

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **07/2018/DS-ST**

Ngày: 09 - 02 - 2018

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tranh chấp khoảng không”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Dũ**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Dương Kim Dung**.

2. Bà **Lý Thị Sầm**.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2016/TLST-DS, ngày 07 tháng 10 năm 2016, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp khoảng không”*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2017/QĐST-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **A**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư W* - Văn phòng luật sư W, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông **B**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

** Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông T*; địa chỉ: ấp X1, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2016). (có mặt)

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

3.1. Bà **NLQ1**; địa chỉ: ấp X1, xã Y1, huyện Z1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2. Ông **NLQ2**. (vắng mặt)

3.3. Ông **NLQ3**. (vắng mặt)

3.4. Ông **NLQ4**. (vắng mặt)

3.5. Ông **NLQ5**. (vắng mặt)

3.6. Bà **NLQ6**. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Hoa Kỳ.

3.7. Bà **NLQ7**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.8. Ông **NLQ8**; địa chỉ: thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.9. Ông **NLQ9**; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của ông NLQ9: Bà A*; địa chỉ: ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2016). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2016, bản tự khai đề ngày 31/10/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà A trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ chồng bà là ông M và bà N nhận chuyển nhượng của bà P từ năm 1968 và gia đình bà đã cất nhà ở trên đất từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà đã cắm các trụ đá để làm ranh với đất của gia đình ông B, hiện nay các trụ đá này vẫn còn. Do điều kiện kinh tế khó khăn nên gia đình bà cho đến nay vẫn chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

Do nhà ông B được cất trước nên sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 19, gia đình bà cất nhà để ở trên đất thì có chừa một phần đất trống ngang 0,5m, dài hết đất giáp với nhà ông B, mục đích gia đình bà chừa phần đất trống này để cho việc cất nhà được dễ dàng cũng như sử dụng làm đường mương thoát nước và tu bổ, sửa chữa nhà sau này. Sau khi cất nhà xong, gia đình bà làm hàng rào ngay ranh đất từ trước lộ ra đến phía sau của thửa đất số 19 và sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Còn về phía gia đình ông B sau này có cất lại căn nhà như hiện trạng hiện nay thì cũng cất lại nhà ngay vị trí nhà cũ theo đúng ranh đất của gia đình ông B. Khi đó, ông B có xin gia đình bà được đặt 04 lam cửa sổ sang đất của gia đình bà để che mưa, che nắng và ông B có hứa là khi nào gia đình bà cần sử dụng đất thì ông B sẽ tự tháo dỡ 04 lam cửa này để trả lại khoảng không cho gia đình bà, do đó gia đình bà có đồng ý cho ông B đặt 04 lam cửa sổ này như hiện trạng hiện nay.

Đến khoảng năm 2001, khi vợ chồng ông B lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì gia đình bà có đứng ra chứng kiến chỉ ranh đất để đo đạc, hai bên thống nhất ranh đất giữa hai bên là ở ngay sát tường nhà của ông B, còn phần đất trống ngang 0,5m từ ranh đất này đến giáp tường nhà của gia đình bà là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, từ đó mà gia đình bà mới đồng ý ký kế cận cho vợ chồng ông B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, gia đình bà tiếp tục quản lý, sử

dụng ổn định phần đất trống ngang 0,5m này mà không xảy ra tranh chấp gì với gia đình ông B.

Về sau này gia đình ông B đã tự ý kéo dây điện và đặt ống thoát nước, cục nóng máy lạnh chiếm khoảng không trên phần đất trống ngang 0,5m của gia đình bà nhưng do tình làng nghĩa xóm và gia đình bà cũng chưa sử dụng phần đất trống này nên gia đình bà cho gia đình ông B sử dụng tạm, khi nào cần thì gia đình bà lấy lại vì thực tế phần đất trống này trước giờ vẫn do gia đình bà quản lý. Tuy nhiên, đến khi gia đình bà lập thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì ông B không chịu ký kê cận mà đứng ra tranh chấp, lúc thì ông B cho rằng phần đất trống này hai bên sử dụng chung, lúc thì ông B cho rằng phần đất trống này gia đình ông B sử dụng riêng.

Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại phần đất ngang khoảng 0,5m, dài khoảng 66m và tháo dỡ 04 lam cửa sổ, 01 cọng dây điện lớn, 01 cục nóng máy lạnh, 01 ăng ten, 03 đoạn ống nước (loại ống nhựa 90mm) cặp vách tường nhà ông B để trả lại khoảng không trên đất cho bà A.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2016, biên bản lấy khai ngày 09/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông B (do ông T là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vợ ông B là bà Q. Ông B và bà Q có tất cả 08 người con gồm: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ8, NLQ7, NLQ6. Nguồn gốc phần đất gia đình ông B đang quản lý, sử dụng hiện nay là của ông O (cha bà Q) cho vợ chồng ông B vào năm 1986. Năm 2014, bà Q chết không để lại di chúc để định đoạt đối với phần đất này. Phần đất trống ngang 0,5m nằm giữa nhà ông B và nhà bà A trước đây là rãnh nước sử dụng chung giữa hai bên.

Nay ông B yêu cầu Tòa án giải quyết ổn định phần đất trống ngang 0,5m này cho hai bên gia đình sử dụng chung, ông B đồng ý ký tứ cận giáp ranh để bà A làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo văn bản tường trình đề ngày 20/11/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ9 (do bà A là người đại diện hợp pháp) trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà A.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ 04 lam cửa sổ, 01 cọng dây điện lớn, 01 cục nóng máy lạnh, 01 ăng ten, 03 đoạn ống nước (loại ống nhựa 90mm) để trả lại khoảng không phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ 04 tấm lam cửa sổ, 01 cọng dây điện lớn, 01 cục nóng máy lạnh, 01 ăng ten, 01 ống nước mũ cặp vách tường nhà bị đơn để trả lại khoảng không trên phần đất tranh chấp cho nguyên đơn; Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại con hẻm ngang khoảng 0,5m, dài khoảng 66m vì con hẻm này hiện nay nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, theo phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

*** Về tố tụng:**

[1] Về quyền khởi kiện: Bà A và ông NLQ9 kết hôn từ trước năm 1975, từ khi kết hôn hai vợ chồng cùng sống chung và quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp cho đến nay nên đây là tài sản chung của vợ chồng bà A, ông NLQ9 theo Điều 33 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Từ đó, bà A khởi kiện yêu cầu ông B phải tháo dỡ các tài sản được xây dựng, lắp đặt trên khoảng không phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà A, ông NLQ9 và Tòa án xác định bà A là nguyên đơn, ông NLQ9 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ các tài sản được xây dựng, lắp đặt trên vách tường nhà bị đơn nằm phía trên phần đất tranh chấp để trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp và khoảng không nằm phía trên phần đất tranh chấp. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp khoảng không*” theo Quyết định chuyển vụ án dân sự số 05/2016/QĐCVA, ngày 01/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện Z, tỉnh Sóc Trăng là đúng theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

[3] Tranh chấp giữa các bên đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và trong vụ án này, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là các con của bị đơn) có địa chỉ cư trú tại Hoa Kỳ tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo điểm a và điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

[4] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ2, ông NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5 và bà NLQ6 có địa chỉ cư trú tại Hoa Kỳ đều vắng mặt tại phiên tòa hôm nay, đã được Tòa án thực hiện việc thông báo v/v Thụ lý vụ án - Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải - Phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án số 479/2017/TB-TA, ngày 24/4/2017 thông qua đường dịch vụ bưu chính đến Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ theo điểm d khoản 1 Điều 474 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Đại sứ quán Việt Nam tại Hoa Kỳ đã trả kết quả tổng đạt hợp lệ cho Tòa án. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 và bà NLQ7 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 và điểm a khoản 5 Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này;

[5] Theo nội dung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có chiều ngang khoảng 0,5m, chiều dài khoảng 66m. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 05/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì phần đất tranh chấp có số đo, tứ cận cụ thể như sau: Hướng đông giáp đường mương thoát nước, số đo 0,6m; Hướng tây giáp hàng lang lộ, số đo 0,6m; Hướng nam giáp thửa đất số 19 (hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), số đo 9,97m + 0,98m + 9,13m + 12,13m + 22,45m; Hướng bắc giáp thửa đất số 552 (hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Q), số đo 9,2m + 12m + 14,73m + 17,35m. Các đương sự đều thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 05/12/2017 nêu trên và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ này. Xét thấy, tuy số đo phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu thay đổi có lớn hơn số đo theo yêu cầu ban đầu nhưng vẫn nằm trong vị trí, mốc giới theo như yêu cầu ban đầu (vẫn là toàn bộ diện tích đất nằm giữa nhà nguyên đơn và nhà bị đơn chạy dài hết đất từ hàng lang lộ ở phía trước đến đường mương thoát nước ở phía sau), cho nên việc thay đổi yêu cầu này của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên HĐXX chấp nhận.

*** Về nội dung:**

- *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp:*

[6] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng trước đây do cha mẹ chồng của nguyên đơn là ông M và bà N nhận chuyển nhượng của bà P từ năm 1968. Còn bị đơn thì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 552, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng trước đây là của cha vợ bị đơn là ông O cho lại vợ chồng bị đơn vào năm 1986. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì có giá trị chứng minh về nguồn gốc đất như lời trình bày của hai bên như trên.

[7] Theo hiện trạng thì thửa đất số 19 của nguyên đơn và thửa đất số 552 của bị đơn nằm giáp ranh với nhau. Phần đất tranh chấp là phần đất trống nằm ở giữa thửa đất số 19 và thửa đất số 552. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 19 và thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, cụ thể như sau:

[7.1] Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp đều do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng. Phần đất tranh chấp cùng thửa đất số 19 của nguyên đơn ngăn cách với thửa đất số 552 của bị đơn bởi một dãy hàng rào do nguyên đơn dựng lên theo vị trí của các trụ đá mà nguyên đơn đã cắm trước đây đúng như lời trình bày của nguyên đơn trong đơn khởi kiện, hàng rào này nằm cặp sát với tường nhà của bị đơn. Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của bị đơn nhưng từ trước đến nay không hề ngăn cản hay có ý kiến phản đối gì về việc nguyên đơn xây dựng hàng rào ngăn cách phần đất tranh chấp với thửa đất số 552 của bị đơn, không có ý kiến gì đối với việc nguyên đơn quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Như vậy, bị đơn đã mặc nhiên thừa nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn.

[7.2] Việc bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp trước đây là rãnh nước được hai bên sử dụng chung cũng không có căn cứ, vì nếu là phần đất tranh chấp được hai bên sử dụng chung thì không có lý do gì lúc nguyên đơn xây dựng hàng rào bị đơn không ngăn cản hay có ý kiến phản đối gì. Đồng thời, qua xem xét hiện trạng thực tế hiện nay cho thấy đường ống thoát nước do bị đơn đặt nằm cặp sát với tường nhà của bị đơn chạy từ vị trí giữa căn nhà ra đến hết căn nhà lại được bẻ sang đất của bị đơn mà không đổ thẳng ra phần đất tranh chấp hoặc bị đơn tiếp tục đặt thêm một đoạn đường ống thoát nước để đổ thẳng ra mương thoát nước ở phía sau. Điều này đã khẳng định phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của gia đình bị đơn.

[7.3] Căn nhà của bị đơn trên thửa đất số 552 được cất trước căn nhà của nguyên đơn trên thửa đất số 19, do đó việc nguyên đơn cho rằng bị đơn cất nhà trước nên khi gia đình nguyên đơn cất nhà thì có chừa một phần đất trống (là phần đất tranh chấp hiện nay) nằm giáp ranh để thuận tiện cho việc cất nhà và sử dụng để làm đường mương thoát nước và tu bổ, sửa chữa nhà sau này là hợp lý. Bị đơn cũng không lý giải được lý do tại sao bị đơn cất nhà trước nhưng lại chừa lại phần đất trống này.

[7.4] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 344748 ngày 09/10/2001, do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ bà Q thì chiều ngang mặt trước của thửa đất số 552 chỉ là 4,8m, là tương đối phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 05/12/2017 (4,83m). Từ khi được cấp giấy cho đến nay gia đình bị đơn cũng vẫn sử dụng đất theo hiện trạng quyền sử dụng đất được cấp, tức là trong phạm vi của thửa đất số 552 được ngăn cách với thửa đất số 19 của nguyên đơn bởi hàng rào do nguyên đơn dựng nên. Cho nên việc bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 552 nên thuộc quyền sử dụng của bị đơn là không có căn cứ.

[8] Từ những cơ sở nêu trên, thấy rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Theo Điều 267 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì chủ sử dụng đất có quyền bề mặt đối với mặt đất, mặt nước, khoảng không trên mặt đất, mặt nước và lòng đất. Hiện nay, toàn bộ phần mặt đất của phần đất tranh chấp do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng thông qua việc xây hàng rào để ngăn cách phần đất tranh chấp với thửa đất số 552 của bị đơn, còn bị đơn chỉ sử dụng một phần khoảng không phía trên phần đất tranh chấp để xây dựng, lắp đặt một số tài sản trên vách tường nhà bị đơn (vấn đề này

sẽ được phân tích ở các mục [9] và [10]). Như vậy, bị đơn không sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp mà chỉ sử dụng một phần khoảng không phía trên phần đất tranh chấp nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp chỉ có căn cứ để HĐXX chấp nhận một phần đối với phần khoảng không phía trên phần đất tranh chấp này.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ các tài sản được xây dựng, lắp đặt trên vách tường nhà bị đơn nằm phía trên phần đất tranh chấp để trả cho nguyên đơn khoảng không nằm phía trên phần đất tranh chấp:

[9] Theo các quy định của pháp luật hiện hành, người sử dụng đất phải có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản liền kề, bao gồm cả việc sử dụng không gian phía trên thửa đất (khoảng không). Cụ thể:

Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 quy định người sử dụng đất có nghĩa vụ: “Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan”. Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 nghiêm cấm việc: “Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nói, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung”;

Các Điều 174, 175, 178 Bộ luật Dân sự năm 2015 (tương ứng là các Điều 265, 267, 271 Bộ luật Dân sự năm 2005) quy định: “Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh”, “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 của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”, “Chủ sở hữu nhà chỉ được mở cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng”;

Khoản 2.8.12 Điều 2.8 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN : 01/2008/BXD được ban hành kèm theo Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng quy định: “Quan hệ với các công trình bên cạnh: Công trình không được vi phạm ranh giới: - Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh; - Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh”. Còn theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411 : 2012 về Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế năm 2012 (được chuyển đổi từ TCXDVN 353 : 2005) thì: “Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0 m trở lên”.

[10] Như vậy, với việc phần đất tranh chấp đã được xác định là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn như phân tích ở phần trên thì việc bị đơn xây dựng, lắp đặt các tài sản (gồm 04 lam cửa sổ, 01 cọng dây điện lớn, 01 cục nóng máy lạnh, 01 ăng ten, 03 đoạn ống nước loại ống nhựa 90mm) trên khoảng không của phần đất này mà không được sự đồng ý của nguyên đơn, là trái với các quy định của pháp luật nêu trên, gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của nguyên đơn trong trường hợp nguyên đơn có nhu cầu xây dựng mở rộng diện tích nhà để tận dụng hết diện tích đất hoặc trong trường hợp nguyên đơn có nhu cầu chuyển nhượng đất cho người khác... Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các tài sản này để trả cho nguyên đơn khoảng không nằm phía trên phần đất tranh chấp là có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã có ý kiến thống nhất trong trường hợp Tòa án xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn và buộc bị đơn tháo dỡ các tài sản được xây dựng, lắp đặt trên khoảng không của phần đất tranh chấp thì bị đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tháo dỡ và không yêu cầu Tòa án xem xét giá trị tài sản. Vì vậy, HĐXX không đặt ra xem xét giá trị tài sản cũng như chi phí tháo dỡ các tài sản này.

* Ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, HĐXX chấp nhận.

- Về chi phí thẩm định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành thẩm định theo yêu cầu của nguyên đơn và chi phí cho việc này là 990.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 990.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

- Về án phí sơ thẩm: Do quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất (kể cả khoảng không phía trên mặt đất) mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của ai và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng theo khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.

- Về chi phí ủy thác tư pháp: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có thực hiện việc ủy thác tư pháp để tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có địa chỉ cư trú tại Hoa Kỳ, với tổng chi phí là 3.350.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này theo khoản 1 Điều 153 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn không phải chịu chi phí ủy thác tư pháp và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, Điều 68, Điều 147, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm d khoản 1 Điều 474, điểm a khoản 5 Điều 477 và khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà A. Buộc ông B phải có nghĩa vụ tháo dỡ các tài sản được xây dựng, lắp đặt trên vách tường nhà ông B nằm trên khoảng không phần đất của gia đình bà A thuộc một phần thửa số 19, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường mương thoát nước, số đo 0,6m;
- Hướng tây giáp hàng lang lộ, số đo 0,6m;
- Hướng nam giáp phần còn lại của thửa đất số 19 (hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), số đo 9,97m + 0,98m + 9,13m + 12,13m + 22,45m;
- Hướng bắc giáp thửa đất số 552 (hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Q), số đo 9,2m + 12m + 14,73m + 17,35m.

** Các tài sản ông B bị buộc phải tháo dỡ bao gồm:*

- 04 lam cửa sổ có kích thước mỗi lam cửa sổ là ngang 0,35m x dài 1,3m.
- 01 cục nóng máy lạnh.
- 01 cọng dây điện lớn.
- 01 ăng ten.
- 03 đoạn ống nước (loại ống nhựa 90mm).

2. Về chi phí thẩm định: Ông B phải chịu là 990.000 đồng (chín trăm chín mươi nghìn đồng). Do bà A đã nộp tạm ứng trước toàn bộ chi phí này nên ông B phải có nghĩa vụ trả cho bà A số tiền 990.000 đồng (chín trăm chín mươi nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm: Bà A không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu số 0000365, ngày 13/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z, tỉnh Sóc Trăng. Ông B phải chịu án phí sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

4. Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà A không phải chịu chi phí ủy thác tư pháp và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng đã nộp tổng cộng là 3.350.000 đồng (ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), theo các Biên lai thu số 0001760, ngày 31/10/2016

(150.000 đồng), số 0001770, ngày 10/4/2017 (200.000 đồng) và số 0006636, ngày 10/4/2017 (3.000.000 đồng) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông B phải chịu chi phí ủy thác tư pháp là 3.350.000 đồng (ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Đối với các đương sự cư trú tại Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa thì thời gian kháng cáo nêu trên được tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án. Đối với các đương sự cư trú ở nước ngoài vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án là 01 tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Z;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Nguyễn Văn Dũ