TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 118/2022/DS-PT
Ngày 01-6-2022
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu tháo dở tài sản do lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất)".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 01 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp "*quyền sử dụng đất (yêu cầu tháo dở tài sản do lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất)"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 140/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Toà án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2022/QĐ - PT ngày 28 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Trần Phương A**, sinh năm 1993; Trú tại: 128 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà **Bùi Thị Hương G**, sinh năm 1985; Trú tại: Y7, đường số 28, Khu đô thị mới Hưng Phú, phường Hưng Thạnh, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958; Trú tại: số 132/130, Hùng Vương, phường Thới Bình, quận K, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị Hương G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2018 và trong quá trình tố tụng:

Ngày 07/4/2017 bà và bà Nguyễn Phạm H cùng nhận chuyển nhượng nhà và đất, tại số 17A/7, đường Mậu Thân, phường X, quận K, thành phố Cần Thơ của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn T. Nhà và đất nhận chuyển nhượng thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 54011303752, hồ sơ gốc số 52/2001, do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 01/12/2000 cho bà Phạm Thị C và ông Nguyễn T, chỉnh lý ngày 10/10/2005, với diện tích là 76,8m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà và bà H thực hiện thủ tục đăng ký biến động tăng diện tích đất, do có sai số trong quá trình đo đạc. Sau đó, bà và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thửa số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 82,1m^2 theo Giấy chứng nhận số CH03447, do Ủy ban nhân dân quận K cấp ngày 13/02/2019.

Ngày 20/02/2019, bà H chuyển nhượng một phần hai quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cấp đồng sở hữu lại cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03465, ngày 11/3/2019.

Do hiện trạng nhà mua bị xuống cấp nên bà tiến hành sửa chữa, cải tạo lại. Ngày 29/06/2018, bà có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường X xin sửa chữa nhỏ. Khi sửa chữa nhà, bà nhận thấy máng xối phía sau liền kề là căn nhà số 15A, Mậu Thân, thuộc quyền sở hữu của bà Bùi Thị Hương G nằm trên không gian phần đất thuộc sở hữu của bà, khiến mặt tiền nhà bà bị thấm nước rất nghiêm trọng. Bà đã đề nghị bà G tháo dỡ, nhưng bà G không đồng ý.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà G tháo dỡ:

- Phần máng xối bằng nhôm có chiều dài 5.5m x 0,2m.
- Phần máng xối bằng xi măng dài 5,5m x 0,4m.
- Phần mái vòm bằng xi măng 1,2m x 0,3m.
- Buộc bà G bồi thường thiệt hại phần mặt tiền nhà bị thấm nước.
- Yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 8,25m^2 (5,5 x 1,5) nằm trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 54011303752, hồ sơ gốc số 52/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp ngày 01/12/2000.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn phải khắc phục, bồi thường thiệt hại phần mặt tiền nhà bị thấm nước. Đồng thời, xin rút yêu cầu về việc đề nghị Tòa án công nhận phần đất mà bị đơn xây dựng và lấn chiếm không gian cho nguyên đơn diện tích 8,25m^2 (5,5 x 1,5) thuộc thửa đất số 61.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Phía bị đơn bà G không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do phần máng xối của nhà bà G nằm trên phần đất hẻm công cộng, chứ không nằm trên phần đất thuộc sở hữu của nguyên đơn, nên không đồng ý với yêu cầu tháo dỡ của nguyên đơn.

Bị đơn có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần máng xối hiện hữu, mà gia đình bà G đã xây dựng và tồn tại từ năm 1977 đến nay, nằm trên hẻm công cộng được xác định qua Biên bản xác minh, do Sở Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ thẩm tra ngày 14/11/1995, xác định phần đất đó là hẻm công cộng, không phải phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn bà Phương A.

Vụ án được Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều tiến hành hòa giải nhưng không thành và đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2021/DSST ngày 01 tháng 12 năm 2021, tuyên xử như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, về phần mặt tiền nhà thấm nước bị hư hại và yêu cầu về việc công nhận phần đất có diện tích 8,25m^2 (5,5 x 1,5), nằm trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03465 ngày 11/3/2019, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Phương A đối với yêu cầu buộc bị đơn Bùi Thị Hương G tháo dỡ phần tài sản gồm:

- Phần máng xối bằng tole có chiều dài đo đạc thực tế 5,45m x 0,2m.
- Phần sê nô bằng xi măng có chiều dài đo đạc thực tế 5,45m x 0,4m.
- Phần mái vòm nằm dưới sê nô bằng xi măng 1,2m x 0,3m.

Tất cả tài sản nêu trên nằm trên phần không gian, chiếu theo chiều thẳng đứng xuống phần đất và nhà của bà Trần Phương A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03465 ngày 11/3/2019, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp, phần lấn không gian có diện tích 2,2m^2 được ký hiệu là điểm A được thể hiện trong: Bản

trích đo địa chính số 127 ngày 20/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ, đo đạc. *(Có kèm theo Bản trích đo địa chính).*

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Thị Hương G, về việc được ổn định phần máng xối hiện hữu, trên phần không gian đất của bà Trần Phương A.

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

Ngày 06/12/2021, bị đơn bà Bùi Thị Hương G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bị đơn tháo dở tài sản, lấn chiếm không gian nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Còn bị đơn không đồng ý, vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Hình thể thửa đất của bà Phương A được ghi nhận trong giấy chứng nhận thì không tồn tại con hẻm công cộng nằm giữa thửa đất của bà A và bà G. Tại Công văn số 3686 ngày 03/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định, diện tích đất tăng thêm của thửa số 61 là do sai số đo đạc giữa các lần đo, hình thể thửa đất sau khi đo đạc lại không thay đổi so với giấy chứng nhận, kích thước hẻm công cộng cũng không thay đổi. Do đó, phần diện tích tăng thêm này không nằm trên hẻm công cộng.

Mặc dù tại Biên bản thẩm tra xác minh ngày 14/11/1995 của Sở Địa chính Cần Thơ cũ thể hiện, phía sau thửa đất của bà G là hẻm công cộng có chiều ngang 1,5m nhưng tại Biên bản thẩm tra xác minh ngày 17/11/1999 có chữ ký của ông N1 (chủ cũ thửa đất 44, nay là thửa đất của bà G) lại không có hẻm công cộng như lời trình bày của phía bà G. Tại Công văn số 1161 ngày 13/4/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ tiếp tục xác định, phần đất tranh chấp

đã được cấp giấy chứng nhận và có mặt tiền kích thước 1,5m tiếp giáp hẻm 7 đường Mậu Thân, phường X và không phải hẻm công cộng.

Như vậy, có căn cứ để xác định, phần đất tranh chấp có diện tích 2,2m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà A, không phải hẻm công cộng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự, bà A được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác. Bà G đã xây dựng máng xối, sê nô, mái vòm nằm trên phần không gian chiếu theo chiều thẳng đứng xuống đất của bà A nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, buộc bà G tháo dỡ tài sản lấn chiếm không gian là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, máng xối nhà của bị đơn lấn chiếm không gian thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn (chiếu theo chiều thẳng đứng) và yêu cầu tháo dở. Còn bị đơn không thừa nhận mà cho rằng, phần máng xối nhà của bị đơn nằm trên không gian, chiếu xuống bề mặt đất là hẻm công cộng và không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nên từ đó phát sinh tranh chấp. Quan hệ pháp luật được xác định là "*tranh chấp quyền sử dụng đất (yêu cầu tháo dở tài sản do lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất)"*. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại địa bàn quận K, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là có căn cứ, đúng thẩm quyền. Sau khi xét xử, bị đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí trong thời hạn quy định nên được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự có mặt của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa:

Các đương sự nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho bị đơn có mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét chứng cứ một cách khách quan về nguồn gốc con hẻm công cộng mà trước đây Sở Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ thẩm tra, xác minh ngày 04/11/1995. Nguyên đơn tự ý lấy hẻm công cộng để hợp thức hóa diện tích đất cho mình nhiều hơn so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố nhưng không có giấy phép xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp và làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại.

Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét về nguồn gốc thửa đất số 61 do nguyên đơn bà Trần Phương A đứng tên quyền sử dụng:

Năm 1996, hộ bà Lê Thị L1 được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00062, ngày 09/11/1996, thửa số 44, diện tích 122m^2 (T), tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại hẻm 7, đường Mậu Thân, phường X, thành phố Cần Thơ cũ (nay là quận K, thành phố Cần Thơ). Hình thể thửa đất số 44 được cấp, không tiếp giáp hẻm công cộng. Năm 2000, hộ bà L1 chuyển nhượng một phần diện tích 33,33m^2 đất cho bà Nguyễn Thị A2, được Sở Địa chính Cần Thơ cũ chỉnh lý biến động ngày 10/11/2000.

Do có sự tranh chấp đất đai giữa bà Lê Thị L1 với bà Phạm Thị C và được Tòa án thụ lý giải quyết. Sau đó, bà C và chồng là ông Nguyễn T lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án và kết quả thi hành án bản án. Ngày 01/12/2000, bà C và ông T3 được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130752, thửa 61 (thửa cũ 44), tờ bản đồ số 12, diện tích 76,8m^2 (đất ở), tại địa chỉ số 17A/7, Mậu Thân, phường X, thành phố Cần Thơ cũ (nay là phường X, quận K, thành phố Cần Thơ) cùng căn nhà trệt, diện tích 48,5m^2 gắn liền với đất. Theo Biên bản thẩm tra xác minh ngày 17/11/1999 của Sở Địa chính có thể hiện cạnh thửa ngang 1,5m mặt tiền tiếp giáp hẻm 7, đường Mậu Thân, Biên bản có chữ ký xác nhận của ông Bùi Thanh N1 (cha của bị đơn bà Bùi Thị Hương G) là hộ có đất liền kề. Đồng thời, hình thể thửa đất số 61 được cấp trên giấy không tiếp giáp hẻm công cộng.

Năm 2017, vợ chồng bà C và ông T3 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 61, diện tích 76,8m^2 và căn nhà trên đất cho bà Trần Phương A và bà Nguyễn Phạm H. Việc chuyển nhượng nhà đất được C nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận K cho đăng ký chỉnh lý biến động ngày 03/5/2017. Sau đó, bà Phương A và H, thực hiện thủ tục đăng ký biến động tăng diện tích đất, do có sai số trong quá trình đo đạc. Sau đó, bà Phương A và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (cấp đồng chủ sử dụng đất, sở hữu tài sản) số CH03447, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 82,1m^2 và căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 59,8m^2 gắn liền với đất. Ngày 20/02/2019, bà H chuyển nhượng một phần hai quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Phương A. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Phương A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03465, ngày 11/3/2019 với diện tích 82,1m^2.

Bị đơn cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn tự ý xin hợp thức hóa, lấy đất hẻm công cộng để tăng thêm diện tích cho mình là không đúng. Đồng thời cho rằng, quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A, không đúng theo quy định của pháp luật. Để làm rõ vấn đề này, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ có ý kiến. Tại Công văn số 3686/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 03/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, phúc đáp ý kiến cho Tòa án nhân quận K, nêu:

"...Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 82,1m^2, diện tích đất tăng 5,3m^2 là do sai số giữa các lần đo đạc, hình thể thửa đất sau khi đo đạc lại không thay đổi so với giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130752 (của bà C và ông T3 đứng tên trước đây), kích thước hẻm công cộng cũng không thay đổi, phần diện tích tăng thêm này không nằm trên hẻm công cộng. Do đó, phần diện tích đất tăng thêm này không nằm trên hẻm công cộng.

Về việc đo đạc lại thửa đất khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động tăng diện tích. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thiếu chữ ký của bà G. Ủy ban nhân dân phường X đã niêm yết Thông báo về việc không liên lạc được chủ sử dụng để ký giáp ranh trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, sau khi kết thúc thời gian

niêm yết, không ai có tranh chấp, khiếu nại. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đai quận K lập hồ sơ trình Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân quận K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03447 cho bà Trần Phương A và bà Nguyễn Phạm H, đúng quy định tại Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số CS03456, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11 tháng 3 năm 2019 cho bà Trần Phương A do thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa bà A với bà Nguyễn Phạm H và cấp mới từ Giấy chứng nhận số CH03447. Trình tự thủ tục thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và khoản 2 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường."

[2.2] Như vậy, từ những vấn đề nêu trên, có cơ sở xác định, phần diện tích đất tăng thêm 5,3m^2 (từ 76,8m^2 thành 82,1m$^{2)}$ không phải do nguyên đơn lấy đất hẻm công cộng để xin hợp thức hóa như bị đơn trình bày. Toàn bộ diện tích đất 82,1m^2 mà bà Phương A được Nhà nước công nhận quyền sử dụng thuộc thửa cũ số 44, tờ bản đồ số 01 do hộ bà Lê Thị L1 được Nhà nước công nhận từ năm 1996, không phải đất thuộc hẻm công cộng. Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[2.3] Xét nguồn gốc nhà đất của bà Bùi Thị Hương G đứng tên, quản lý sử dụng:

Năm 1992, vợ chồng bà Lê Thị Â, ông La Văn T1 lập "Hợp đồng mua bán nhà ở" với vợ chồng bà Võ Thị Việt T2, ông Bùi Thanh N1 là cha mẹ ruột của bị đơn bà Bùi Thị Thanh G. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Nhà nước số 01 tỉnh Cần Thơ cũ, số 2113, ngày 26/10/1992. Theo đó, bà Â, ông T1 bán căn nhà số 15A, đường Mậu Thân, phường X, thành phố Cần Thơ (hiện đang có liên quan đến tranh chấp), loại nhà trệt, dựng bằng vật liệu nhẹ, vách dừng lá và mê bồ

(vách riêng toàn bộ), nền lót gạch tàu và nền đất; cột, kèo, đòn tay gỗ, mái lợp lá. Căn nhà tọa lạc trên đất không xác định kích thước (vì không phải là đối tượng mua bán theo văn kiện), có tứ cận:

Đông Bắc giáp lộ giới đường Mậu Thân;

Tây Nam giáp lối đi riêng của nhà số 17 Mậu Thân;

Đông Nam giáp nhà số 15B Mậu Thân.

Như vậy, thửa đất của bị đơn sử dụng từ thời điểm được hình thành do vợ chồng ông N1, bà T2 nhận chuyển nhượng từ năm 1992, không ghi nhận tiếp giáp hẻm công cộng.

Cũng năm 1992, bà Võ Thị Việt T2 xin Giấy phép xây dựng căn nhà số 15A, xây lại căn nhà kiên cố 02 tầng, vách tường, kết cấu bê tông cốt thép. Phần sê nô nhà của bị đơn cũng tồn tại từ thời điểm đó.

Đến năm 1997, bà T2, ông N1 lập hồ sơ xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở căn nhà số 15A. Tại Biên bản kiểm tra đo đạc nhà do Sở Xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ lập ngày 05/3/1997, ghi nhận căn nhà số 15A như sau: Chiều ngang 5,4m, chiều dài 16,6m, nhà xây dựng phạm lộ giới đường Mậu Thân theo chiều thâm hậu 05m. Diện tích xây dựng vi phạm lộ giới: 5,4m x 05m = 27m^2. Sau đó, ông N1 và bà T2 được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130187 ngày 25/3/1997.

Ngày 10/11/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận K chỉnh lý biến động, nội dung để thừa kế nhà đất số 15A cho bà Võ Thị Việt T2, đồng thời chỉnh lý số mới của tờ bản đồ là 12, thửa 53 theo bản đồ địa chính, đến ngày 28/11/2014, cập nhật chỉnh lý biến động tặng cho bà Bùi Thị Hương G theo hồ sơ số: 10093. Tổng diện tích 62,6m^2 (ODT); DTXD: 62,6m^2; DTSD: 98,28m$^{2.}$

[2.4] Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ được ghi nhận tại Bản trích đo địa chính số 127/TTKTTNMT ngày 04/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ như sau:

Thửa 44 (thửa mới 53), diện tích 62,6m^2 do bị đơn bà G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng;

Thửa 61 (thửa cũ 44), diện tích 82,1m^2 do nguyên đơn bà Phương A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Phần tranh chấp là sê nô (khoảng không) diện tích 2,2m^2 do bà G sử dụng. Chiếu theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên các thửa đất liền kề

thì phần sê nô nhà của bà G lấn chiếm không gian thửa đất số 61 của nguyên đơn. Còn bị đơn thì không thừa nhận mà cho rằng, phần sê nô gắn liền căn nhà của mình nằm phía trên không gian của hẻm công cộng.

[2.5] *Xét ý kiến của bị đơn cho rằng, Biên bản thẩm tra xác minh lập ngày 14/11/1995, do Sở Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ thực hiện, làm cơ sở hợp thức hóa nhà đất cho bà T2, ông N1 đứng tên trước đây, ghi nhận phía sau nhà của bà T2, ông N1 giáp với hẻm công cộng:*

Xét thấy, tại Biên bản thẩm tra xác minh, Bản đồ hiện trạng vị trí, do Sở Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ thẩm tra ngày 14/11/1995, thì sơ đồ hiện trạng đo vẽ phía sau nhà bà T2 giáp với nhà bà Phạm Thị C (trước khi sang nhượng lại cho nguyên đơn), tại số 17A/7 Mậu Thân, phường X là hẻm công cộng chiều ngang 1,5m, không xác định chiều dài là bao nhiêu.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5401130752 thửa số 61, tờ bản đồ số 12, ngày 01/12/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ cấp cho bà Phạm Thị C và ông Nguyễn T: Tại Biên bản thẩm tra xác minh, do Sở Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cũ, thẩm tra ngày 17/11/1999, thì sơ đồ đo vẽ không ghi nhận phần đất tại số 17A/7 Mậu Thân giáp với diện tích đất của bà Võ Thị Việt T2 là hẻm công cộng.

Do có sự ghi nhận khác nhau giữa hai Biên bản thẩm tra đối với các thửa đất có liên quan đang tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành văn bản, đề nghị cơ quan chức năng có ý kiến về các Biên bản thẩm tra xác minh này. Tại Công văn trả lời số 1161/STNMT-VPĐKDĐ ngày 12/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ xác định: *"Theo Biên bản thẩm tra xác minh ngày 17/11/1999 của Sở Địa chính, có thể hiện cạnh ngang 1,5m mặt tiền tiếp giáp hẻm 7 đường Mậu Thân, Biên bản này có chữ ký xác nhận của ông Bùi Thanh N1 là cha của bị đơn bà G và các hộ lân cận. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cũng như hồ sơ pháp lý trong quá trình chuyển nhượng, đều thể hiện phần đất đang tranh chấp, đã được cấp giấy chứng nhận và có cạnh mặt tiền kích thước 1,5m, tiếp giáp hẻm 7, đường Mậu Thân, phường X, không phải hẻm công cộng".*

Mặt khác, tại "Hợp đồng mua bán nhà ở" được xác lập giữa chủ đất cũ là vợ chồng bà Â, ông Tiền với vợ chồng bà T2, ông N1 (cha mẹ ruột của bị đơn) trước đây vào năm 1992, có ghi nhận, mô tả rõ vị trí đất sang nhượng, không có cạnh nào tiếp giáp hẻm công cộng (cạnh phía Tây Nam giáp lối đi riêng của nhà

số 17 Mậu Thân). Đồng thời, xét thời điểm xác lập quyền sử dụng đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12 (thửa 44, tờ bản đồ số 01 cũ) là 09/11/1996 cấp cho hộ Lê Thị L1 (trước thời điểm chuyển quyền sử dụng cho vợ chồng bà C, ông T3), có cạnh mặt tiền giáp hẻm 7, đường Mậu Thân, không phải là hẻm công cộng (hẻm cùng) là trước thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho ông Bùi Thanh N1, bà Võ Thị Việt T2 thửa 44, tờ bản đồ số 4, ngày 25/3/1997.

[2.6] Từ các vấn đề đã được phân tích như nêu trên có đủ cơ sở xác định, phần sê nô và máng xối, mái vòm gắn liền căn nhà của bị đơn bà G, nằm trên không gian của phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn theo chiều thẳng đứng, không phải hẻm công cộng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử, buộc bà G phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản lấn chiếm không gian để trả lại cho nguyên đơn sử dụng là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất phù hợp với quy đinh pháp luật, mà không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác"*.

[3] Xét "Đơn phản tố" của bị đơn về việc được ổn định phần máng xối xây dựng hiện hữu trên phần không gian nhưng không thừa nhận lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bị đơn không thừa nhận, phần sê nô, máng xối và mái vòm gắn liền với căn nhà của mình lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu được ổn định sử dụng thì đây chỉ là ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ý kiến này của bị đơn là yêu cầu phản tố và thông báo cho bị đơn đóng tiền tạm ứng án phí để thụ lý giải quyết, tuyên xử không chấp nhận "Yêu cầu phản tố" của bị đơn là không phù hợp theo quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (vì yêu cầu của bị đơn trùng lặp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn), cấp phúc thẩm xem xét điều chỉnh lại.

[4] Về chi phí tố tụng: Án phí, lệ phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản … gọi chung là "chi phí tố tụng" được quy định từ Điều 143 đến Điều 169 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự chỉ phải chịu số tiền "chi phí tố tụng" mà không phải chịu lãi suất do chậm nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là phù hợp theo quy định tại các Điều 157 và 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Còn việc buộc bị đơn phải chịu tiền lãi

nếu chậm nộp chi phí tố tụng (thẩm định, định giá tài sản) để hoàn trả lại cho nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật nên cần rút kinh nghiệm.

[5] Về Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch như Tòa án cấp sơ thẩm quyết định là phù hợp. Tuy nhiên, quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, bị đơn có nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001710 ngày 03.9.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, nhưng trong phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm không đưa ra quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí này (trả lại hoặc được cấn trừ vào tiền án phí mà bị đơn phải chịu) là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 144 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

- Các Điều 3, 4, 101 và Điều 202 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Phương A đối với bị đơn Bùi Thị Hương G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà G phải có trách nhiệm tháo dỡ phần tài sản gắn liền với căn nhà của bà G gồm:

- Phần máng xối bằng tole có chiều dài đo đạc thực tế 5,45m x 0,2m.

- Phần sê nô bằng xi măng có chiều dài đo đạc thực tế 5,45m x 0,4m.

- Phần mái vòm nằm dưới sê nô bằng xi măng 1,2m x 0,3m.

Tất cả tài sản nêu trên nằm trên phần không gian, chiếu theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất của bà Trần Phương A, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CS03465 ngày 11/3/2019, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp.

Phần lấn chiếm không gian có diện tích 2,2m^2 được ký hiệu là điểm A được thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 127/TTKTTNMT ngày 20/11/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Có kèm theo Bản trích đo địa chính).

2/. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, về phần mặt tiền nhà thấm nước bị hư hại và yêu cầu về việc công nhận phần đất có diện tích 8,25m^2 (5,5 x 1,5), nằm trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03465 ngày 11/3/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp.

3/. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Buộc bị đơn bà G phải nộp số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn bà Phương A.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà G phải chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà G đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001710 ngày 03.9.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, bà G đã nộp đủ án phí.

Hoàn trả lại cho bà Phương A 2.362.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000516 ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bị đơn bà G phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bà G đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001491 ngày 20/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, bà G đã nộp đủ án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- TAND quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phan Thị Hồng Dung **Võ Bích Hải** **Võ Bảo Anh**