

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 73/2022/DS-ST

Ngày: 10-8-2022

“Tranh chấp quyền sử dụng đất và
khoảng không gian trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Hiệp.

Bà Nguyễn Thị Thiều.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đình Văn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 6 và ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 88/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và khoảng không gian trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm: 1980. Địa chỉ: khu phố A, phường T, thị xã B, tỉnh TN “Có mặt”.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Kim P, sinh năm: 1965. Địa chỉ: ấp H, xã T1, huyện D, tỉnh TN “Có mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Kim A1, sinh năm: 1985. Ngụ cùng địa chỉ ông L “Có mặt”.

2. Bà Đỗ Thị Kim P1, sinh năm: 1969 “Vắng mặt”.

3. Ông Lê Văn K, sinh năm: 1968 “Vắng mặt”.

Cùng địa chỉ: Tổ 19, ấp H, xã T1, huyện D, tỉnh TN.

4. Chị Trịnh Thị H1, sinh năm: 1993 và anh Đỗ Văn T2, sinh năm: 1987. Ngụ cùng địa chỉ: thôn Đ, xã L1, huyện H2, tỉnh TH. Cùng tạm trú: ấp H, xã T1, huyện D, tỉnh TN.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày: Vào ngày 18-8-2019, ông cùng vợ là bà Lê Thị Kim A1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đỗ Thị Kim P1 và ông Lê Văn K phần đất có diện tích 128,9 m², thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 59, tọa lạc ấp H, xã T1, huyện D, tỉnh TN, cùng tài sản trên đất là căn nhà do vợ chồng bà P1 xây dựng trước đó. Ngày 12-9-2019, vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số CS05551.

Tại vị trí phía Bắc đất của vợ chồng ông giáp với phần đất do bà Đỗ Kim P đang quản lý, trên đất có 01 căn nhà ngói xưa và 01 căn nhà tường cấp 4 liền sau căn nhà ngói xưa. Khi mua đất ông không xác định ranh đất với các chủ đất tứ cận, vì ông thấy trên đất (cả phần của ông và phần bà P đang quản lý) đều có nhà và có ranh sẵn.

Đến tháng 6 năm 2020, ông chuẩn bị xây nhà mới thì phát hiện mái ngói bên nhà bà P nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông (phần đất phía dưới mái ngói là bức tường căn nhà của vợ chồng ông, do vợ chồng bà P1 xây dựng trước đó). Đồng thời, có 01 phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, hiện do bà P đang quản lý. Nên ông khởi kiện và khởi kiện bổ sung, yêu cầu bà P trả lại diện tích mái ngói là 2,7 m² và diện tích dưới mặt đất là 3,6 m².

Qua đo đạc thực tế diện tích tại mặt đất bà P đang quản lý nằm trong giấy chứng nhận của vợ chồng ông bao gồm: 0,6 m² (vị trí đầu của thửa đất giáp QL 22B) và 1,6 m² (vị trí cuối thửa đất) cùng 1,3 m² là diện tích không gian mái ngói (ở giữa phần đất). Ông yêu cầu bà P có nghĩa vụ trả lại các diện tích này. Phần chênh lệch so đơn khởi kiện ông rút yêu cầu khởi kiện.

Tài sản gồm đất và nhà bà P đang quản lý, theo ông được biết là di sản thừa kế chưa chia, ông không có ý kiến. Ông chỉ thấy bà P đang quản lý, sử dụng đất và ngăn cản không cho vợ chồng ông xây nhà đúng như giấy đất mà vợ chồng ông được cấp, nên vợ chồng ông khởi kiện 01 mình bà P và không có yêu cầu khởi kiện thêm người nào khác.

Bị đơn bà Đỗ Kim P trình bày: Bà đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích 162,7 m² cùng tài sản tọa lạc trên đất do cha mẹ bà là cụ Đỗ Văn C và cụ Phan Thị T5 chết để lại chưa chia. Bà chỉ quản lý và trông coi tài sản, không có sử dụng (vì bà có nhà và đất bên cạnh nhà ngói xưa).

Phần đất và không gian mái ngói mà ông L có yêu cầu khởi kiện bà thống nhất trước đây nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà P1 (em ruột của bà), hiện là của vợ chồng ông L. Cũng vì chia cho chị em trong gia đình nên lúc giao đất cho bà P1 các bên không xác định ranh rõ ràng, bà P1 xác định như thế nào bà cũng không có ý kiến.

Đối với diện tích 0,6 m², khoảng tháng 8-9 năm 2020 bà có kéo lưới B40 rào đất lại để gìn giữ tài sản. Trước đây, bà đồng ý di dời hàng rào trả lại diện tích này cho ông L khi nào có quyết định của Tòa án. Tại phiên tòa bà không đồng ý trả và yêu cầu giữ nguyên như hiện trạng.

Đối với diện tích 1,6 m², dù nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L nhưng trên đất là 01 phần căn nhà cấp 4 do mẹ bà xây dựng. Do khi cấp giấy cho bà P1 trước đó và vợ chồng ông L sau này không chính xác nên dẫn đến việc cấp luôn đất cho vợ chồng ông L. Bà không đồng ý trả phần diện tích này cho vợ chồng ông L.

Đối với diện tích mái ngói, bà thừa nhận sau khi tương phân đất cho bà P1, bà P1 xây nhà và đã cắt bỏ 01 mái ngói phía sau nhà, hiện chỉ còn lại 01 mái ngói phía trước căn nhà (là phần ông L đang khởi kiện). Tương tự như ý kiến đối với phần diện tích 1,6 m² nói trên, bà không đồng ý trả phần 1,3 m² không gian mái ngói cho ông L vì căn nhà được ông bà nội bà xây vào năm 1963, tức có trước khi bà P1 được chia đất cũng như khi ông L mua đất từ bà P1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim A1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Kim P1 trình bày: Khi bà được chia đất, những người thừa kế của cha mẹ bà đều biết rằng phần đất chia cho bà có cả không gian mái ngói, các anh chị em bà đều thống nhất nếu vợ chồng bà có xây dựng nhà thì phải dỡ phần không gian có mái ngói để giao cho vợ chồng bà. Do vậy, bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào diện tích đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L (tức 128,9 m²), giao cho ông L đủ diện tích đã được cấp. Đối với mái ngói căn nhà lấn qua đất của ông L thì phải tháo dỡ để giao đủ diện tích không gian trên đất cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn K trình bày: Ông thống nhất theo ý kiến của vợ ông là bà Đỗ Thị Kim P1. Ngoài ra ông trình bày thêm, vào năm 2015, chính ông là người trực tiếp xây dựng nhà của vợ chồng ông. Theo đó, ông đã xây dựng bức tường nhà ông có vị trí phía dưới mái ngói của căn nhà mà bà P đang quản lý, giữa 02 nhà là tường riêng, không sử dụng tường chung; Đồng thời, ông đã cắt 01 phần mái ngói ở phía sau căn nhà, hiện chỉ còn 01 mái ngói phía trước căn nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị H1 trình bày: chị cùng chồng là anh Đỗ Văn T2 có thuê đất và nhà của vợ chồng ông L từ tháng 09-2021 với thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng. Việc tranh chấp giữa ông L và bà P chị không có ý kiến. Mọi vấn đề giả quyết tranh chấp (nếu có) liên quan đến việc thuê nhà của vợ chồng chị thì vợ chồng chị chấp hành theo quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Văn T2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của vợ anh là chị Trịnh Thị H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 166 và 176 của Luật Đất đai; các điều 166 và 175 của Bộ luật Dân sự: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà A1, buộc bà P có nghĩa vụ trả lại cho ông L và bà A1 quyền sử dụng đất là 0,6 m² và không gian mái ngói có diện tích 1,3 m². Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà A1 với yêu cầu bà P trả lại diện tích 1,6 m².

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án có đưa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng gồm: bà Đỗ Thị T3, bà Đỗ Thị Kim T4. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng, phần tài sản bà P đang quản lý là di sản thừa kế của cụ Đỗ Văn C và cụ Phạm Thị T5 chưa chia, từ trước đến nay đất cũng chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ cần đưa người đang quản lý sử dụng đất là bà P mà không đưa các đồng thừa kế của cụ C và cụ T5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Đỗ Kim P1, ông Lê Văn K, chị Trịnh Thị H1 và anh Đỗ Văn T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Ông Nguyễn Tấn L rút yêu cầu khởi kiện với quyền sử dụng đất có diện tích 1,4 m² và phần không gian mái ngói có diện tích 1,4 m². Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông L là phù hợp với quy định tại các điều 217, 218 và 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Qua thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thể hiện: Quyền sử dụng đất ông L yêu cầu bà P trả bao gồm:

Phần đất có diện tích 0,6 m², tứ cận: không có hướng Đông (do đất có hình tam giác), Tây giáp Quốc lộ 22B dài 0,17 mét, Nam giáp phần còn lại của thửa 285 dài 7,47 mét, Bắc giáp thửa số 18 dài 7,60 mét. Phần đất này bà P đang rào hàng rào kẽm B40, kéo từ vị trí bức tường của căn nhà ngói ra hướng Quốc lộ 22B.

Phần đất có diện tích 1,6 m² tứ cận: Đông giáp thửa số 10 dài 0,16 mét, không có hướng Tây (do đất có hình tam giác), Nam giáp phần còn lại của thửa 285 dài 4,77 mét + 1,20 mét + 5,28 mét, Bắc giáp thửa số 18 dài 11,15 mét. Trên đất là 01 phần căn nhà cấp 4, liền sau căn nhà ngói do bà P đang quản lý.

Phần không gian mái ngói ông L yêu cầu bà P tháo dỡ có diện tích 1,3 m², có kích thước các cạnh: hướng Đông dài 0,34 mét, hướng Tây dài 0,30 mét, hướng Nam dài 3,93 mét, hướng Bắc dài 3,94 mét. Diện tích 1,3 m² này nằm trong tổng diện tích 2,3 m² là không gian của 02 mái ngói, 01 mái ngói có diện tích 01 m² đã bị tháo dỡ, hiện chỉ còn lại 01 mái ngói có diện tích 1,3 m².

Tất cả các diện tích trên nằm trong diện tích 128,9 m², thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ số 59, có Giấy CNQSD đất do ông L và bà A1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-9-2019, số CS05551.

Giá đất 16.800.000 đồng/m². Phần mái ngói và tài sản trên diện tích 1,6 m² không định giá được do gắn liền với kết cấu căn nhà ngói xưa và căn nhà cấp 4.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L, thấy rằng:

[2.2.1] Đối với phần diện tích 0,6 m²: Trước đây, bà P đồng ý di dời hàng rào trả lại diện tích này cho vợ chồng L, khi có quyết định của Tòa án. Tại phiên tòa bà P không đồng ý. Thấy rằng, phần diện tích này là đất trống nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L. Việc bà P làm hàng rào lấn chiếm đất làm ảnh hưởng hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất là vợ chồng ông L được Nhà nước công nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần buộc bà P có nghĩa vụ di dời hàng rào kẽm B40 trả lại quyền sử dụng 0,6 m² đất cho vợ chồng ông L là phù hợp với Điều 176 của Luật Đất đai và Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[2.2.2] Đối với phần diện tích 1,6 m²: Đây là 01 phần diện tích căn nhà cấp 4 bà P đang quản lý, nhà được xây dựng trước khi ông L mua đất của bà P1. Mặt khác, chính ông L trình bày khi mua đất ông không xác định ranh với các chủ đất liền kề vì thấy trên đất có nhà và có ranh sẵn, tức ông L thừa nhận trên thực tế diện tích 1,6 m² này vợ chồng ông không nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà P1 nên không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Việc vợ chồng ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này là không đúng với thực tế sử dụng đất ổn định, lâu dài giữa các bên. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của vợ chồng ông L là có căn cứ theo quy định tại Điều 100, 101 và 176 của Luật Đất đai.

[2.2.3] Đối với phần không gian mái ngói có diện tích 1,3 m²: Vợ chồng bà P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó bao gồm cả phần không gian có 02 mái ngói có diện tích 2,3 m². Vợ chồng bà P1 đã xây nhà phía dưới 02 mái ngói này. Thậm chí, khi xây nhà vợ chồng bà P1 đã tháo dỡ hết 01 mái ngói tương đương diện tích 1,0 m². Khi ông L mua đất và nhà của vợ chồng bà P1 thì chỉ còn 01 mái ngói có diện tích 1,3 m². Bà P biết điều đó nhưng không có ngăn cản hay khiếu nại gì. Tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự quy định "*Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới*

thửa đất”. Vì vậy, để đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, trong việc sử dụng đất và không gian gắn liền với đất, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu của ông L, buộc bà P phải tháo dỡ mái ngói có diện tích 1,3 m² để trả lại khoảng không gian trên đất cho ông L và bà A1 là có căn cứ và phù hợp với Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

[3] Như vậy, toàn bộ đề xuất của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Ông L và bà A1 phải chịu 300.000 đồng, bà P phải chịu 300.000 đồng.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông L và bà A1 phải chịu 4.250.000 đồng, bà P phải chịu 4.250.000 đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 68, 217, 218, 219 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 100, 101, 176 của Luật Đất đai; các điều 166, 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L.

1.1 Buộc bà Đỗ Kim P có nghĩa vụ di dời hàng rào kẽm B40 trả lại ông Nguyễn Tấn L và bà Lê Thị Kim A1 phần đất có diện tích 0,6 m². Tứ cận: không có hướng Đông (do đất có hình tam giác), Tây giáp Quốc lộ 22B dài 0,17 mét, Nam giáp phần còn lại của thửa 285 dài 7,47 mét, Bắc giáp thửa số 18 dài 7,60 mét.

1.2 Buộc Đỗ Kim P có nghĩa vụ tháo dỡ phần không gian mái ngói có diện tích 1,3 m² trả lại khoảng không gian trên đất cho ông L và bà A1. Kích thước: cạnh hướng Đông dài 0,34 mét, cạnh hướng Tây dài 0,30 mét, cạnh hướng Nam dài 3,93 mét, cạnh hướng Bắc dài 3,94 mét.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với yêu cầu bà Đỗ Kim P trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 1,6 m² tứ cận: Đông giáp thửa số 10 dài 0,16 mét, không có hướng Tây (do đất có hình tam giác), Nam giáp phần còn lại của thửa 285 dài 4,77 mét + 1,20 mét + 5,28 mét, Bắc giáp thửa số 18 dài 11,15 mét

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L với diện tích quyền sử dụng đất là diện tích 1,4 m² là và phần không gian mái ngói có diện tích 1,4 m².

Tất cả các phần tài sản tranh chấp tại các Mục 1, 2 và 3 nói trên đều thuộc thửa đất số 285, tờ bản đồ 59, tọa lạc ấp H, xã T1, huyện D, tỉnh TN, có Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Tấn L và bà Lê Thị Kim A1 đứng tên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12-9-2019, số vào sổ cấp giấy CN CS05551.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quyết định của bản án khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông L và bà A1 phải chịu 300.000 đồng; bà P phải chịu 300.000 đồng. Ghi nhận ông L đã nộp 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo các biên lai thu gồm, biên lai số 0012971 ngày 11-5-2021 số tiền 600.000 đồng và biên lai số 0024033 ngày 02-3-2022 số tiền 300.000 đồng nên được khấu trừ, ông L được hoàn trả số tiền chênh lệch là 600.000 đồng. Tất cả biên lai của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông L, bà P mỗi người phải nộp 4.250.000 đồng. Ghi nhận ông L đã nộp tạm ứng số tiền 8.500.000 đồng nên ông L được hoàn trả số tiền 4.250.000 đồng (do bà P nộp).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Vân Quỳnh