TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2020/DS-PT
Ngày: 05-3-2020.
V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Đức

2. Bà Lê Thị Kim Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 05 tháng 03 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 378/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1947;

Địa chỉ: Số 30 Võ CT, khu phố 1, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 49, Nguyễn HT, khu phố 3, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An.

2. Bị đơn (phản tố):

2.1. Ông Trần Trọng T, sinh năm: 1975;

2.2. Bà Bùi Thị Hồng D, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Số 13-15 Nguyễn VS, khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/10/2012 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N do ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày:

Năm 2008, bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị KL phần đất tại thửa đất số 178, tờ bản đồ số 13, diện tích là 63m^2, loại đất ở đô thị trên có căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất thủ tục pháp lý và bà N đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Khi bà N nhận chuyển nhượng đất từ bà L trên đất đã có nhà, nhà do ai xây dựng và xây vào năm nào bà N không rõ. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hiện trạng căn nhà đang tồn tại trên đất và bà N vẫn giữ nguyên hiện trạng sử dụng cho đến nay. Theo đó, phần nhà bà N nhận chuyển nhượng có một phần nhà vệ sinh diện tích khoảng 0,76m^2 nằm trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13.

Nằm giáp ranh với phần đất của bà N là phần nhà và đất của ông Trần Trọng T và bà Bùi Thị Hồng D; do ông T, bà D nhận chuyển nhượng phần nhà và đất này từ ông Nguyễn VT vào năm 2011, thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13. Sau khi ông T, bà D mua đất, hai bên đều sử dụng ổn định theo hiện trạng cũ. Đến năm 2012, vợ chồng ông T, bà D phá bỏ căn nhà cũ, xây dựng nhà mới đã lấn chiếm phần không gian phía trên của một phần nhà vệ sinh của bà N. Cụ thể là từ tầng 2 của căn nhà, vợ chồng ông T đã cho xây lấn ra phần không gian phía trên của phần nhà vệ sinh có diện tích là 0,76m^2. Phần nhà vệ sinh phía dưới hiện nay bà N vẫn đang trực tiếp sử dụng.

Phần nhà và đất của bà N bị vợ chồng ông T lấn chiếm phần không gian phía trên qua đo vẽ xác định hiện nay thuộc một phần thửa đất số 41 do ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do trước đây hai thửa đất đều thuộc quyền sử dụng của chủ đất cũ là ông Nguyễn VT, khi phân thửa để chuyển quyền cho người khác thì ranh giới giữa hai thửa không trùng với ranh giới xây dựng nhà ở nên mới có sự chồng lấn. Hơn nữa, cả ông T và bà N đều mua nhà theo hiện trạng cũ, khi chuyển nhượng các bên không ai ký xác nhận ranh giới, không đo đạc thực tế. Bên bà N nhận chuyển nhượng nhà và đất theo hiện trạng cũ trước vợ chồng ông T.

Bà N yêu cầu ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D phải tháo dở một phần nhà từ tầng 2 trở lên có diện tích 0,76m^2 đã lấn chiếm qua không gian của bà N theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 18/03/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B phê duyệt ngày 25/3/2016.

Bị đơn ông Trần Trọng T và bà Bùi Thị Hồng D trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông T, bà Dnhận chuyển nhượng của ông Nguyễn VT phần nhà và đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, diện tích là 107.4m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An. Hiện nay là số 13-15 Nguyễn VS, khu phố 2, thị trấn BL, huyện B . Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Trọng T đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn VT thì trên đất đã có căn nhà, do nhận

chuyển nhượng trọn thửa nên không có đo đạc thực tế, không ký biên bản xác định ranh với các hộ có đất liền kề.

Nằm liền kề với nhà và đất của vợ chồng ông T, bà D là nhà và đất của bà Nguyễn Thị N. Đầu năm 2012, ông T, bà D phá bỏ căn nhà cũ để xây dựng nhà mới thì phát hiện là giữa nhà của ông T, bà D và nhà bà N có một phần vách tường được xây chung và một phần nhà vệ sinh của bà N đã xây dựng lấn qua phần đất của ông T, bà D diện tích đo đạc thực tế là 0,76m^2. Khi phá bỏ nhà cũ ông T, bà D đã chừa lại phần vách tường xây chung, riêng phần nhà vệ sinh của bà N được xây dựng lấn qua phần đất của ông T, bà D. Ông bà có yêu cầu bà N trả lại để ông T, bà D xây tường lại cho kín đáo nhưng hai bên không thỏa thuận được.

Bà N trình bày vẫn giữa nguyên hiện trạng nhà đất cũ khi mua là không đúng, hiện trạng nhà cũ chỉ có căn nhà cấp 4 và phần nhà vệ sinh. Sau khi mua nhà, bà N có xây dựng thêm phần gác tầng trên tiếp tục lấn qua phần không gian thửa đất số 41 của ông T, bà D.

Nhà mới xây dựng với kết cấu một tầng trệt và 02 tầng lầu. Do phần diện tích phía dưới tầng trệt bà N vẫn đang sử dụng nên từ tầng 2 trở lên ông T, bà D đã xây dựng trên phần không gian phía trên phần đất bà N đã lấn chiếm. Việc xây dựng theo đúng bản vẽ thiết kế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, ông T và bà D không đồng ý. Ông T, bà D yêu cầu bà N phải tháo dở một phần nhà vệ sinh và một phần gác bà N đã xây dựng sau khi lấn chiếm sang thửa đất 41 của ông T, bà D. Yêu cầu bà N trả lại phần đất có diện tích là 0,76m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đo vẽ ngày 18/03/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 25/3/2016.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 Tòa án nhân dân Bến Lức đã áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D về yêu cầu bà D, ông T phải tháo dỡ một phần căn nhà của ông T, bà D từ tầng 2 trở lên để trả lại phần không gian trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, có diện tích 0,76m^2, mục đích sử dụng đất ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B cho bà N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Trọng T, Bùi Thị Hồng D đối với bà Nguyễn Thị N về yêu cầu bà N phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh (nhà 1) gồm phần trệt và phần gác trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, có diện tích 0,76m^2, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà D.

Xác định một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 13, có diện tích 0,76m^2, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trọng T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D về việc để cho bà Nguyễn Thị N được quyền tiếp tục sử dụng một phần nhà vệ sinh (nhà 1) có diện tích là 0,76m^2 (chiều dài cạnh 1 là 2,18m; chiều dài cạnh 2 là 2,17m và chiều rộng đều là 0,35m); phần trệt có kết cấu: Tường xây gạch d=100, nền gạch men, vách tường ốp gạch men cao 1,6m gắn với 01 trụ cột bằng xi măng, cốt thép (trụ cột nằm trên thửa đất số 41) và phần gác có kết cấu: Sàn giả bê tông, lót gạch men, tường xây gạch d =100, cao 1,2m, khung lưới thép B40, mái lợp tôn thiếc cộng đỡ mái khép hình trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, có diện tích 0,76m^2, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , cho đến khi bà N xây dựng lại căn nhà cấp 4 (nhà chính) trên thửa đất số 178 hoặc khi bà N chuyển nhượng thửa đất số 178 cho người khác thì phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh (nhà 1) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Trần Trọng T.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng của quyền sử dụng đất diện tích 0,76m^2, thuộc quyền sử dụng của ông T và một phần nhà vệ sinh (nhà 1) gồm phần trệt và phần gác được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ngày 18/03/2016; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt 25/3/2016 (kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N, ông Trần Trọng T có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Tại bản án phúc thẩm số: 64/2019/DS-PT ngày 11/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 54/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Ngày 20 tháng 5 năm 2019 Tòa án nhân dân huyện B thụ lý lại vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34; khoản 1 Điều 39 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/PL-UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Điều 48 của Nghị quyết 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 các Điều 100, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D đối với bà Nguyễn Thị N.

Xác định diện tích 0,76m^2 thuộc một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B là quyền sử dụng của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D về việc tạm thời cho bà Nguyễn Thị N tiếp tục sử dụng một phần nhà vệ sinh (nhà 1) có diện tích là 0,76m^2 (chiều dài cạnh 1 là 2,18m; chiều dài cạnh 2 là 2,17m và chiều rộng đều là 0,35m); phần trệt có kết cấu: Tường xây gạch d =100, nền gạch men, vách tường ốp gạch men cao 1,6m gắn với 01 trụ cột bằng xi măng, cốt thép (trụ cột nằm trên thửa đất số 41) và phần gác có kết cấu: Sàn giả bê tông, lót gạch men, tường xây gạch d =100, cao 1,2m, khung lưới thép B40, mái lợp tôn thiếc cộng đỡ mái khép hình xây dựng trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , cho đến khi bà Nguyễn Thị N sửa chữa lại căn nhà cấp 4 (nhà chính) hoặc khi bà N chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế thửa đất số 178, tờ bản đồ số 13 cho người khác thì buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh (nhà 1) có kết cấu nêu trên để trả lại đất trống cho ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng, diện tích 0,76m^2 nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ngày 18/03/2016; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt 25/3/2016 *(đính kèm theo bản án)*.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các bên đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực:

Ngày 02/12/2019 bà Nguyễn Thị N kháng cáo. Nội dung kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và nguyên đơn không thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Văn T1 đại diện cho bà N trình bày: Phía bị đơn có yêu cầu phản tố đối với bà N thì phải chứng minh được bà N lấn chiếm đất từ thời điểm nào trong khi bà N nhận chuyển nhượng nhà đất và công trình gắn với đất trước khi ông T nhận chuyển nhượng. Ông T không đưa ra được chứng cứ khi ông Tỷ chuyển nhượng đất cho ông T là chuyển nhượng luôn phần đất tranh chấp. Ông Tỷ chuyển nhượng cho ông T diện tích 107,4m^2 trong khi đo đạc thực tế thửa 41 diện tích là 113, 98m^2. Khi ông T xây dựng, bà N khiếu nại cơ quan chức năng xác định việc cấp giấy phép cho ông T có sai sót. Biên bản ngày 16/8/2012 thể hiện có việc bà N khiếu nại. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, buộc ông T tháo dở phần khoảng không gian từ tầng 2 trở lên không gian theo chiều thẳng đứng từ vị trí tranh chấp diện tích 0,76m^2 lên trên. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của bà N cần đưa bà

HTr, bà L vào tham gia tố tụng, giải quyết triệt để vụ án mới đảm bảo quyền lợi cho bà Nờ.

Bị đơn ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D không chấp nhận kháng cáo của bà N. Ông T xác định khi mua nhà đất của ông Tỷ là mua trọn thửa không có đo đạc và ký xác định ranh. Khi chuyển nhượng không phát hiện nhà vệ sinh của bà N lấn sang. Về diện tích đất tổng thể theo Mảnh trích đo đủ nhưng tứ cận thiếu. Việc ông xây dựng nhà là theo giấy phép xây dựng được cấp nên ông, bà không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Kháng cáo của nguyên đơn hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bà N: Thửa đất 178, tờ bản đồ số 13 bà N nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L. Bà L chuyển nhượng từ bà HTr. Nguồn gốc đất bà Nguyễn Thị HTr được cha là ông Nguyễn VT cho năm 2004. Theo bà HTr, ranh đất là đường thẳng khi bà xây dựng nhà vệ sinh có lấn sang thửa đất số 41. Khi chuyển nhượng vào năm 2011 các bên không đo đạc và cắm mốc xác định ranh. Phía ông T không biết được diện tích tranh chấp 0,76m^2 thuộc thửa đất số 41 mà phía bà N đang sử dụng, mặt khác tại biên bản lấy lời khai bà Triều xác định bà HTr bán thửa đất 178 cho bà L chứ không có bán phần đất có nhà vệ sinh trên đất, phần nhà vệ sinh thuộc thửa số 41 hiện nay là của ông T, bà D, do đó một phần nhà vệ sinh mà bà N đang tranh chấp là của ông T, bà D. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo hợp lệ theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận, vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc tranh chấp quyền sử dụng đất Tòa án nhân dân huyện B giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N thấy rằng:

[2.1] Bà N và ông T, bà D đều xác định, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, diện tích 381,3m^2, mục đích sử dụng đất thổ, đất tọa lạc tại thị trấn BL, huyện B được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ Nguyễn VT ngày 07/01/2003. Ngày 09/6/2004, cụ T tách một phần thửa số 41 thành thửa số 178, diện tích là 63m^2 để tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị HTr; nên diện tích còn lại của thửa số 41 là 318,3m^2. Ngày 12/4/2005, cụ T tiếp tục tách thửa đất số 41 thành thửa đất số 40, diện tích 16m^2, để chuyển nhượng lại cho bà Hồ Thị QL; nên diện tích đất còn lại của thửa đất số 41 là 302,3m^2. Ngày 31/8/2006, cụ T tách một phần thửa đất số 41 thành thửa đất số 202, diện tích

64,8m^2 để tặng cho con ruột là bà Nguyễn Thị HH; nên diện tích đất còn lại của thửa đất số 41 là 237,5m^2. Ngày 19/01/2010, cụ Tỷ lại tiếp tục chuyển nhượng một phần thử đất số 41, diện tích 40,61m^2 cho bà Nguyễn Thị HC để bà Công nhập vào thửa đất đất số 23; nên diện tích còn lại của thửa đất số 41 là 196,89m^2. Ngày 24/02/2010, cụ Tỷ được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, diện tích 178,4m^2, loại đất ở đô thị, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , tỉnh Long An, nhưng đến ngày 10/3/2010, cụ Tỷ nộp đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất thửa đất này có diện tích 107,4m^2 do sai diện tích sử dụng đất. Ngày 11/3/2010, cụ Tỷ chuyển nhượng trọn thửa đất số 41 cho ông Trần Trọng T và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2010.

[2.2] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các ngày 27/10/2015, ngày 10/4/2018, ngày 22/5/2018, ngày 09/8/2018, ngày 16/7/2019 và ngày 20/02/2020 thì trên đất tranh chấp có một phần nhà vệ sinh (nhà 1), có diện tích là 0,76m^2 (chiều dài cạnh 1 là 2,18m; chiều dài cạnh 2 là 2,17m và chiều rộng đều là 0,35m), phần trệt có kết cấu: tường xây gạch d =100, nền gạch men, vách tường ốp gạch men cao 1,6m gắn với 01 trụ cột bằng xi măng, cốt thép (trụ cột nằm trên thửa đất số 41) và không thẳng hàng với 04 trụ cột của căn nhà cấp 4 của bà N đang quản lý, sử dụng là phần gác, có kết cấu: sàn giả bê tông, lót gạch men, tường xây gạch d =100, cao 1,2m, khung lưới thép B40, mái lợp tol thiếc cộng đỡ mái khép hình. Phần nhà vệ sinh của bà N xây dựng không đồng bộ với căn nhà chính. Phần không gian phía trên của một phần nhà vệ sinh của bà N là nhà bà Duyên, ông T đang quản lý, sử dụng có kết cấu: móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép; vách tường xây gạch, mái bê tông cốt thép.

[2.3] Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ngày 18/03/2016; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt 25/3/2016 thì thửa đất số 178 có diện tích đo đạc là 62,16m^2, giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,84m^2; còn thửa số 41 có diện tích đo đạc là 113,98m^2, trong đó diện tích nằm trên vĩa hè đường Nguyễn Văn Siêu là 4,32m^2 nên diện tích thửa số 41 là 109,66m^2, tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2,26m^2; trong khi phần tranh chấp chỉ có diện tích là 0,76m^2 thuộc một phần thửa số 41 và theo Công văn số 1927/UBND-TNMT ngày 28/11/2014 của UBND huyện B xác định việc chênh lệch diện tích thực tế giữa thửa số 178 và thửa đất số 41 so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không xác định được nên không thể căn cứ vào diện tích thực tế của thửa đất số 178, số 41 và diện tích tranh chấp để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N.

[2.4] Xét về nguồn gốc đất, hồ sơ địa chính, hiện trạng và diện tích thực tế của phần đất tranh chấp và các quyền sử dụng đất còn lại thì không có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 0,76m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N. Đồng thời, theo hồ sơ thể hiện, thì bị đơn đã nộp đơn khởi kiện nguyên đơn vào ngày 25/4/2012 với lý do: Khi bị đơn chuẩn bị xây dựng nhà mới, thì phát hiện ngôi nhà của bà N tại thửa đất số 178 đã xây dựng nhà vệ sinh trên 01 phần thửa đất số 41 mà cụ T đã chuyển nhượng. Ngày 19/4/2012, UBND thị trấn BL tiến hành hòa giải, thì bà N không đồng ý tháo dỡ và có ý kiến nếu bị đơn đồng ý mua luôn phần đất

của bà N, thì bà bán luôn nên ông T đã rút lại đơn khởi kiện và tiến hành xây lại căn nhà của mình đúng với bảng vẽ thiết kế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện B cấp. Đồng thời, tại thời điểm ông Trần Trọng T xây dựng nhà, bà N cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì cho đến khi ông T xây dựng xong nhà thì bà N mới làm đơn khởi kiện ông T, bà D.

[2.5] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N xác định khi mua lại căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất số 178 của bà L thì đã có nhà vệ sinh (nhà 1) và một phần nhà vệ sinh nằm trên một phần thửa đất số 41 nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà N. Tuy nhiên, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà HTr với bà HH; giữa bà HH với bà L và giữa bà L với bà N thì các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 178; không thể hiện thỏa thuận mua bán căn nhà cấp 4 gắn liền với đất. Mặt khác, theo giấy xác nhận ngày 11/12/2013, bà HTr xác định, bà đã tự ý xây dựng thêm căn nhà vệ sinh thuộc 01 phần thửa đất số 41 do cụ Tỷ đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó bà Triều chuyển nhượng thửa đất số 178 cho bà HH nhưng bà Triều không có chuyển nhượng phần diện tích nhà vệ sinh và tại biên bản lấy lời khai ngày 17/11/2017 của bà Nguyễn Thị HTr, thì khi xây dựng căn nhà cấp 4, thì bà Triều đã xây dựng nhà vệ sinh lấn sang thửa đất số 41 của cụ T khoảng 0,5m nên hiện trạng của căn nhà vệ sinh (nhà 1) của bà N mua lại của bà L có một phần lấn sang thửa đất số 41 như hiện nay. Bà N cho rằng khi bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 178 từ bà L là chuyển nhượng theo hiện trạng căn nhà cấp 4 và nhà vệ sinh gắn liền với đất là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 0,76m^2 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà D nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà D là có căn cứ.

[3] Phát biểu của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 94/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Toà án nhân dân huyện B ;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 34; Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Pháp lệnh số 10/PL - UBTVQH ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D đối với bà Nguyễn Thị N.

2.1. Xác định diện tích 0,76m^2 thuộc một phần thửa số 41, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B thuộc quyền sử dụng của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D về việc tạm thời cho bà Nguyễn Thị N tiếp tục sử dụng một phần nhà vệ sinh (nhà 1) có diện tích là 0,76m^2 (chiều dài cạnh 1 là 2,18m; chiều dài cạnh 2 là 2,17m và chiều rộng đều là 0,35m); phần trệt có kết cấu: Tường xây gạch d =100, nền gạch men, vách tường ốp gạch men cao 1,6m gắn với 01 trụ cột bằng xi măng, cốt thép (trụ cột nằm trên thửa đất số 41) và phần gác có kết cấu: Sàn giả bê tông, lót gạch men, tường xây gạch d =100, cao 1,2m, khung lưới thép B40, mái lợp tôn thiếc cộng đỡ mái khép hình xây dựng trên một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 13, mục đích sử dụng: ODT, tại khu phố 2, thị trấn BL, huyện B , cho đến khi bà Nguyễn Thị N sửa chữa lại căn nhà cấp 4 (nhà chính) hoặc khi bà N chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế thửa đất số 178, tờ bản đồ số 13 cho người khác thì buộc bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh (nhà 1) có kết cấu nêu trên để trả lại đất trống cho ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng, diện tích 0,76m^2 nêu trên được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 02-2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An ngày 18/03/2016; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B duyệt 25/3/2016.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai đúng diện tích đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị N phải chịu là 5.721.100 đồng và 600.000 đồng (đã nộp xong). Bà N đã nộp tạm ứng là 5.000.000 đồng nên phải nộp thêm là 721.100 đồng. Do bà Duyên đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà N phải trả lại cho bà Bùi Thị Hồng D số tiền 721.100 đồng.

Tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.000.000đồng, số tiền này bà N đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu 492.600 đồng; khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 200.000đồng theo biên lai thu số 03569 ngày 09/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Bà N phải nộp tiếp số tiền 292.600 đồng.

4.2 Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Trọng T, bà Bùi Thị Hồng D là 200.000 đồng theo biên lai thu số 00675 ngày 06/11/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B .

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001434 ngày 12/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B .

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND Cấp Cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B ;
- Chi cục THA huyện B ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng