

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 378/2024/DS-PT

Ngày: 19/7/2024

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các bất động sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Bà Trương Thị Tuyết Linh.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Mai Thị Đào Quyên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các bất động sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DSST, ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2024/QĐ-PT ngày 09/4/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Minh T, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: số 2/8B, đường Lộ Đất, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: Số 16/2 Dương Khuy, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T:

Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T1 – Văn phòng L1 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

Nguyễn Thị Huyền T2, sinh năm 1958; (Có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: số B H, phường P, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Nguyễn Thị Xuân T3, sinh năm 1959;

Địa chỉ: số F, đường H, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Bạch T4, sinh năm 1960; (Có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: số B, khu phố E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1951; (có mặt)
 Nguyễn Thị Tuyết H1, sinh năm 1964; (có mặt)
 Nguyễn Văn M, sinh năm 1964;
 Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1967;
 Nguyễn Thị A, sinh năm 1968;
 Cùng địa chỉ: số B, đường T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Hồng N1, sinh năm 1967;
 Địa chỉ: số A, đường P, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3, bà Tuyết N2, bà Hồng N3, bà A, ông M: Nguyễn Minh T, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: số 2/8B, đường Lộ Đất, Phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: Số 16/2 Dương Khuy, phường 6, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Thị Thúy D, sinh năm 1974; (có mặt)
 Địa chỉ: Số B T, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D:

Luật sư Trần Bích L – Văn phòng L2 – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Thúy D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M trình bày: Nguyên căn nhà và đất số B, đường T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của mẹ các nguyên đơn là bà Lê Thị D1 (chết năm 2006), căn nhà được xây dựng từ năm 1947. Năm 1968, bà D1 xây nhà lại có đà, cột, vách tường riêng và có chừa hai bên vách tường khoảng đất trống ngang 15cm;

Ngày 18/12/2003, bà D1 đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00343 đối với thửa đất số 224, diện tích 56,3m²;

Năm 2012, hộ bà Nguyễn Thị Thúy D xây nhà cao tầng giáp ranh đất của bà D1 đã lấn chiếm đất của bà D1 và khoảng không gian, cụ thể: tầng trệt (tầng 1) lấn chiếm ngang 1,5cm dài 14,4cm; phần nhà ở tầng 2 và tầng 3 lấn chiếm không gian ngang 25cm, dài 4m;

Việc xây nhà của bà D đã lấn chiếm của bà D1 và khoảng không gian được thể hiện khá rõ qua các quyết định xử phạt, biên bản kiểm tra khảo sát công trình sau:

Quyết định số 2846 ngày 07/6/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố M xử phạt hành chính đối với bà D 7.500.000 đồng và buộc tháo dỡ công trình nhà đã

lần chiếm 9,06m².

Biên bản khảo sát hiện trạng công trình ngày 17/8/2012 của Phòng Quản lý đô thị thành phố M: “Kiểm tra hiện trạng chõng lán (xây dựng) giữa nhà số B và 25”.

Hiện trạng chõng lán:

Vị trí từ cột đến tường mặt tiền (tầng gác) nhà số B, nhà số B xây dựng trong khoảng trống giữa cột và tường nhà số 25 kích thước 0,25m x 1,3m bề rộng ðe lên nhà số 25 từ 0,035m ðến 0,08m (vị trí cột lam nhà 25);

Vị trí thành sê nô: nhà số B xây trên thành sê nô nhà 25 có chiều dài hết thành sê nô là 0,6m, bề rộng ðe lên thành sê nô là 0,07m;

Ðà dọc từ cột số 02 ðến cột số 03 nhà số B phủ qua nhà số B chõ lớn nhất có bề rộng là 0,09m (lần dọc lầu 2) tại vị trí cách cột số 2 phủ qua nhà số B là 0,04m;

Biên bản hòa giải việc xây nhà ngày 11/10/2012: “Ý kiến của ðồng chí P – Phòng Quản lý đô thị thành phố M do việc xây dựng nhà của bà D có lần chiếm một phần không gian do chõng ranh ðất”;

Biên bản làm việc ngày 04/02/2013 của Thanh tra thành phố M: “Ý kiến ông P1 – Phòng Quản lý đô thị thành phố M, phía bên nhà cô D xây dựng nhà là sai: thứ nhất sai phép so với giấy ðất ðược công nhận, thứ hai là xây tường ngầm ô- vãng nhà 25 là 7cm”;

Ngày 07/8/2012 Ủy ban nhân dân thành phố M có ra 2 quyết ðịnh: Quyết ðịnh 3657 thu hồi ðất của bà Lê Thị D1; Quyết ðịnh 3658 tăng diện tích từ 49m² ðến 51m² của bà Nguyễn Thị Thúy D. Sau ðó ra quyết ðịnh 1804 ðiều chỉnh lại diện tích ðất nhà bà D1 từ 56,3m² ðến 54,32m², các nguyên ðơn khởi kiện ra Tòa. Tại bản án số 05/2013/HC-ST ngày 20/9/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho ðã chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh T hủy quyết ðịnh số 1804 ngày 16/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố M;

Sau ðó ông T cùng các nguyên ðơn tiếp tục khởi kiện bằng một vụ án dân sự về tranh chấp ranh ðất tại bản án số 103/2015/DSST ngày 21/9/2015 không chấp nhận yêu cầu của các nguyên ðơn, không ðồng ý quyết ðịnh của bản án nguyên ðơn ông Nguyễn Minh T kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Minh T là nguyên ðơn ðồng thời là người ðại diện theo ủy quyền của các ðồng nguyên ðơn rút yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết ðịnh số 228/2016/QÐPT-DS ngày 10/5/2016 ðình chỉ xét xử phúc thẩm;

Ông T và các nguyên ðơn tiếp tục kiện Quyết ðịnh 1806 ngày 16/4/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố M tại phiên tòa thì người bị kiện là Ủy ban nhân dân thành phố M thu hồi Quyết ðịnh 1806, người khởi kiện ðồng ý rút ðơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết ðịnh số 25/2017/QÐST-HC ngày 12/9/2017, ðình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Ông

T và các nguyên đơn tiếp tục khởi kiện lại vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và phần xây dựng không gian lấn chiếm nội dung khởi kiện phần lấn chiếm ranh giới đất tầng trệt ngang 0,15m, dài 14,4m, phần lấn chiếm không gian nhà ở tầng trệt, tầng 1 và tầng 2 ngang 0,25m dài 14,4m, yêu cầu cụ thể là trả lại diện tích đất tầng trệt lấn chiếm và phần không gian lấn chiếm tầng trệt, tầng 1 và tầng 2 đã nêu trên theo đo đạc thực tế;

Về chi phí tố tụng: Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí tố tụng gồm: Thẩm định giá 16.000.000 đồng, chi phí đo đạc đất 6.000.000 đồng, đo đạc không gian 4.800.000 đồng, phí thuê luật sư Nguyễn Thị Thanh T5 10.000.000 đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Tuyết H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Minh T;

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày: Ông Nguyễn Minh T và các đồng nguyên đơn khởi kiện cho rằng nhà số B lấn chiếm đất và không gian nhà số B là không có cơ sở nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, lý do:

Do ranh đất là vách tường hai bên đã sử dụng chung từ năm 1968, đến năm 2012 khi xây dựng nhà thì chị xây dựng bức tường riêng cặp vách tường chung từ tầng trệt đến sân thượng không xây chõng lấn lên vách tường chung. Xây dựng đảm bảo đúng diện tích trong khuôn viên hiện hữu sử dụng từ năm 1968 cho đến khi xây dựng, cụ thể là càng lên cao diện tích càng thu hẹp lại;

Biên bản khảo sát hiện trạng công trình ngày 17/8/2012 của Phòng Quản lý đô thị thành phố M, ông T có đề cập thì không còn hiệu lực bởi vì biên bản ngày 19/9/2012 của Phòng Quản lý đô thị kết hợp cùng các ngành có liên quan đã kiểm tra đo đạc lại đúng diện tích và kết luận xây dựng số liệu phù hợp kích thước trên trang bổ sung bản vẽ ngày 08/8/2012 của Phòng T6;

Ngày 08/9/2017, Ủy ban nhân dân thành phố M ban hành Quyết định 1805 nội dung thu hồi Quyết định 3658 để nhà số B điều chỉnh diện tích xây dựng đúng hiện trạng sử dụng và thu hồi quyết định 3657 để nhà số B làm lại thủ tục cấp giấy nhưng nhà số B không đồng ý với Quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân thành phố M nên khởi kiện vụ án hành chính. Do tại thời điểm ban hành Quyết định, nhà số B và nhà số B có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang xảy ra tranh chấp nên việc giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa án;

Ông T nói mất đất là không có cơ sở vì diện tích nhà số B vào năm 1985 chỉ có 35m² (ngang 3,5m dài 10m) hiện tại ông T đang sử dụng diện tích theo hiện trạng nhiều hơn giấy được cấp, ngoài ra ranh đất ổn định từ năm 1968 là vách tường sử dụng chung còn nguyên, ông T xây dựng nhà ngang 3,6m (có đoạn 3,75m) dài hết đất của ông T, ranh là vách tường kiên cố từ năm 1968 đến nay thì không ai lấn được;

Nếu ông T nói mất đất thì ông T phải chứng minh diện tích đất của mình so với giấy đất có bị mất hay không và thẩm định cái cột của mình có bị nghiêng

qua nhà người khác hay không. Tóm lại qua nhiều lần kiểm tra và kết quả đo đạc nhiều lần trước đây so với kết quả đo đạc hiện tại vẫn không có gì thay đổi, kể cả phần đất và phần không gian. Ông T kiện lần chiếm đất và không gian là không có căn cứ. Bà D khẳng định bà hoàn toàn không có lần chiếm đất và không gian của hộ nhà 25 dựa trên các biên bản làm việc của các cơ quan ban ngành có liên quan và kết quả đo đạc thẩm định thực tế ngày 06/6/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7 đo đạc theo yêu cầu của ông T;

Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DSST, ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 158, 163, 164, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy D2 bồi thường giá trị phần xây dựng công trình lần chiếm đất và không gian cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phần không gian của các bên đương sự.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy D3 hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Thúy D chậm thi hành số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Ngày 01/11/2023, bị đơn Nguyễn Thị Thúy D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Nguyễn Thị Thúy D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn;

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn Nguyễn Thị Thúy D đưa ra nhiều luận cứ cho rằng, tại thời điểm năm 2012, khi bà D xây dựng nhà thì phần tường chung giữa bà D và phía nguyên đơn vẫn được giữ nguyên, bà D xây dựng tường riêng nên không có việc lấn chiếm về mặt không gian, cũng như việc xây dựng cột, đà theo phương thẳng đứng và song song bờ tường cũ của phía nguyên đơn. Tuy nhiên, khi xây dựng đến tầng một của nhà bà D thì phần sân nhà của phía nguyên đơn nghiêng về phía đà, cột do bà D xây dựng nên tại phần này sân phía nguyên đơn lấn chiếm không gian của bà D nên bà D phải xây lồm vào mà không thể xây thẳng tường giữa đà và cột tại phần này. Khi khởi tầng một thì bà D tiếp tục xây dựng theo phương thẳng đứng như hiện trạng. Do đó, bà D không có lấn chiếm đất, cũng như không gian nhà phía nguyên đơn nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Tuyết H1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra nhiều luận cứ cho rằng bị đơn Nguyễn Thị Thúy D tại thời điểm năm 2012 có hành vi xây dựng nhà lấn chiếm không gian của phía nguyên đơn; Án sơ thẩm nhận định bà D có hành vi xây dựng lấn chiếm nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn là phù hợp. Do đó, yêu cầu kháng cáo và những luận cứ do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn lập luận là không có cơ sở nên đề nghị xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát xác định việc xây dựng nhà của bà D không có lấn chiếm không gian như án sơ thẩm đã nhận định, do đó yêu cầu kháng cáo của bà D là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "*Quyền sử dụng đất và ranh giới giữa các bất động sản*" được

quy định tại Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của người kháng cáo và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì những người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các đương sự vắng mặt có văn bản xin vắng mặt, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy D về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét nguồn gốc thửa đất 224 và 225 đang tranh chấp, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1.1]. Nguồn gốc thửa đất 224, tại số B - T, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là do cụ Nguyễn Văn V đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa do Sở Quản lý nhà đất và Công trình đô thị tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/11/1995 có diện tích dài 10m x ngang 3,5m, diện tích 35m²;

Ngày 18/12/2000, bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh lại diện tích là 56,3m² do hộ cụ Lê Thị D1 đứng tên. Ngày 18/12/2003, hộ cụ Lê Thị D1 được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00343QSDĐ/820/QĐ.UB (17/9/2003), thuộc thửa đất 224, tờ bản đồ số 3, diện tích 56,3m², đất ở (trong đó lộ giới 2,8m²). Năm 2006, cụ Lê Thị D1 chết, anh chị, em ông T quản lý sử dụng ổn định hiện trạng không thay đổi cho đến hiện tại.

[2.1.2]. Nguồn gốc thửa đất 225, tại số B - T do bà Nguyễn Thị Thúy H2 nhận thừa kế của cha, mẹ là cụ Nguyễn M và Phạm Thị S chết để lại gồm: Nhà ở: Nhà ở diện tích 45,6m²; Tổng diện tích sàn là 70.0m²; Số tầng 01 + gác; Đất ở diện tích 49,4m²;

Sử dụng theo biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng được Ủy ban nhân dân phường D4 xác nhận ngày 29/11/2010;

Bà H2 kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CH00420 ngày 01/3/2011: Nhà ở: Diện tích xây dựng 45,6m²; Diện tích sàn là 70.0m²; Số tầng 01 + gác; Đất ở: Diện tích 49,4m²;

Ngày 25/6/2011, bà Nguyễn Thị Thúy H2 lập hợp đồng công chứng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thúy D. Bà Nguyễn Thị Thúy D được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00563 ngày 02/8/2011, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, diện tích 49,9m², đất ở đô thị; Nhà ở, diện tích xây dựng 45,6m²,

diện tích sàn 70,0m², diện tích nằm trong lộ giới 2m², diện tích xây dựng trong lộ giới 2m²;

Bà Nguyễn Thị Thúy D được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05557 ngày 04/8/2017 thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, diện tích đất ở tại Đô thị 51,3m²; Nhà ở: diện tích xây dựng 51,3m², diện tích sàn 185,2m². Tuy nhiên, tại Quyết định số 5164/QĐ-UBND, ngày 08/9/2017 về việc thu hồi quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 16/4/2013 về việc điều chỉnh nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH00563 ngày 02/8/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thúy D, tại số B, T, phường D, thành phố M.

[2.2]. Sự biến động hai thửa đất số 224 và số 225, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1]. Sự biến động thửa đất số 224: Căn cứ vào giấy chứng nhận số 00343 QSDĐ/820/QĐ.UB, ngày 17/9/2003 cấp cho hộ cụ Lê Thị D1, thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 3, diện tích 56,3m², tại số B, T, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Căn cứ vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7 thì diện tích đất thực đo thuộc thửa đất 224 có diện tích là 55,9m²;

[2.2.2]. Sự biến động thửa đất số 225:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00420 ngày 01/3/2011 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy H2 thửa số 225, tờ bản đồ số 03 tại số B T, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang diện tích 49,4m²;

Căn cứ giấy chứng nhận số CH00563 ngày 02/8/2011, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3, diện tích 49,9m², đất ở đô thị; Nhà ở, diện tích xây dựng 45,6m², diện tích sàn 70,0m², diện tích nằm trong lộ giới 2m², diện tích xây dựng trong lộ giới 2m²;

Căn cứ vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/7/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7 thì diện tích đất thực đo thuộc thửa đất 225 có diện tích là 49,1m²;

Năm 2012, bà Nguyễn Thị Thúy D xây dựng lại nhà nên hai bên phát sinh tranh chấp;

Tại biên bản thỏa thuận bồi thường thiệt hại ngày 15/3/2014, bà D bồi thường thiệt hại cho phía ông T 5.000.000 đồng về việc bà D xây dựng nhà là nứt tường, sàn và làm hư tole nhà 25, ông T đã nhận số tiền trên và tự sửa chữa;

Do đó có căn cứ xác định, việc xây dựng nhà của bà D là không sử dụng tường chung nhà số B mà bà D xây dựng cột, nhà tường riêng khi xây dựng nhà mới.

[2.3]. Xét việc xây dựng nhà 23 có lấn chiếm đất và không gian nhà 25, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào biên bản khảo sát hiện trạng công trình số nhà B và 25 do Phòng Quản lý đô thị Mỹ Tho lập ngày 17/8/2012 thể hiện:

Vị trí từ cột đến tường mặt tiền (tầng gác) nhà số B. Nhà số 23 xây dựng trong khoảng trống giữa cột và tường nhà số B có kích thước 0,25m x 1,3m; bề rộng đè lên nhà số B từ 0,035m đến 0,08m (vị trí cột lam nhà số B);

Vị trí thành sê nô nhà số B. Nhà số 23 xây trên thành sê nô nhà số B có chiều dài hết thành sê nô là 0,6m, bề rộng đè lên thành sê nô là 0,07m;

Đà dọc từ cột số 2 đến cột số 3 nhà số B phủ qua nhà số B chỗ lớn nhất có bề rộng 0,09m (dầm dọc lầu 2) từ vị trí vách cột số 2 phủ qua nhà số B là 0,04m;

Cho thấy là có việc bà D xây dựng nhà chồng lấn về không gian, tuy nhiên đây là biên bản khảo sát hiện trạng ban đầu, thể hiện sơ bộ hiện trạng.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ này để xác định nhà bà D xây dựng lấn chiếm nhà số B là chưa phù hợp;

Bởi vì, sau khi Phòng Quản lý đô thị thành phố M lập biên bản ngày 17/8/2012 thì vào ngày 27/11/2012 Phòng Quản lý đô thị thành phố M thành lập tổ kiểm tra và lập biên bản về việc kiểm tra thực tế ranh đất nhà số B và số nhà 25, nội dung của Đoàn kiểm tra “trên gác, do không xác định được chân tường, do đó phải khoan tường để kiểm tra mặt cột”;

Tại các điểm khoan đều thể hiện là tường nhà số B và 25 đều có khoảng trống cách nhau từ 04cm và 10cm; Tường nhà số B không ngậm vào chân cột nhà số B;

Tại phiên tòa, ông T thừa nhận, khi xây dựng nhà số B, bà D xây dựng tường riêng, đà và cột xây theo phương thẳng đứng nên không thể nghiêng được, mà bà D xây dựng lấn chiếm không gian nhà 25 là tô cột, đà dày ra qua phần không gian nhà số B; Ông T cũng thừa nhận, khi bà D xây đến tầng một thì phần sê nô nằm một phần dưới phần đà của nhà 23 nên bà D xây lồm vào trong, khi khởi lầu một thì bà D tiếp tục xây dựng theo đà, cột mà bà D đã xây dựng;

Ngoài ra:

Căn cứ vào phiếu kiểm tra công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng hoàn thành số 170019/MHS ngày 05/01/2017, thửa đất số 225, tờ bản đồ số 3 diện tích đất ở 49,4m², tại số B, T, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của bà Nguyễn Thị Thúy D;

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00343, QSDĐ/820/QĐ.UB (17/9/2003) ngày 18/12/2003 cấp cho bà Lê Thị D1 nhà số B T diện tích 56,3m² đất ở (trong đó lộ giới 2,8m²);

Căn cứ phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T7 ngày 23/7/2022 thì diện tích thực tế như sau:

Tầng trệt (theo giấy lâu 1): Nhà số 23 diện tích theo giấy 51,27m², diện tích đo đạc thực tế 49,1m² nếu tính luôn diện tích 3,0m² đang tranh chấp thuộc thửa 225 thì thửa 225 tăng 0,83m²;

Nhà số 25 diện tích theo giấy 56,3m² diện tích thực tế 55,9m² như vậy thửa 224 giảm 0,4m²;

Lầu 1 (theo giấy lâu 2): Nhà số 23 diện tích theo giấy 51,27m², diện tích đo đạc thực tế 51,44 m² nên thửa 225 tăng 0,17m²;

Lầu 2 (theo giấy lâu 3): Nhà số 23 diện tích theo giấy 51,27m², diện tích đo đạc thực tế 51,44m² nên thửa 225 tăng 0,17m²;

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và căn cứ vào phiếu kiểm tra công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng hoàn thành số 170019/MHS ngày 15/01/2017 của Phòng Quản lý đô thị tầng 3 theo giấy nhà số B diện tích 55,16 m². Đây là cơ sở pháp lý thể hiện nhà số B xây dựng lấn chiếm không gian nhà số B diện tích 3,89m² là chưa phù hợp, bởi vì:

Như đã nhận định trên: Nhà 23 xây dựng tường riêng, việc xây dựng đà, cột theo phương thẳng đứng và khoảng cách hai tường có đoạn khoảng cách từ 04cm đến 10cm thì diện tích các tầng của nhà số B tăng lên vẫn nằm trong khoảng không gian cho phép khoảng cách giữa hai tường nhà 23 và 25;

Do đó kháng cáo của bà D là có căn cứ;

Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy D cho nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D nên chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các điều 158, 163, 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thúy D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DSST, ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và phần không gian của các bên đương sự.

Bà Nguyễn Thị Thúy D3 không phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thúy D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Xuân T3, bà Nguyễn Thị Bạch T4, bà Nguyễn Thị Tuyết H1, bà Nguyễn Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Hồng N1, bà Nguyễn Thị A, ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000301 ngày 21/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà D đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024519 ngày 01/11/2023 của Chi cục T8 hành án Dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 10 giờ, ngày 19/7/2024, có mặt ông T, bà H, bà H1, bà D và Luật sư L.

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- THADS thành phố Mỹ Tho;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu