H** đối với bị đơn ông **Hà Văn N**:

Công nhận đoạn tường dài 5,75m, rộng 0,25m, cao 04m gắn với phần diện tích 1,4m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông **Nguyễn Cửu H**.

Công nhận đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây thuộc quyền sở hữu của cha mẹ ông **Nguyễn Cửu H**.

(có Mạnh Trích đo địa chính số 01-2024 do **Văn phòng Đ** đo vẽ ngày 10/5/2024 kèm theo).

Buộc ông **Hà Văn N** tháo dỡ toàn bộ đôn tay, xà ngang đã chôn trên đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với nhà ông **Hà Văn N** về phía Tây.

Buộc ông **Hà Văn N** tháo dỡ các vật kiến trúc: tấm tole, đuôi mái ngói, máng xối xâm lấn qua không gian phía trên thửa đất của ông **Nguyễn Cửu L2** và bà **Hà Thị S1** và xử lý để nước trên mái nhà ông **Hà Văn N** không được chảy qua nhà ông **L2**, bà **S1**.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Hà Văn N** đối với ông **Nguyễn Cửu H**:

Không công nhận đoạn tường dài 2,90m, rộng 0,25m, cao 03m gắn với phần diện tích 0,7m² đất giáp với đất bà **Hà Thị S1** và ông **Nguyễn Cửu L2** thuộc quyền

sở hữu của ông *Hà Văn N* (có *Mảnh Trích* đo địa chính số 01-2024 do *Văn phòng Đ* đo vẽ ngày 10/5/2024 kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất do *UBND tỉnh Q* cấp cho ông *Nguyễn Cửu L2* và bà *Hà Thị S1* ngày 27/7/2001.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông *Nguyễn Cửu H* và ông *Hà Văn N* là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông *Nguyễn Cửu H* và ông *Hà Văn N* là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. Chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản:

Ông *Hà Văn N* có nghĩa vụ thanh toán cho ông *Nguyễn Cửu H* số tiền 15.000.000đ.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Lê Tự

