TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2017/DS-ST

Ngày: 31/8/2017.

V/v: *"Công nhận lối đi chung; Đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm; Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Văn Mộc**;

2. Bà **Đinh Thị Tường Vân**.

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Quang Trung** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:

Bà **Nguyễn Thị Dòng** - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 24, 31 tháng 8 năm 2017, tại Hội trường xử án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 64/2016/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2016 về việc "*Công nhận lối đi chung; Đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm; Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2017/QĐXXST-DS ngày 16/8/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn N** – Sinh năm: 1957; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Thái A** – sinh năm 1964 - (có mặt)

Địa chỉ: phường T, Phan Rang –Tháp Chàm.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn C** – Sinh năm: 1953; (có mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Chu Nh** – sinh năm 1960; (có mặt)

2. Chị **Nguyễn Q** – sinh năm 1991; (vắng mặt)

3. Chị **Nguyễn H** – sinh năm 1998; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

(Bà Nh, chị Q, chị H cùng ủy quyền cho ông Nguyễn C tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền đề ngày 30/5/2017).

4. **Ủy ban nhân dân huyện N.**

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn T** – Chủ tịch UBND huyện. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ T** – Phó Chủ tịch UBND huyện N. (vắng mặt, có đơn xin đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Tr** – sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn N, ông Thái A trình bày:

Cha mẹ ông Nguyễn N là ông Nguyễn H (chết năm 1997) và bà Huỳnh V (chết năm 1963). Ông H, bà V sinh được 05 người con còn sống, gồm có: Bà Nguyễn Nh, ông Nguyễn C, ông Nguyễn Tr, ông Nguyễn N, ông Nguyễn B.

Trong quá trình sống chung, ông H và bà V tạo lập được 02 căn nhà trên diện tích đất khoảng 350m^2 tại thôn Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận nay là các thửa đất số 171 có diện tích 122,3m^2 và thửa 219 có diện tích 198,3m^2 thuộc tờ bản đồ số 34-b xã T, huyện N. Căn nhà phía trước có kết cấu: tường gạch, nền lát gạch hoa, mái tôn lạnh, diện tích xây dựng khoảng 80m^2 trên thửa đất số 171 được sử dụng làm nhà từ đường. Căn nhà phía sau có kết cấu: Tường xây táp lô, nền xi măng, mái ngói, diện tích khoảng 30m^2 xây dựng trên thửa đất số 219.

Vào năm 1963, mẹ ông N là bà V chết, cha ông N chung sống với bà Phạm Thị Th sinh được 09 người con và sống tại căn nhà phía sau. Đầu năm 1996, ông H tạm giao cho ông C căn nhà từ đường, còn căn nhà sau ông H và bà Th tháo dỡ mang đến nơi khác và giao phần đất phía sau cho ông N. Ông N đã xây dựng một căn nhà nhỏ bằng gạch taplo và cho ông Tr ở nhờ một thời gian.

Vào ngày 04/4/1996, ông H tổ chức cuộc họp gia đình để phân chia tài sản mà ông H và bà V tạo lập cho con đời trước là ông C và ông N. Nội dung như sau: *Nếu ông C ở luôn trong ngôi nhà cũ (căn nhà từ đường trên thửa đất 171) thì ông C phải cho Tr, N, B mỗi người 02 chỉ vàng y. Nếu ông C không đồng ý thì ông H sẽ bán căn nhà và đất cho người khác. Khi bán nhà sẽ ưu tiên cho ông C được mua trước và bán thêm ngôi nhà sau do ông N xây với giá 07 chỉ vàng y*. Từ đó, ông C ở trên căn nhà từ đường và ông N quản lý, sử dụng thửa đất cùng căn nhà phía sau. Ranh giới giữa căn nhà phía trước và căn nhà phía sau là 01 sân xi măng. Con đường đi hiện đang tranh chấp là của căn nhà phía sau, có phân cách với căn nhà phía trước bằng hàng rào thép gai và một phần là tường nhà trước.

Sau đó, ông N phải đi làm ăn xa vài tháng mới về nhà một lần. Lợi dụng việc này, ông C đã tự ý xây trên phần đất của ông N 01 chuồng heo đồng thời giăng lưới kéo dài từ đầu đến cuối thửa đất và dỡ bỏ sân xi măng xây 01 nhà vệ

sinh. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770178 ngày 19/02/2012, ông C đã dỡ bỏ hàng rào cũ, sửa chữa nhà và làm cổng sắt chiếm luôn đường đi vào căn nhà sau của ông N. Vì vậy, ông N làm đơn khởi kiện ông Nguyễn C. Đề nghị TAND tỉnh Ninh Thuận giải quyết:

- Công nhận diện tích 26,8m^2 là lối đi chung của 02 nhà (nhà ông Nguyễn N và nhà ông Nguyễn C).

- Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số BK 770178 do UBND huyện N cấp ngày 19/02/2012 cho ông Nguyễn C.

- Buộc ông Nguyễn C trả lại cho ông Nam diện tích đất bị lấn chiếm xây dựng nhà vệ sinh khoảng 11,6 m^2 của thửa đất số 219, tờ bản đồ số 34b thuộc xã T, huyện N.

-Buộc ông Nguyễn C tháo dỡ nhà vệ sinh và chuông heo trên thửa đất 219.

Bị đơn ông Nguyễn C trình bày:

Ông đồng ý với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N về năm mất của cha mẹ ông, các anh chị em ruột còn sống và các em cùng cha khác mẹ.

Trong quá trình sống chung, cha mẹ ông tạo lập được 02 căn nhà trên diện tích đất khoảng 350m^2 tại Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Vào năm 1963, mẹ ông là bà V chết, cha ông chung sống với bà Phạm Thị Th sinh được 09 người con. Căn nhà và thửa đất ông và gia đình ông đang ở có nguồn gốc do cha ông cho vào năm 1990 và ông đã phá bỏ căn nhà cũ để xây căn nhà mới như hiện nay, cha ông và vợ kế ở trên căn nhà và thửa đất phía sau. Vào năm 1995, cha ông cho ông N căn nhà và thửa đất phía sau. Vào năm 1991, cha ông cho phép ông xây dựng chuồng heo trên thửa đất phía sau. Vào năm 2004, ông xây dựng nhà vệ sinh phía sau. Vào năm 2012, hộ ông được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770178 ngày 19/02/2012, sau này ông mới biết diện tích nhà vệ sinh không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình ông.

Đối với con đường đi chung, ông đồng ý để ông N cùng sử dụng lối đi này. Ông không đồng ý tháo dỡ chuồng heo ông đã xây dựng từ năm 1991 và được cha ông đồng ý; ông không đồng ý tháo dỡ nhà vệ sinh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chu Nh (vợ ông C): Đồng ý với trình bày của ông Nguyễn C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Q, chị Nguyễn H: Ủy quyền cho ông Nguyễn C tham gia tố tụng và không có ý kiến trình bày.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện N tham gia tố tụng: Ông Võ T - Phó Chủ tịch UBND huyện N không làm bản trình bày, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên toà sơ thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được

với nhau về việc giải quyết vụ án. Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và các lời khai của đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận đường đi chung là của căn nhà phía sau, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn C có diện tích đường đi chung, yêu cầu ông C tháo dỡ cổng, yêu cầu tháo dỡ chuồng heo, diện tích đất ông C đã xây dựng nhà vệ sinh trên thửa đất 219 ông N không buộc ông C bồi thường giá trị đất nhưng chỉ đồng ý cho ông C diện tích đất có nhà vệ sinh và thêm 1m dài tính từ cửa nhà vệ sinh trên thửa 219. Ông N không yêu cầu ông C phải bồi thường bất cứ khoản tiền nào.

Tại phiên tòa bị đơn tranh luận: Đồng ý để lại con đường đi chung từ trước ra thửa đất 219 phía sau, không đồng ý diện tích xây dựng nhà vệ sinh là do lấn chiếm và không đồng ý tháo dỡ nhà vệ sinh, không đồng ý tháo dỡ chuồng heo.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi Hội đồng xét xử nghị án.

Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu *Công nhận lối đi chung, đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* theo quy định tại các điều 26, 34 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện N tham gia tố tụng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Các ông bà Nguyễn Tr, Nguyễn B và Phạm Thị Th đều xác nhận: Vào năm 1996 ông Nguyễn H đã làm Biên bản họp gia đình với nội dung cho ông Nguyễn C căn nhà trên gắn liền với diện tích đất và ông Nguyễn N căn nhà dưới gắn liền với diện tích đất nên ông C và ông N có quyền sở hữu đối với các tài sản đã được phân chia; các ông, bà cho rằng việc tranh chấp giữa ông N và ông C không liên quan đến các ông, bà và các con đời sau của ông H và bà Th. Vì vậy Tòa án không đưa các những người này vào trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định: Các quan hệ pháp luật của vụ án cần giải quyết gồm: *"Công nhận lối đi chung; Đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm; Yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Về nội dung:

[1]Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về *Công nhận lối đi chung và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: cha mẹ các ông là ông Nguyễn H và bà Huỳnh Thị V có tạo lập được 02 căn nhà gồm nhà phía trước và

nhà phía sau trên diện tích đất 350m^2 tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận nay là các thửa đất số 171 có diện tích 122,3m^2 và thửa 219 có diện tích 198,3m^2 thuộc tờ bản đồ số 34-b xã T, huyện N. Căn nhà phía trước có kết cấu: tường gạch, nền lát gạch hoa, mái tôn lạnh, diện tích xây dựng khoảng 80m^2 trên thửa đất số 171 được sử dụng làm nhà từ đường. Căn nhà phía sau có kết cấu: tường xây táp lô, nền xi măng, mái ngói, diện tích khoảng 30m^2 xây dựng trên thửa đất số 219. Trên đất có một lối đi chung từ ngoài đường vào, muốn vào nhà phía trước thì rẽ phải còn vào nhà phía sau thì đi thẳng.

Khi ông Nguyễn C xây dựng lại căn nhà phía trước nên đã thay đổi hiện trạng cũ. Ông C cũng đồng ý để lại con đường đi chung và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận: Phòng phía sau của nhà ông C có mở cửa sổ hướng ra đường đi chung và có một tấm đan có chiều rộng khoảng 20cm nên Hội đồng xét xử xác định đường đi chung có diện tích là BCB'C'= 26,8m^2 theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770178 ngày 19/02/2012 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn C đối với diện tích đường đi chung có diện tích là BCB'C'= 26,8m^2. Vì vậy, buộc ông C tháo dỡ cổng hiện tại ông đã xây dựng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về *Đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm là diện tích nhà vệ sinh và yêu cầu tháo dỡ chuồng heo trên thửa đất 219*, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa và tại các bản khai, ông Nguyễn C trình bày: Nguồn gốc căn nhà phía trước gia đình ông đang ở là do cha ông cho vào năm 1990 và vào khoảng năm 1995 thì cha ông cho ông Nguyễn N căn nhà và thửa đất phía dưới. Năm 2012, gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà vệ sinh và chuồng heo không nằm trong diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình ông (BL 45, 46). Việc phân chia nhà và đất cho ông N, ông C có các ông, bà sau biết: ông Phạm H là trưởng thôn, ông Nguyễn L là phó thôn, các con trai ông H là Nguyễn Tr và Nguyễn D, vợ kế ông H là bà Phạm Thị Th, các em của bà Huỳnh Thị V là ông Huỳnh C và bà Huỳnh Thị C... (BL 06, 08, 10, 13, 15, 18, 40, 47, 51, 54). Căn nhà hiện nay của gia đình ông C không có nhà vệ sinh nên không thể chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông C tháo dỡ nhà vệ sinh. Do ông N không yêu cầu hoàn trả giá trị đất nên không buộc ông C phải hoàn giá trị đất cho ông N.

Ông Nguyễn N yêu cầu ông Nguyễn C tháo dỡ chuồng heo xây dựng trên thửa đất 219, ông C không đồng ý vì cho rằng khi xây cất đã được ông H đồng ý. Xét thấy: Chuồng heo ông C xây dựng trên thửa đất 219 đã được ông Nguyễn H phân chia cho ông N, ông C không đưa ra được chứng cứ về việc ông H đồng ý cho xây dựng . Mặt khác, chuồng heo được xây dựng thuộc công trình xây dựng tạm nên buộc ông C tháo dỡ là có cơ sở.

Với phân tích đánh giá chứng cứ nói trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm: Chấp nhận tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; không chấp nhận tranh luận của bị đơn. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Giao cho hộ ông Nguyễn C được sở hữu diện tích đất 105,6m^2 được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất

đai Ninh Thuận tờ BĐĐC số 34-b, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là ABQL trên đó có căn nhà của ông C và nhà vệ sinh.

Giao cho ông Nguyễn N được quyền sở hữu diện tích đất 188,2m^2 được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận tờ BĐ ĐC số 34-b, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là C'DEFGHIJKLQPOB' trên đó có căn nhà phía sau của ông N.

Về chi phí định giá tài sản: Mỗi bên phải chịu 50%. Do ông N đã tạm ứng nên buộc ông C phải hoàn trả cho ông N là 1.273.000 đồng.

Về án phí: Do tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Nguyễn C phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Các điều 100, 203 Luật đất đai 2013; Các điều 34, khoản 4 Điều 147, các điều 163, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn N đối với bị đơn ông Nguyễn C.

Tuyên bố:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với diện tích đường đi chung 26,8m^2 (B'BCC'). Buộc ông C tháo dỡ cổng hiện tại ông đã xây dựng để trả lại lối đi chung.

Ông Nguyễn N và ông Nguyễn C cùng sử dụng đường đi chung có diện tích 26,8m^2 được thể hiện là các điểm (B'BCC') trong trích lục Bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận.

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 770178 ngày 19/02/2012 do UBND huyện N cấp cho hộ ông Nguyễn C đối với diện tích đường đi 26,8m^2 được thể hiện trong trích lục Bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận là vị trí (B'BCC') tờ BĐ ĐC số 34-b, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Giao cho hộ ông Nguyễn C được sở hữu diện tích đất 105,6m^2 được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận tờ BĐ ĐC số 34-b, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là ABQL trên đó có căn nhà của ông C và nhà vệ sinh.

Giao cho ông Nguyễn N được quyền sở hữu diện tích đất 188,2m^2 được thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính ngày 01/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận tờ BĐĐC số 34-b, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là C'DEFGHIJKLQPOB' trên đó có căn nhà phía sau của ông N.

Các đương sự liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký và làm thủ tục.

Buộc ông Nguyễn C tháo dỡ chuồng heo có kích thước (3,4x2,7)m trên

thửa đất 219 thuộc tờ bản đồ số 34-b xã T, huyện N.

Buộc ông Nguyễn C phải hoàn trả cho ông Nguyễn N 1.273.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Về án phí:

Ông Nguyễn C phải chịu 200.000 (*Hai trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nam 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà Đạt T nộp thay theo Biên lai thu số 0012178 ngày 22/12/2016 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

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 thoả 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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn. Quyền kháng cáo của các đương sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

(Có sơ đồ kèm theo)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu HS-AV, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Ngô Thị Trang