TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN N K** **THÀNH PHỐ C T**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 104/2020/DSST
Ngày: 23/12/2020
Về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền mặt bằng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N K , THÀNH PHỐ C T

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.
- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà *Trần Thị Dung*.
2. Bà *Hồ Thị Kim Luyến*.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà *Nguyễn Thị Hương* – Thư ký Tòa án nhân dân quận N K , thành phố C T .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N K , thành phố C T tham gia phiên tòa: Bà *Lê Hoàng Dung* – Kiểm sát viên.

Vào ngày 23/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N K , thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 381/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 801/2020/QĐXXST-DS ngày 30/11/2020, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Phan Thị A H** , sinh năm 1967. (Có mặt)
Địa chỉ: 299E tổ 4, khu vực 5, phường A K, quận N K , thành phố C T .
* Bị đơn: Ông **Huỳnh H T.** (Xin vắng mặt)
Cư trú: 132/12/19 Hùng Vương, phường T B, quận N K , thành phố C T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và nguyên đơn bà Phan Thị A H trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là bà mua của chủ gốc là ông Ngô V S (hiện nay đã chết) vào năm 1994, có diện tích 5m dài 75m, loại đất vườn, có giá chuyển nhượng khoảng 90.000.000 đồng. Đến năm 1996 thì được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất thì phần đất này bị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần để mở lộ, nên diện tích hiện nay còn lại ngang 5m dài 60m.

Tuy bà H là người mua đất trước, nhưng xây dựng sau ông T , trước đây ông T xây dựng nhà đúng ranh đất, sau đó bà H xây dựng nhà có chừa ngang 01 tấc đất chạy dài theo đất để làm đường thoát nước. Năm 2019, ông T sửa chữa nhà chiếm luôn phần diện tích phần đất này. Phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mà nằm trong phần lề lộ giới 30m mà trước đó bà mua giấy tay.

Nay thấy quyền lợi bị ảnh hưởng nên yêu cầu Tòa án nhân dân quận N K , thành phố C T giải quyết các vấn đề như sau: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn giao trả lại phần đất có diện tích ngang 0,1m ; dài 7m tại ấp Lợi Nguyên B, xã A B , thành phố C T , tỉnh C T (Nay là phường A K, Q. N K , thành phố C T) cho nguyên đơn. Đồng thời, buộc ông T tháo dỡ mái tole, dây điện và xây bít cửa sổ qua phần đất của bà.

Theo bản tự khai và bị đơn ông Huỳnh H T trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông thuê năm 2004 đến năm 2007 thì ông nhận chuyển nhượng của ông Lâm V H và bà Mai Thị T H với diện tích đất ngang 7,5m dài hết diện tích. Đối với phần nhà, ông xây dựng vào năm 2004 trước khi bà H xây dựng nhà. Khi mua ông có sữa chữa lại căn nhà cũ có sự chứng kiến của ông S (Cha nuôi cũng là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H) và ông S là người chỉ ranh cho ông xây dựng, sửa chữa. Do sử dụng lâu năm nhà xuống cấp nên ông có sửa chữa lại phần mái tole và kèo ngang nhưng vẫn giữ nguyên hiện trạng trước đó, không lấn chiếm qua phần đất của bà Hồng. Đối với phần cột đà cũ bằng gỗ bề ngang 20cm do bị mục nên ông đã thay thế bằng hai cột sắt có kích thước tương đương. Việc sửa chữa nhà là do bà H đôn đốc, khi sửa chữa ông có báo cho bà H biết nhưng bà H không cản trở hay gây khó khăn gì cho ông. Hiện trạng vách nhà ông vẫn còn khoảng hở với vách bà H và trụ điện kéo dây điện vào nhà ông thì vẫn giữ nguyên hiện trạng.

Do ông không có lấn chiếm phần đất cũng như phần không gian của bà H nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành, bị đơn có đơn xin vắng mặt nên phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn – bà Phan Thị A H trình bày: Vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn giao trả lại phần đất tranh chấp 0,7m^2 theo hồ sơ trích đo địa chính số 52 ngày 17/06/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T đã thực hiện. Đồng thời, buộc ông T tháo dỡ mái tole, dây điện và cửa sổ xây bít qua phần đất, phần không gian của bà.

Phía bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, về thời hạn xét xử chưa đảm bảo.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Nguồn gốc đất của nguyên đơn do nhận chuyển nhượng Ngô V S (nay đã chết) vào năm 1994 diện tích ngang 5, dài 50m loại đất vườn và bà H đã được ủy ban nhân dân thành phố C T cấp giấy chứng nhận số 24423 ngày 01/7/1997 tờ bản đồ 09; thửa 365; diện tích 95m^2 tọa lạc tại ấp Lợi nguyên, xã A B, thành phố C T. Nguyên đơn cho rằng bị đơn sửa nhà lấn chiếm phần diện tích có chiều ngang 1 tấc, dài 7m do phần mái tôn ông T xây dựng và dây điện qua phần đất tranh chấp này nhận thấy căn cứ vào bảng trích đo địa chính số 52 ngày 17/6/2020 thể hiện phần đất nguyên đơn bà H đang quản lý sử dụng diện tích thực tế 199,3m^2 (Trong đó thửa 365 diện tích 95,1m^2 nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ bà H được cấp và thửa 114 diện tích 101,7m^2 nằm trong lộ giới nguyên đơn không được cấp giấy). Như vậy, diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích đất nguyên đơn được cấp chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp vị trí điểm A, B, C.

Đối với phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 3,2m^2, diện tích này là diện tích nằm trong lộ giới, không thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn và bị đơn (Trong đó bà H sử dụng 2,5m^2 tại vị trí tranh chấp tại điểm B,C và diện tích còn lại 0,7m^2 do ông T quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận phần đất tranh chấp này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà mà nằm trong phần lề lộ giới 40m, không thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, nên yêu cầu khởi kiện ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm ngang 10cm dài 7m, đồng thời buộc ông T tháo dỡ mái tole, dây điện là không có căn cứ chấp nhận.

Từ đó phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở xem xét nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp có diện tích tổng cộng 0,7m^2 tọa lạc tại phường A K, quận N K, thành phố C T theo hồ sơ trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 17/06/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T, đồng thời yêu cầu tháo dỡ mái tole, dây điện và cửa sổ xây bít qua phần đất, phần không gian cho nguyên đơn quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự, mà cụ thể là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền mặt bằng"* được Bộ luật dân sự điều chỉnh, khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết. Mặc khác, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại quận N K, thành phố C T và bị đơn ông T có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận N K nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N K theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26; Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Xét về phần thủ tục*:

Đối với ông Huỳnh H T đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên chấp nhận. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt ông T là có cơ sở.

[3] *Về nội dung giải quyết vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy:

Quá trình giải quyết, Tòa án đã triệu tập các bên đương sự để xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp. Theo nguyên đơn, nguồn gốc phần đất đang chấp là của gia đình mua của người khác đến năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó xây dựng nhà ở cho đến nay. Theo bị đơn, nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đó thuê, về sau mua từ ông Lâm V H và bà Mai Thị T H vào năm 2007, sau đó sửa chữa, xây dựng nhà ở cho đến nay. Đồng thời, trong quá trình hòa giải, nguyên và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp tại vị trí A, B,C theo hồ sơ trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 17/06/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T là của nguyên và bị đơn nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do lời trình bày giữa các bên đương sự không có sự thống nhất nên Hội đồng xét xử dựa trên những chứng cứ đã thu thập được từ các bên cung cấp và xem xét toàn diện hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết.

Sau khi hòa giải, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, căn cứ vào Hồ Sơ trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 17/06/2020 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T lập đối chiếu với lời khai của bà H xác định phần đất tranh chấp bà mua từ năm 1996 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay nhưng tại biên bản hòa giải ngày 16/11/2019 thì bà H xác

định phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều này thể hiện lời trình bày của bà H chưa thống nhất. Mặc khác, đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 24423 vào ngày 01/07/1997 tờ bản đồ số 09, số thửa 365, diện tích 95m^2; mục đích sử dụng Q; thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại ấp Lợi nguyên B, xã A B, thành phố C T, tỉnh C T (Nay là phường A K, quận N K, thành phố C T) do Ủy ban nhân dân thành phố C T cấp cho bà H thì xác định phần đất phần đất tranh chấp tại vị trí A, B,C có diện tích tổng cộng 3,2m^2 (Trong đó: Bà H sử dụng 2,5m^2 tại vị trí điểm B,C và diện tích còn lại 0,7m^2 do ông T sử dụng tại vị trí A) tọa lạc tại phường A K, quận N K, thành phố C T theo Hồ Sơ trích đo địa chính số 52/TTKTTNMT ngày 17/06/2020 thì nằm trong lộ giới 40m và mương lộ (đã san lắp) chứ không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như bị đơn.

Mặc khác, theo Hồ Sơ trích đo địa chính nói trên thể hiện phần đất nguyên đơn bà H đang sử dụng diện tích thực tế 199,3m^2 (Trong đó thửa 365 diện tích 95,1m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H được cơ quan có thẩm quyền cấp và thửa 114 diện tích 101,7m^2 nằm trong lộ giới mà nguyên đơn không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, diện tích đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng nhiều hơn diện tích đất mà nguyên đơn được cấp chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp vị trí điểm A, B, C theo Hồ Sơ trích đo địa chính nói trên thể hiện.

Do phần đất các đương sự tranh chấp thuộc quản lý của nhà nước, nguyên đơn chưa được cơ quan có thẩm quyềntrao quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp theo Điều 7 Luật đất đai năm 2013 nên chưa có quyền khởi kiện đối với bị đơn để yêu cầu trả lại đất cũng tháo dỡ tháo dỡ mái tole, dây điện và cửa sổ xây bít qua phần đất, phần không gian để trả lại phần đất, phần không gian trên đất theo quy định tại Điều 266 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định quyền bề mặt.

Từ những phân tích nêu trên thì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] **Về chi phí tố tụng**: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.587.000 đồng (Năm triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ này và đã thực hiện xong.

[5] ***Về án phí sơ thẩm***: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 và khoản 3 Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9, khoản 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 29; Điều 144; Điều 147, Điều 157; Điều 158, Điều 228, Điều 235; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 266, Điều 268, Điều 269, Điều 271 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều Điều 4, Điều 17 Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Huỳnh H T trả lại diện tích phần đất lấn chiếm ngang 0,1m; dài 7m và tháo dỡ mái tole, dây điện và cửa sổ xây bít qua phần đất, phần không gian tọa lạc tại ấp Lợi nguyên B, xã A B , thành phố C T, tỉnh C T (Nay là phường A K, quận N K, thành phố C T).

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.587.000 đồng (Năm triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng) và nguyên đơn đã thực hiện xong.

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000 ñoàng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phía mà nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 002114 ngày 12/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận N K, thành phố C T thành án phí.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

Trong trường hợp bản án 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 tại các Điều 6, 7,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

- ***Nơi nhận:***

+ VKSND Q. N K ;

+ Chi Cục THADS Q. N K ; (Đã ký)
+ Các đương sự;
+ Lưu hồ sơ vụ án.

TRẦN THỊ HỒNG GẤM