

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 16/2025/DS-ST

Ngày: 19 - 3 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp khoảng không gian trên
mặt đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thuần.

2. Bà Nguyễn Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Công - là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Chánh Tín - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 12 năm 2024 và ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp khoảng không gian trên mặt đất, tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2024/QĐXXST-DS ngày 22/10/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vi Thị Thanh T, sinh năm 1975. Có mặt.

Địa chỉ: Số A, đường L, Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn phản tố:* Bà Lê Thị V, sinh năm 1935.

Địa chỉ: Số A, đường H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V (theo giấy uỷ quyền ngày 15/8/2019):

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965, có mặt.

Địa chỉ: Số A, đường H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An

- Bà Nguyễn Thị Thủy T2, sinh năm 1991, có mặt.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Nơi ở hiện nay: Số A, đường H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà V: Ông Đặng Quang H, luật sư của

Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số B, Đường số H, Khu phố D, phường A, thành phố T, Tp Hồ Chí Minh. Ông H có mặt.

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

3.1 Phòng Quản lý Đô thị thị xã K. Có đơn đề nghị vắng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn L- Trưởng phòng.

3.2 Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã K, tỉnh Long An. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, Phường B, thị xã K, tỉnh Long An.

3.3 Bà Lê Thị Ánh K, sinh năm 1957. Có đơn đề nghị vắng.

Địa chỉ HKTT: Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Nơi ở hiện nay: Khu phố E, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.4 Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1935. Có đơn đề nghị vắng

Địa chỉ: Khu phố E, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.5 Bà Lê Thu T3, sinh năm 1966.

3.6 Bà Lê Thị N, sinh năm 1961.

3.7 Bà Lê Thị P, sinh năm 1960.

3.8 Ông Lê Ngọc N1, sinh năm 1969.

3.9 Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965.

3.10 Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1998.

3.11 Ông Đặng Thanh P1, sinh năm 1978.

3.12 Em Đặng Thanh D, sinh năm 2001.

3.13 Cháu Đặng Thành D1, sinh năm 2020 (người đại diện hợp pháp: ông Đặng Thanh P1).

3.14 Cháu Nguyễn Thanh T5, sinh năm 2015 (người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị Thủy T2).

Tất cả cùng địa chỉ: Số A đường H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.15 Bà Nguyễn Thị Thủy T2, sinh năm 1991.

HKTT: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Nơi ở hiện nay: Số A đường H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của các ông bà Lê Thu T3, Lê Thị N, Lê Ngọc N1, Nguyễn Văn T4, Đặng Thanh P1, Đặng Thanh D, Lê Thị P là: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thủy T2. Cùng địa chỉ: Số A H, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An. Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 22/11/2021 và giấy uỷ quyền ngày 12/01/2022. Ông T1 và bà T2 có mặt.

3.16. Bà Trần Kim C1, sinh năm 1978. Có đơn đề nghị vắng.

Địa chỉ: Khu phố A, Phường C, thị xã K, tỉnh Long An.

3.17 Bà Võ Thị C, sinh năm 1969. Có đơn đề nghị vắng

Địa chỉ: Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

3.18 Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L.

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của Sở TNMT: Bà Phạm Thị H1- chức vụ Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K (theo văn bản uỷ quyền số 7951/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/10/2024). Bà H1 có đơn đề nghị vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vi Thị Thanh T và phần trình bày của bà T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà Vi Thị Thanh T là chủ sử dụng đất và nhà tại thửa số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, toạ lạc Khu phố A, Phường A, thị xã K. Nhà đất thửa số 205 của bà T giáp ranh với nhà đất thửa số 204 tờ bản đồ số 1-2-4 của bà Lê Thị V.

Nguồn gốc nhà và đất thửa 205 bà T mua của bà Lê Thị Ánh K vào năm 2019 thông qua cơ quan thi hành án có đo đạc, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 870573 ngày 27/5/2019. Căn nhà trên thửa 205 có kết cấu tường gạch, nền gạch men, mái lợp tole, trần laphong, phía giáp với thửa 204 không có tường mà sử dụng chung vách tường nhà của bà V. Theo bà T biết căn nhà trên thửa 205 xây cất từ rất lâu, hiện nay nhà đã cũ và xuống cấp. Khi bán nhà đất, bà Ánh K có nói miệng thửa đất số 205 tới mí tường nhà của nhà bà Lê Thị V, bà Ánh K không cung cấp thông tin và bà T cũng không phát hiện phía trên có sê nô và lam cửa nhà bà V lấn qua chiều ngang khoảng 01m vì đã bị che bởi laphong nhà, nếu biết thì bà T sẽ không mua nhà đất của bà K. Vì nhà trên thửa 205 đã xuống cấp, bà T dự định tháo dỡ để làm mới thì phát hiện sê nô và lam cửa nhà bà V lấn qua thửa 205, bà T đã thương lượng với bên bà V nhưng không được nên phát sinh tranh chấp.

Hiện nay nhà đất thửa số 205, tờ bản đồ số 1-2-4 của bà T đang cho bà Trần Thị Kim C1 và bà Võ Thị C thuê để buôn bán. Thửa đất cũng không đăng ký bảo đảm hay thế chấp.

Phần sê nô, lam cửa và diện tích đất tranh chấp đã được đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023; được định giá theo chứng thư thẩm định giá số 401/2024/067-CT ngày 08/7/2024 và đã giám định tại Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Long An, bà T thống nhất theo các kết quả này.

Theo kết quả giám định chất lượng công trình thì việc tháo dỡ sê nô và lam cửa không ảnh hưởng đến kết cấu chung của căn nhà bà V. Phần sê nô và lam cửa không có trong giấy phép xây dựng nhà bà V, không phù hợp quy hoạch và không được nhà nước công nhận. Hiện nhà đất bà V đang sử dụng cũng phù hợp với diện tích đất đã được cấp giấy, trong đó không có phần đất dưới sê nô và lam cửa.

Do đó, bà Vi Thị Thanh T yêu cầu bà Lê Thị V tháo dỡ sê nô, lam cửa sổ trả lại phần không gian trên mặt đất có tổng diện tích 12,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, toạ lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K cho bà T (Vị trí 1, 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023). Bà T tự di dời tài sản của bà là một phần nhà để cho bị đơn tháo dỡ sê nô và lam cửa.

Trước đây bà T có ý kiến bồi hoàn chi phí tháo dỡ cho bị đơn là 40.000.000 đồng nhưng nay không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V thì bà T không đồng ý trả đất diện tích 11,8m² phía dưới sê nô và lam cửa cho bà Lê Thị V. Vì phần đất này bà T nhận chuyển nhượng của bà Ánh K, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa 205 bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp 11,8m².

Trong vụ án này bà T không có tranh chấp với bà Lê Thị Ánh K về việc mua bán nhà đất thửa 205.

Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, giám định thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn phản tố bà Lê Thị V uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thủy T2 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau:

Bà Lê Thị V đứng tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất tại thửa số 204 tờ bản đồ số 1-2-4, tọa lạc Khu phố A, Phường A, thị xã K (trước đây thuộc thị trấn M, huyện M). Giáp ranh với thửa đất số 204 là nhà và đất thửa số 205 tờ bản đồ số 1-2-4 hiện nay bà Vi Thị Thanh T đứng tên.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất và nhà ở tại thửa số 204 là của vợ chồng bà V (chồng là ông Lê Phú H2 đã chết ngày 14/4/2000) mua vào khoảng năm 1972 của ông Hai T6 (tên đầy đủ Nguyễn Thành T6), việc mua bán bằng lời nói, vợ chồng bà V về sinh sống từ đó cho đến nay. Kết cấu nhà khi mua là nhà trệt đã có phần sê nô, lam gió cửa sổ, đến nay vẫn còn và thuộc vị trí đang tranh chấp với bà T.

Sau khi ông H2 chết, năm 2002 bà Lê Thị V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với nhà đất thửa số 204 diện tích được cấp 69,5m², khi đó cấp đại trả không qua đo đạc nên không biết phần đất phía dưới sê nô và lam cửa không được cấp giấy. Năm 2009 bà V mua thêm diện tích 25,7m² nhập vào thửa số 204 và được cấp đổi giấy nhưng cũng không đo đạc lại toàn bộ thửa đất. Năm 2011 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ dựa trên trích lục thửa đất. Các con của bà V, ông H2 đều thông nhất giao toàn quyền sử dụng nhà đất thửa 204 cho bà V và không có ý kiến tranh chấp.

Khi phát hiện phần đất phía dưới sê nô và lam cửa không được cấp vào thửa số 204 thì bên bà V có ý kiến miệng về việc xem xét cấp phần đất này nhưng chưa được.

Năm 2011 bà V có xin giấy phép và xây thêm một lầu phía trên của căn nhà. Trong bản vẽ và giấy phép xây dựng không thể hiện có phần sê nô và lam cửa vì chỉ xin cải tạo làm thêm 01 lầu phía trên chứ không cải tạo bên ngoài nên không đề cập đến phần sê nô và lam cửa.

Vào thời điểm năm 1972 vợ chồng bà V mua nhà đất thửa 204 và về sinh sống thì hiện trạng thửa đất số 205 là hầm nước, tại vị trí đất dưới sê nô và lam cửa gia đình bà V có để chậu cây kiểng. Khoảng năm 1976 vợ chồng ông Lê Tài T8 và bà Trần Thị Đ mua đất của ông T9, khoảng năm 1981 ông T8 bà Đ cất nhà và có hỏi mượn phần vách tường và gác nhờ tường đà lên sê nô, lam cửa của vợ chồng bà V. Việc này các bên thoả thuận bằng lời nói trong đó có nội dung nếu sau này bên ông T8 bán nhà đất thì phải hỏi ý kiến

bên bà V để nhận sang nhượng luôn phần đất dưới sê nô, lam cửa hoặc thoả thuận để xác định lại ranh đất. Sau khi ông T8 chết, thửa 205 để thừa kế đất cho con gái là Lê Thị Ánh K. Năm 2019 bà Lê Thị Ánh K chuyển nhượng nhà đất thửa 205 cho bà Vi Thị Thanh T nhưng không thông báo cho bà T biết và cũng không hỏi ý kiến bà V nên lỗi để xảy ra tranh chấp do bà K, lẽ ra bà T phải khởi kiện bà K về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất mới đúng.

Vào ngày 13/8/2019 bà Trần Thị Đ đã ký giấy xác nhận nội dung về việc có gác nhờ mái tole trên đà tường sử dụng chung tường nhà bà V, mượn sê nô và lam cửa nhà bà V. Nội dung ghi trong giấy xác nhận là do bà Đ đọc cho bà Nguyễn Thị Thủy T2 viết, sau đó bà Đ đọc lại và ký tên có sự chứng kiến của bà Ánh K. Tại phiên toà ngày 25/12/2024 ông T1 và bà T2 (đại diện bà V) có yêu cầu giám định đây là chữ ký của bà Đ nhưng vì không thể cung cấp được chữ ký và chữ viết của bà Đ để làm mẫu so sánh, hiện nay mẹ con bà K và bà Đ không hợp tác, gây khó khăn nên không yêu cầu giám định, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết. Ngoài ra tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2023 bà K cũng thừa nhận năm 1981 khi ông T8 cất nhà có sử dụng nhờ sê nô và lam cửa của bà V, nội dung này phù hợp với nội dung bà Đ xác nhận trong giấy ngày 13/8/2019.

Hiện thửa đất số 204 vẫn đứng tên bà V, đất không thế chấp, không đăng ký giao dịch bảo đảm.

Vào năm 2003, khi nhà nước làm thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 205 cho ông Lê Tài T8 thì bà Lê Thị V không biết và không ký tên trong biên bản giáp ranh nhưng trong hồ sơ đo đạc lại có chữ ký tên là không đúng vì bà V không biết chữ. Mặt khác, năm 2003 ông T8 và bà Đ được cấp giấy chứng nhận thửa 205 bao gồm cả phần đất dưới sê nô và lam cửa nhưng từ đó đến nay phía bà Đ không có ý kiến gì với bên bà V vì bản thân gia đình bà Đ cũng biết sê nô và lam cửa là của nhà bà V, nhà bà Đ chỉ sử dụng nhờ. Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Hồng C2 cũng trình bày nguồn gốc nhà đất của bà V mua của ông Hai T6 khi đó đã có phần sê nô và lam cửa, khi hoà giải tranh chấp tại địa phương thì bà Đ cũng thừa nhận mượn sê nô và lam cửa nhà bà V.

Về nội dung trình bày trước đây vợ chồng bà V có có đóng cừ tràm dưới đất (phía dưới phần sê nô và lam gió cửa nhà bà V) nhằm giữ nhà đất không bị lở vì trước đây thửa đất số 205 là đất trũng. Tuy nhiên, thời gian đã lâu, chỉ nghe nói lại chứ không có tài liệu chứng cứ, chi phí đóng cừ tràm cũng không lớn nên không yêu cầu tranh chấp.

Do đó, bà Lê Thị V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị Thanh T. Bà V có phản tố yêu cầu bà T trả phần diện tích đất 11,8m² nằm phía dưới phần sê nô, lam cửa nhà bà V cho bà V, xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà V (vị trí 2,3,4,5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023). Bà V cũng yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 875073 cấp ngày 27/5/2019 cho bà T vì cấp không đúng, cấp bao gồm cả phần diện tích đất dưới sê nô và lam cửa của nhà của bà V mua năm 1972 của ông T6. Khi cơ quan đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 205 cho ông T8 đo luôn cả phần đất phía dưới sê nô và lam cửa cấp cho ông T8 là không đúng, việc ký giáp ranh không đúng, bà V không ký. Tại bản tường trình ngày 19/6/2023 bà T cũng thừa nhận bên bà mượn sê nô và lam cửa nhà bà V.

Về kết quả đo đạc theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023; định giá theo chứng thư thẩm định giá số 401/2024/067-CT ngày 08/7/2024 và Kết luận giám định tại Trung

tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Long An, phía bà V thống nhất.

Về chi phí tố tụng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, giám định thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông/bà Lê Thu T3, Lê Thị N, Lê Thị P, Lê Ngọc N1, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Văn T4, Đặng Thanh P1, Đặng Thanh D, Nguyễn Thị Thủy T2 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thủy T2 trình bày: Bà T3, bà N, bà P, ông N1, ông T1, ông T4, ông P1, ông D, bà T2 và các cháu gồm Đặng Thành D1 (con ông P1), Nguyễn Thanh T5 (con bà T2) hiện nay đang sinh sống cùng bà V tại nhà đất thửa số 204, các ông bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà V. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Quản lý đô thị thị xã K có văn bản đề nghị vắng mặt và có văn bản trình bày như sau:

Tại Công văn số 457/CV-QLĐT ngày 19/11/2020 trình bày: Căn cứ giấy phép xây dựng số 41/GPXD do UBND huyện M cấp ngày 04/5/2011 và hồ sơ xin sửa chữa cải tạo nhà ở gia đình bà Lê Thị V số 38XD/2011 do Công ty cổ phần T11 thiết kế ngày 23/4/2011 đã được duyệt thì không có phần sê nô và lam gió cửa sổ bên hông nhà. Do đó hiện trạng nhà bà Lê Thị V đã xây dựng có phần sê nô và lam gió cửa sổ bên hông nhà là sai theo giấy phép xây dựng số 41/GPXD đã được cấp.

Tại Công văn phúc đáp số 535/CV-QLĐT ngày 30/8/2024 trình bày: Qua rà soát hồ sơ lưu trữ tại Phòng Quản lý đô thị không tìm thấy giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên thửa đất số 205 tờ bản đồ số 1-2-4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã K vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Bên bà V thì căn nhà đã tồn tại trước năm 1975, còn bên bà T mua lại của bà Ánh K, khi mua bán tin tưởng vào giấy không đo đạc thực tế nên không phát hiện ra phần sê nô, lam cửa sổ nhà bà V. Sau khi đối chiếu giữa số liệu cấp giấy chứng nhận cho bà V và ông T8 so với bản vẽ phần đất tranh chấp giữa bà T với bà V thì phần đất ông T8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang mặt trước là 5,95m, chiều ngang sau hậu là 5,93m, đối chiếu với bản vẽ có thể nhận thấy đã bao gồm phần sê nô và lam cửa sổ của nhà bà V. Phần đất của bà V được cấp giấy có chiều ngang mặt trước là 4,16m, chiều ngang mặt sau hậu là 4,18m thì không bao gồm phần sê nô và lam cửa sổ nhà của bà V.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L uỷ quyền cho bà Phạm Thị H1, bà H1 có đơn đề nghị vắng mặt. Tại Công văn số 8289/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/11/2024 trình bày:

Ngày 04/02/2009, bà Lê Thị Ánh K được UBND huyện M, tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 289432 (số vào sổ H 00907), thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, diện tích 97,7 m², đất ở tại đô thị, thị trấn M, huyện M (nay là Phường A, thị xã K), tỉnh Long An.

Ngày 03/5/2019, bà Lê Thị Ánh K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Vi Thị Thanh T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng BTĐ, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K thụ lý đầy đủ, hợp lệ, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CQ 870573 (số vào sổ CS 02957) ngày 27/5/2019 đối với thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, diện tích 97,7 m², loại đất ở tại đô thị cho bà Vi Thị Thanh T là đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định. (Đính kèm hồ sơ).

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, diện tích 97,7 m², loại đất ở tại đô thị cho bà T dựa trên trích lục bản đồ địa chính (đính kèm bản trích lục).

Đối với yêu cầu của đương sự, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Toà án xem xét, giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Đ vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ánh K vắng mặt, bà K có lời khai như sau:

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2022 trình bày: Khoảng năm 1976 ba của bà K có hỏi bà V, nhà bà có sài nhờ tằm vách nhà bà V mà gia đình bà V không lấy tiền, lúc đó bà K còn nhỏ chỉ nghe kể như vậy.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2023 trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa số 205 tờ bản đồ số 1-2-3 tọa lạc tại Khu phố A Phường A, thị xã K là của cha bà K (ông Lê Tài T8 đã chết năm 2006) mua của ông Đặng Văn T9 bằng giấy tay hiện nay đã thất lạc, khi đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T9 đổ đất lấp rạch rồi bán cho ông T8. Năm 1977 ông T8 cất nhà bằng cây, đến năm 1981 cất nhà kiên cố như hiện trạng hiện nay đã bán cho bà T. Ông T8 cất nhà hợp pháp và có xin giấy phép xây nhà. Nhà của bà Lê Thị V xây cất trước thời điểm ông T8 mua đất của ông T9. Năm 1981 ông T8 cất nhà trên thửa đất số 205 giáp với nhà của bà V thì sử dụng luôn vách tường nhà bà V, phía trên đã có sê nô nhà bà V nhưng giữa hai bên không có nói gì đến việc ông T8 mượn vách tường nhà và sê nô nhà bà V. Bà K rút lại lời khai của bà vào ngày 26/4/2022. Khi bà K bán đất cho bà T thửa số 205 là theo hồ sơ giấy tờ, cơ quan thi hành án có kiểm tra đo đạc lại thửa đất vì bà bán đất để trả nợ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị C, bà Trần Kim C1 có văn bản đề nghị vắng mặt, có lời khai trình bày: Các bà đang thuê nhà đất thửa số 205 của bà Vi Thị Thanh T để buôn bán. Các bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng trình tự quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

- Bà T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị V tháo dỡ sê nô, lam gió cửa sổ trả lại phần không gian trên mặt đất có tổng diện tích 12,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K cho bà T (phần yêu cầu tháo dỡ tại các vị trí 1, 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 24/11/2023) là có cơ sở vì:

Về nguồn gốc: Đất của ông T8 được cấp giấy chứng nhận sau đó tặng cho bà K và hồ sơ cấp đất cho bà T chuyển nhượng của bà K năm 2019 thì phần đất bà T đang sử dụng được nhà nước cấp có thể hiện chiều ngang mặt trước là 5,95m và ngang mặt sau hậu là 5,93m, dài 16,48m, diện tích 97,7m².

Đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính số 121-2023 ngày 24/11/2023 thì diện tích thực tế thửa 205 của gia đình bà T là 95,9 m² (nhỏ hơn giấy là 1,8m²) phần diện tích thửa 204 của phía gia đình bà V là 94,2 m² (nhỏ hơn giấy là 1m²) nghĩa là cả hai bên đều có diện tích đất nhỏ hơn diện tích được cấp.

Theo văn bản 1881 của UBND thị xã K ngày 11/6/2021 thì: Thửa 204 của bà V được cấp không qua đo đạc thực tế, không ký giáp ranh, chỉ cấp theo bản đồ địa chính và đơn đăng ký kê khai năm 2002. Thửa 205 của ông T8 (nay do bà T đứng tên) tuy có biên bản xác nhận ranh giới mốc giới ngày 12/12/2003, nhưng qua xác minh của Tòa không đủ cơ sở xác định chữ ký trên biên bản là của bà V, bà V cũng không thừa nhận chữ ký.

Việc đưa biên bản ký giáp ranh phía người làm chứng ông T10 trình bày là bàn giao lại cho hộ ông T8 để ký giáp ranh, ngoài ra không có căn cứ gì khác. Văn bản số 871 ngày 21/10/2024 của Chi nhánh VP Đăng ký đất đai thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 205 cho bà T không qua đo đạc mà căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2167 ngày 03/5/2019.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cũng đã giải thích nhưng các đương sự không có yêu cầu giám định chữ ký của bà V trên biên bản xác nhận ranh giới mốc giới ngày 12/12/2003. Đại diện bị đơn bà T2, ông T1 giữ nguyên quan điểm bà V không biết chữ.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử công bố tài liệu Công văn số 366/CNVPĐKĐĐ ngày 18/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K. thể hiện thửa đất số 204 được cấp lần đầu cho bà Lê Thị V vào ngày 04/11/2002 diện tích ban đầu là 69,5m², đến ngày 27/7/2009, bà V được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 204 diện tích: 95,2m² do nhập thửa 325, diện tích: 25,7m² vào thửa đất số 204 diện tích: 69,5m². Quá trình nhập thửa đất 325 và quá trình sử dụng đất thửa 204 phía bà V cũng chưa có kê khai, hay làm thủ tục gì để được cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nằm dưới sê nô hiện đang tranh chấp.

Do đó về quy trình cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 2 thửa 204, 205 đều có thiếu sót về mặt xác nhận, đo đạc thực tế. Nên cần xem xét về quá trình sử dụng đất của phía bà V và bà T làm căn cứ xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất và khoản không gian đang tranh chấp.

Về quá trình sử dụng đất của các bên:

+ Căn nhà trên đất của bà V có nguồn gốc từ mua bán với ông **Nguyễn Thành T6, khi ông T6 bán lại nhà cho phía ông H2, bà V có sê nô trước đó. Phần đất và căn nhà** hiện tại của bà T là xây dựng sau căn nhà của bà V. Lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Hồng C2 phía bà Đ với bà V trước đây có tranh chấp, có hòa giải tại địa phương thì bà Đ thừa nhận có mượn sê nô và lam cửa nhà bà V để làm nhà ở tạm. Nên quá trình sử dụng đất đối với diện tích tranh chấp và phần sê nô và cửa lam gió phía gia đình bà V là có từ trước.

+ Tuy nhiên khi ông T8 xây nhà, có gác mái tole sử dụng chung vách và sê nô nhà bà V từ năm 1981 thì phía gia đình ông H2, bà V thì cũng không có ý kiến gì. Từ năm 1981 đến khi phía gia đình ông T8 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 205 sau đó sang nhượng lại đất và căn nhà trên đất cho phía bà T thì gia đình bà V cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Chỉ khi bà T khởi kiện giải quyết sơ thẩm lần 2 mới phản tố yêu cầu tranh chấp QSDĐ đối với phần đất 11,8m² nằm dưới phần sê nô và lam cửa sổ chiếu xuống phần đất thửa 204. Nghĩa là phía gia đình ông T8 đã sử dụng ổn định phần đất nằm dưới phần sê nô từ năm 1981 đến 2019 chuyển nhượng lại cho bà T, phía bà V cũng không có ý kiến gì. Nên việc bà T cho rằng không gian chiếu theo chiều thẳng đứng của phần ranh đất giáp với đất bà V thuộc quyền sử dụng của bà T là có cơ sở.

+ Đối với phần đất của bà V được cấp quyền sử dụng đất thì không có phần đất bà V xây dựng sê nô và lam cửa sổ.

Theo xác nhận của ông Lê Tấn L – Q.Trưởng phòng quản lý đô thị thị xã K xác nhận ngày 19/11/2021 hiện trạng nhà bà Lê Thị V đã xây dựng có phần sê nô và lam gió cửa sổ bên hông nhà là sai theo giấy phép xây dựng số 41/GPXD đã được cấp và căn cứ giấy phép xây dựng số 41/GPXD do UBND huyện M cấp 04/5/2011 và hồ sơ xin sửa chữa cải tạo nhà ở gia đình bà Lê Thị V số 38 XD/2011 do Công ty cổ phần T11 thiết kế ngày 23/4/2011 thì nhà bà V không có được xây dựng sê nô và mở cửa sổ bên hông nhà giáp với đất của bà T.

Theo tài liệu Hội đồng xét xử công bố kèm theo công văn 366 của chi nhánh V2 đăng ký đất đai tại thị xã K cung cấp có sơ đồ mặt bằng nhà ở kích thước lần lượt là: chiều ngang 4.2m, chiều dài 16.10m, diện tích xây dựng là 67.62m²; Hồ sơ kỹ thuật đất cũng thể hiện chiều ngang mặt tiền và mặt hậu thửa 204 là 4.2 và 4.22, diện tích 69.5m² phù hợp với thông tin cấp giấy CNQSDĐ lần đầu cho phía bà V vào năm 2002. Tức là không có phần đất tranh chấp nằm dưới sê nô. Sơ đồ mặt bằng nhà ở có chữ “Lê Thị V1” và chữ ký nhưng phía bị đơn không có ý kiến đối với tài liệu trên.

Kết luận giám định chất lượng công trình xây dựng căn nhà của bà V (phần sê nô, lam gió cửa sổ) thì công trình là hệ khung bê tông cốt thép nên việc tháo dỡ, cải tạo tầng trệt có thể thực hiện, không ảnh hưởng đến sự ổn định kết cấu chịu lực công trình.

Từ phân tích trên thì bà T yêu cầu bà V tháo dỡ sê nô, lam gió cửa sổ trả lại phần không gian trên mặt đất có tổng diện tích 12,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K cho bà T là có cơ sở phù hợp với qui định các Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3, khoản 11 Điều 4, Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai 2003, Điều 166, 170 Luật đất đai 2013, Điều 4, 15, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 37, 123, 137 Luật Đất đai năm 2024. Điều 174, 175, 176 267, 271 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 11, Điều 12 Luật Xây dựng 2014. Đề nghị HĐXX xem xét.

- Đối với ý kiến của bà T2, ông T1 đại diện cho bà V không đồng ý với yêu cầu của bà T. Đồng thời bà V có yêu cầu phản tố: xác định phần đất diện tích 11,8m² nằm phía dưới phần sê nô của nhà bà V thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K thuộc quyền sử dụng của bà V (vị trí 2,3,4,5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023); yêu cầu bà Vi Thị Thanh T trả phần diện tích đất 11,8m² cho bà V là không đủ cơ sở. Bởi vì, thực tế phần sê nô và lam cửa sổ nhà bà V sửa chữa, xây dựng không đúng theo giấy phép xây dựng bà V được cấp phép. Hơn nữa, bà V không được cấp quyền sử dụng đất và cũng không sử dụng phần mặt đất có không gian

bà T tranh chấp. Cũng như khi gia đình ông T8 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chuyển lại cho bà Đ, bà K, bà T3 thì gia đình bà V đều không có ý kiến.

Việc phía bị đơn cho rằng phía bà Đ hứa khi chuyển nhượng thửa đất của bà Đ phải thông báo cho phía bị đơn bà V, nhưng ngoài lời trình bày, phía bị đơn chưa cung cấp được tài liệu gì khác.

- Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ánh K:

+ Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát đã xét hỏi. Phía nguyên đơn bà T cho rằng thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ với bà K theo giấy tờ, đã làm giấy xong nên không có yêu cầu gì đối với bà K.

+ Phía bị đơn cho rằng bà K cũng có lỗi trong vụ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng không có yêu cầu gì đối với bà K.

Do các đương sự không yêu cầu xem xét trách nhiệm đối với bà Ánh K, nên chưa có cơ sở xem xét. Trường hợp các đương sự có tranh chấp với bà Ánh K thì giải quyết bằng vụ kiện khác.

Từ những nhận định trên, căn cứ của Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 3, khoản 11 Điều 4, Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai 2003, Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013, Điều 4, 15, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 37, 123, 137 Luật Đất đai năm 2024. Điều 174, 175, 176 267, 271 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 11, Điều 12 Luật Xây dựng 2014. Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí đề nghị HĐXX tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà Lê Thị V tháo dỡ sê nô, lam gió cửa sổ trả lại phần không gian trên mặt đất có tổng diện tích 12,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K.

- Về yêu cầu phân tố của của bà V tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 11,8m² nằm phía dưới phần sê nô của nhà bà V thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K là chưa có cơ sở xem xét.

- Đối với các đương sự vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt, HĐXX xét xử đã triệu tập hợp lệ, nên xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về án phí, các đương sự chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vi Thị Thanh T, yêu cầu phân tố của bị đơn bà Lê Thị V, căn cứ Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 203 Luật Đất đai 2013 và Điều 236 Luật Đất đai 2024 Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp khoảng không gian trên mặt đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất và phần không gian trên mặt đất các bên đang tranh chấp tọa lạc tại Phường A, thị xã K. Do đó căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Phòng Quản lý đô thị thị xã K, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L, bà Võ Thị C, bà Trần Kim C1, bà Trần Thị Đ, bà Lê Thị Ánh K có văn bản đề nghị vắng mặt; Phòng Tài nguyên môi trường thị xã K đã được cấp, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên toà, thông báo mở phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định.

[3] Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tài sản tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 24/11/2024 (sau đây viết tắt là mảnh trích đo số 121-2023). Thực hiện định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 401/2024/067-CT của Công ty cổ phần Đ1; giám định theo Kết luận giám định chất lượng công trình xây dựng của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh Long An. Các đương sự thống nhất theo kết quả trên, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào đây để giải quyết.

[4] Về phạm vi xét xử: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T, yêu cầu phản tố của bị đơn bà V. Ngoài ra các đương sự khác không có yêu cầu tranh chấp. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà T, bà V.

[5] Về việc yêu cầu giám định: Tại phiên toà ngày 25/12/2024, đại diện bị đơn có yêu cầu giám định đối với chữ viết tên và chữ ký của bà Trần Thị Đ trong Giấy xác nhận chữ viết tay lập ngày 13/8/2019, tuy nhiên do không cung cấp được tài liệu chứng cứ có chữ ký và chữ viết của bà Đ để làm mẫu so sánh thực hiện giám định. Tại phiên toà ngày 19/3/2025, đại diện bị đơn xác định không yêu cầu giám định do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[6] Nội dung vụ án:

[6.1] Về yêu cầu của đương sự:

Bà Vi Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị V tháo dỡ sê nô, lam gió cửa sổ trả lại phần không gian trên đất có tổng diện tích 12,8m² tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4, tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K cho bà T (vị trí 1, 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023) vì cho rằng phần đất trên thuộc thửa số 205 mà bà T nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ánh K vào năm 2019 và đã được cấp giấy chứng nhận.

Bị đơn bà Lê Thị V phản tố yêu cầu bà Vi Thị Thanh T trả quyền sử dụng đất diện tích 11,8m² cho bà V (phần đất phía dưới phần sê nô, lam cửa của nhà bà V) thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T (phần đất tại các vị trí 2,3,4,5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023) vì cho rằng phần đất này thuộc một phần nhà đất bà V mua năm 1972, sau đó cho vợ chồng bà Đ và ông Triệu mượn sử dụng, ông T8 để thừa kế cho bà K, bà K chuyển nhượng cho bà T thửa 205 nhưng không thông báo cho bà V biết để thương lượng phần đất dưới sê nô và lam cửa.

[6.2] Hội đồng xét xử xét thấy, về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Thửa số 204 tờ bản đồ số 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K (trước đây thuộc thị trấn M, huyện M) được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho bà Lê Thị V theo Quyết định số 1513/QĐ.UB ngày 04/11/2002 với diện tích 69,5m² dựa theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất, không qua đo đạc.

Ngày 27/7/2009 bà Lê Thị V được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 204 diện tích 95,2m² do nhập thửa 325 diện tích 25,7m² theo quyết định số 1346 ngày 03/7/2009 của UBND huyện M vào thửa số 204 diện tích 69,5m². Việc cấp giấy thửa 204 diện tích 95,2m² dựa trên trích lục bản đồ địa chính, không đo đạc.

Năm 2011 bà V xin giấy phép xây dựng cải tạo, sửa chữa nhà cụ thể làm thêm một lầu phía trên, sau đó làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất, đến ngày 10/10/2011 bà V được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 92,5m² không qua đo đạc và cấp quyền sở diện tích nhà ở theo giấy phép xây dựng số 41/GPXD ngày 4/5/2011.

Quyền sử dụng đất thửa số 205 tờ bản đồ số 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K (trước đây thuộc thị trấn M, huyện M) được cấp giấy chứng nhận lần đầu cho ông Lê Tài T8 vào ngày 17/12/2003 với diện tích 97,7m² (trong đó có bao gồm 11,8m² đất phía dưới sê nô và lam cửa nhà bà Lê Thị V mà hiện đang tranh chấp). Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Tài T8 năm 2003 và Công văn số 1881/UBND-TNMT ngày 11/6/2021 của UBND thị xã K thì việc cấp giấy cho ông T8 có tổ chức đo đạc thực tế, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 12/12/2003 thể hiện có chữ ký của chủ đất giáp ranh là thửa số 204 của bà Lê Thị V. Tuy nhiên phía bị đơn bà V không thừa nhận bà V có ký tên vì cho rằng bà V không biết chữ nên không thể ký tên.

Theo kết quả xác minh của Toà án đối với cơ quan cấp giấy là UBND huyện M (nay là UBND thị xã K) tại Công văn số 1881/UBND-TNMT ngày 11/6/2021 UBND thị xã K trả lời không xác định được chữ ký giáp ranh nêu trên có phải của bà V hay không. Cán bộ đo đạc thửa đất số 205 tại thời điểm cấp giấy là ông La Văn D2 cũng không xác định được đây là chữ ký của bà V, cán bộ địa chính thị trấn M là ông Nguyễn Văn T10 không chứng kiến bà V ký biên bản, ông T10 trình bày biên bản được đưa cho gia đình ông Lê Tài T8 chuyển cho chủ giáp ranh ký. Do đó, không đủ cơ sở để xác định tại thời điểm đo đạc thửa 205, bà Lê Thị V đã thống nhất ranh đất theo kết quả đo đạc để cấp giấy cho ông T8.

Năm 2009 bà Lê Thị Ánh K nhận thừa kế thửa đất số 205 và được cấp giấy ngày 04/02/2009 không qua đo đạc. Ngày 03/5/2019 bà K chuyển nhượng cho bà Vi Thị Thanh T. Bà T được cấp giấy chứng nhận ngày 27/5/2019 và hiện nay đang đứng tên.

Bà T và bà K cho rằng việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 205 là thông qua cơ quan thi hành án và có đo đạc. Tuy nhiên tại Công văn số 112/CV-CCTHA ngày 05/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường cho biết: Chi cục thi hành án đã dừng việc đấu giá tài sản bà của K vào ngày 25/4/2019 trước ngày bán đấu giá với lý do gia đình bà K nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí để chuộc lại tài sản trước khi bán đấu giá theo khoản 5 Điều 101 Luật Thi hành án dân sự. Việc bà Vi Thị Thanh T có mua bán bên ngoài với bà Lê Thị Ánh K thì Chi cục thi hành án dân sự không nắm được.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/5/2019 tại Văn phòng Công chứng BTĐ thể hiện bên chuyển nhượng là bà Lê Thị Ánh K và bên nhận chuyển nhượng là bà Vi Thị Thanh T. Công văn số 841 ngày 21/10/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K cho biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thửa số 205 không qua đo đạc. Do đó, bà T và bà Ánh K cho rằng các bên nhận chuyển nhượng qua cơ quan thi hành án và có đo đạc là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không thể căn cứ vào diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm cơ sở để xác định ranh giới đất giữa các bên mà phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng và tài liệu chứng cứ thu thập được để xem xét.

[6.3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng:

Xét thấy, quyền sử dụng đất và khoảng không gian đang tranh chấp có hiện trạng như sau: Phần sê nô và lam cửa thuộc căn nhà của bà V, chiều theo phương thẳng đứng thì phần sê nô có diện tích là 9,8m² thuộc thửa 205 (vị trí 2,3,4 theo mảnh trích đo 121-2023), phần còn lại 01m² thuộc lề đường H (vị trí 1 theo mảnh trích đo 121-2023); lam gió cửa sổ diện tích 3,7m² thuộc thửa số 205 (vị trí 3, 5 theo mảnh trích đo 121-2023). Phần đất đang tranh chấp phía dưới sê nô, lam cửa có diện tích 11,8m² (vị trí 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo 121-2023). Căn nhà trên thửa đất số 205 của bà T (mua của bà Lê Thị Ánh K) sử dụng chung tường nhà bà V và sử dụng bao gồm phần đất dưới sê nô và lam cửa. Nhìn từ dưới lên thì phần sê nô và lam cửa tại các vị trí 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo số 121-2023 bị che khuất bởi laphong nhà bà T.

Qua xác minh nhà đất tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K được vợ chồng bà V và ông H2 mua của ông Nguyễn Thành T6 vào năm 1972. Bị đơn cho rằng khi mua nhà đã có phần sê nô và lam cửa sổ. Xét thấy, lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Hồng C2 (nguyên là trưởng khu phố từ năm 1979 đến năm 2022) cho biết ông về sinh sống tại địa phương từ năm 1977 thì đã biết vợ chồng ông Lê Phú H2 và bà Lê Thị V sinh sống tại căn nhà này, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Hai T6, thời điểm đó nhà đã có sê nô và lam cửa, sau đó một thời gian vợ chồng ông T8 và bà Đ mới mua phần đất trống bên hông nhà bà V (nay là thửa 205); phù hợp lời khai của bà Lê Thị Ánh K ngày 28/6/2023 về nội dung năm 1981 cha của bà K là ông Lê Tài T8 cất nhà trên thửa đất số 205 giáp với nhà của bà Lê Thị V có sử dụng luôn vách tường nhà bà V, phía trên đã có sê nô. Như vậy lời trình bày của bị đơn về phần sê nô và lam cửa thuộc căn nhà mua của ông T6 và tồn tại trước thời điểm ông T8, bà Đ mua đất và cất nhà trên thửa 205 là có căn cứ. Mặc dù Giấy phép xây dựng số 41/GPXD do UBND huyện M cấp ngày 04/5/2011 cho bà V không có phần sê nô và lam cửa nhưng thực tế sê nô và lam cửa nhà bà V đã tồn tại từ trước đó.

Quyền sử dụng đất thửa số 205 tờ bản đồ số 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A của vợ chồng ông Lê Tài T8 và bà Trần Thị Đ nhận chuyển quyền của ông Đặng Văn T9 khoảng năm 1976 với hiện trạng khi đó là đất trống (tức sau thời điểm vợ chồng bà V mua nhà đất của ông T6), thời điểm đó ông T9 chưa có giấy chứng nhận, các bên không cung cấp được giấy tờ thể hiện diện tích, ranh giới đất.

Sau khi nhận chuyển quyền sử dụng đất, ông T8 bà Đ cất nhà có gác đà và mái lên phần sê nô và sử dụng chung tường nhà bà V, phía dưới làm laphong che khuất phần sê nô và lam cửa nhà bà V. Bà Lê Thị Ánh K cho rằng khi ông T8 cất nhà có xin giấy phép tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Theo kết quả Tòa án xác minh tại Phòng quản lý đô thị thị xã K rà soát hồ sơ lưu trữ không tìm thấy giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên thửa đất số 205 tờ bản đồ số 1-2-4 nên không đủ cơ sở xác định việc ông T8 có xin giấy phép xây dựng nhà bao gồm cả phần diện tích dưới sê nô và lam cửa nhà bà V.

Tại Giấy xác nhận viết tay ngày 13/8/2019 bà Trần Thị Đ có nội dung "Năm 1975 tôi mua 1 lô đất (đất trống chưa xây dựng) cấp hông nhà ông Lê Phú H2-bà Lê Thị V

(nhà ông H2-bà V xây dựng năm 1968). Trong quá trình xây dựng nhà ở tôi có thương lượng với vợ chồng ông H2-bà V cho được gác nhờ mái tole trên đà tường và sử dụng nhờ vách nhà của ông H2- bà V, phần sê nô nhà bà V vẫn giữ nguyên, tôi được sử dụng không trả tiền...". Toà án đã triệu tập bà Đ nhiều lần nhưng bà Đ vắng mặt, không có ý kiến trình bày mặc dù đã được cấp, tổng đạt Thông báo yêu cầu bà Đ trình bày ý kiến về nội dung giấy xác nhận nêu trên.

Lời khai ngày 26/4/2022 bà Ánh K thừa nhận có khoảng năm 1976 ông Lê Tài T8 có hỏi sài nhờ tấm vách nhà bà V mà gia đình bà V không lấy tiền. Mặc dù ngày 28/6/2023 bà K thay đổi lời khai nhưng cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc thay đổi lời khai. Người làm chứng ông Nguyễn Hồng C2 trình bày bà T và bà V tranh chấp phần sê nô và lam cửa khi hoà giải tại địa phương thì bà Đ có thừa nhận về việc mượn sê nô và lam cửa nhà bà V để làm nhà ở tạm.

Từ những nội dung trên cho thấy lời khai của bị đơn về việc trước đây gia đình bà Trần Thị Đ cất nhà trên thửa đất số 205 có thoả thuận mượn và sử dụng nhờ phần sê nô, lam gió cửa, sử dụng chung tường nhà bà V là có cơ sở.

[6.4] Căn cứ khởi kiện mà bà T đưa ra là phần diện tích đất 11,8m² dưới sê nô và lam cửa là thuộc thửa đất số 205 do bà T nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Ánh K năm 2019 và bà T đã được cấp giấy chứng nhận nên cho rằng bị đơn lấn chiếm khoảng không gian là không có căn cứ vì thửa số 205 bà T nhận chuyển nhượng của bà K theo hồ sơ, trích lục bản đồ mà không đo đạc thống nhất ranh giới với chủ đất giáp ranh trong khi phần sê nô và lam cửa nhà bà V đã tồn tại từ lâu, trước thời điểm vợ chồng ông T8 và bà Đ mua đất cất nhà trên thửa 205.

[6.5] Phần sê nô và lam cửa là một phần của căn nhà của ông Nguyễn Thành T6 xây cất và bán cho vợ chồng bà V năm 1972. Căn cứ Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 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 pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác ..."

Như vậy việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Tài T8 vào năm 2003 cấp luôn phần đất bên dưới sê nô và lam cửa nhà của bà V là không bảo đảm quyền lợi cho bên bà V theo quy định Điều 48 Luật Đất đai năm 1987; Điều 79 Luật Đất đai 1993, Điều 107 Luật Đất đai 2003, Điều 170 Luật Đất đai 2013 và Điều 31 Luật Đất đai 2024.

[7] Tuy nhiên, xét thấy năm 2011 bà Lê Thị V xin giấy phép sửa chữa nhà, bà V không đề cập đến phần sê nô và lam cửa. Tại giấy phép số 41/GPXD do UBND huyện M cấp ngày 04/5/2011 và hồ sơ xin sửa chữa cải tạo nhà ở gia đình bà Lê Thị V số 38XD/2011 do Công ty cổ phần T11 thiết kế ngày 23/4/2011 đã được duyệt cũng không có phần sê nô và lam gió cửa sổ bên hông nhà.

Hiện trạng phần đất diện tích 11,8m² phía dưới sê nô và lam cửa phía gia đình bà V không sử dụng mà để bên ông Lê Tài T8 mượn sử dụng từ khoảng sau 1981, sau đó bà Lê Thị Ánh K sử dụng, bà K chuyển quyền cho bà T tiếp tục sử dụng, từ đó đến nay trên 40 năm, việc này cũng không gây ảnh hưởng đến việc sử dụng sinh sống tại nhà đất thửa số 204 của bà V và thực tế phần đất tranh chấp đã cấp vào số thửa 205.

Công văn số 126/CV-QLĐT ngày 19/4/2022 của Phòng quản lý đô thị thị xã K xác định theo hồ sơ xin phép cải tạo, sửa chữa nhà ở gia đình kèm theo Giấy phép xây dựng số 41/GPXD ngày 04/5/2011 do UBND huyện M cấp cho bà Lê Thị V tại thửa số 204

với nội dung xin cải tạo, sửa chữa quy mô: 01 trệt, 01 lầu, mái tole, bà V không xin phép cải tạo, sửa chữa làm đường thoát nước mái bên hông nhà bà V.

Căn cứ kết luận giám định của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng tỉnh L đối với phần sê nô và lam cửa: Công trình là hệ khung bê tông cốt thép nên việc tháo dỡ, cải tạo có thể thực hiện, không ảnh hưởng đến sự ổn định kết cấu chịu lực công trình, giá dự toán của công trình sau khi sửa chữa cải tạo được tính là 23.070.000 đồng.

Như vậy, để bảo đảm việc sử dụng đất ổn định và bảo đảm quyền lợi cho các bên thì Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu của bà T buộc bị đơn tháo dỡ sê nô và lam gió cửa sổ. Tuy nhiên bà T phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, giá trị sê nô, lam gió cửa sổ bị tháo dỡ và chi phí tháo dỡ cho bà V, cụ thể như sau: Giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 206.100.546 đồng, giá trị sê nô (1+2 +3 +4) là 2.859.025 đồng, lam gió cửa (3+5) là 389.058 đồng, chi phí tháo dỡ tài sản 23.070.000 đồng, tổng cộng số tiền 232.418.629 đồng.

Bà V được nhận giá trị tài sản nên không chấp nhận yêu cầu của bà V yêu cầu bà T trả quyền sử dụng đất diện tích 11,8m² thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 1-2-4 tọa lạc tại Khu phố A, Phường A, thị xã K.

Bà T trình bày khi tháo dỡ phần sê nô và lam cửa nếu có ảnh hưởng đến phần nhà của bà T trên thửa 205 thì bà sẽ tự nguyện tháo dỡ di dời vì nhà đã cũ và xuống cấp. Đây là sự tự nguyện của bà T nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà T có trách nhiệm di dời tài sản của mình để bảo đảm cho bị đơn tháo dỡ sê nô và lam cửa.

[8] Việc bà T cho rằng bà nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 205 của bà K bao gồm cả phần đất diện tích 11,8m² dưới sê nô và lam cửa của bà V, khi nhận chuyển nhượng thì không phát hiện, bà K cũng không cung cấp thông tin cho biết. Đây là do lỗi của các bên trong giao dịch mua bán, tuy nhiên trong vụ án này bà T và bà Ánh K không có tranh chấp với nhau nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Đối với yêu cầu của bị đơn bà V yêu cầu xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 870573 ngày 27/5/2019 cho bà Vi Thị Thanh T. Vì Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu của bà T buộc bị đơn tháo dỡ sê nô và lam cửa nên không có căn cứ xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[10] Đối với phần trình bày trước đây của bị đơn về nội dung dưới phần đất (phía dưới sê nô và lam cửa) bà V có đóng cừ tràm tuy nhiên bị đơn trình bày chỉ nghe nói lại và không cung cấp tài liệu chứng cứ, bị đơn cũng không yêu cầu gì đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, định giá, giám định tổng số tiền 33.774.000 đồng, trong đó bà T đã nộp tạm ứng 23.098.000 đồng, bà V đã nộp tạm ứng 10.676.000 đồng. Tại phiên tòa các đương sự không thỏa thuận được người chịu chi phí nên căn cứ các Điều 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn phải chịu chi phí 23.098.000 đồng, bị đơn chịu chi phí 10.676.000 đồng. Cần trừ vào số tiền đã đóng tạm ứng thì bà T, bà V đã nộp xong.

[12] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần.

[13] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí,

lệ phí Tòa án. đương sự phải chịu án phí theo quy định, bà Lê Thị V có đơn đề nghị miễn án phí và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005;

Áp dụng các Điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Áp dụng Điều 107 của Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vi Thị Thanh T về việc tranh chấp khoảng không gian trên mặt đất với bà Lê Thị V.

2. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Lê Thị V về tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu bà Vi Thị Thanh T trả quyền sử dụng đất diện tích 11,8m² (vị trí 2, 3, 4, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023).

3. Buộc bà Lê Thị V có trách nhiệm tháo dỡ sê nô và lam gió cửa sổ nhà bà V (diện tích và vị trí sê nô ký hiệu tại các vị trí 1, 2, 3, 4; diện tích và vị trí lam gió cửa sổ ký hiệu tại các vị trí 3, 5 theo mảnh trích đo địa chính số 121-2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K duyệt ngày 24/11/2023). Quy trình tháo dỡ thực hiện theo Kết luận giám định chất lượng công trình xây dựng số 102/BC-TTGD ngày 16/9/2024 của Trung tâm giám định chất lượng xây dựng – Sở xây dựng tỉnh L. Bà Vi Thị Thanh T có trách nhiệm di dời tài sản của bà T tại phần sê nô và lam cửa trước khi bà V tháo dỡ sê nô và lam cửa.

4. Buộc bà Vi Thị Thanh T có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, giá trị sê nô, lam cửa và chi phí tháo dỡ cho bà Lê Thị V tổng số tiền là 232.418.629 đồng (Hai trăm ba mươi hai triệu bốn trăm mười tám nghìn sáu trăm hai mươi chín đồng).

Trường hợp bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, giám định: Bà Vi Thị Thanh T phải chịu số tiền 23.098.000 đồng và đã nộp xong. Bà Lê Thị V phải chịu số tiền 10.676.000 đồng và đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị V được miễn án phí. Bà Vi Thị Thanh T có trách nhiệm nộp 11.621.000 đồng án phí. Bà T được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007233 ngày 29/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường. Số tiền án phí bà T còn phải nộp là 10.371.000 đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND thị xã Kiến Tường;
- Chi cục THADS thị xã Kiến Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀN**

Dương Thị Tuyết Nhung