

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 12/2022/DSST

Ngày: 09/3/2022

V/v “T/c rAh giới giữa các bất động
sản liền kề và trAh chấp không giA”.

**NHÂN DẠH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN, TP CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Phương Văn Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô M Thi.
2. Ông Nguyễn Văn Trãi.

Thư ký phiên toà: Ông Phạm Ah Dũng – Thẩm tra viên.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Sáu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ô Môn tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2020/TLSST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc “TrAh chấp rAh giới giữa các bất động sản liền kề và trAh chấp không giA”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2022/QĐXXST-DS ngày 22/02/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc M**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 25 đường số 4, KV, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ H**, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số 24, 26 đường số 3, KV, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông **Nguyễn A**, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Thới Bình A1, xã Thới TH, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA: Bà **Tạ Ngọc Tr**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số 25 đường số 4, KV, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông M trình bày: Vào năm 2015 ông có chuyển nhượng 01 nền nhà của bà Lê Thị Kiều. sau đó ông cất nhà thì được địa chính đến đo đạc, căn nhà được cất có chiều ngang 4,5m, chiều dài một cạnh 11,4m, một cạnh 10,9m.

Giáp ranh đất của ông phía sau có hộ bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà H đã làm mái tol de qua phần không gian thuộc phạm vi đất của ông chiều ngang 0,4m, dài 4,52m và làm một khung lưới sắt áp sát vách nhà.

Ông có trao đổi với bà H nhưng bà H vẫn làm ngơ. Sự việc đã được chính quyền hòa giải nhưng không thành. Thiết nghĩ bà H đã xâm phạm phần đất của ông.

Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ô Môn buộc bà H cất mái tol qua nhà của ông chiều ngang 0,4m, dài 4,52m tháo dỡ khung sắt áp sát vách nhà ông tại thửa 2624, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại số 25, đường số 4, KV, phường CVL, quận Ô Môn, Tp. Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền bị đơn ông A có đơn phản tố trình bày: Ông không thống nhất với yêu cầu của ông M. Hiện nay căn nhà của bà H được xây dựng trên 02 thửa đất gồm thửa 333 và thửa đất 2737, tờ bản đồ số 78, tổng diện tích 02 thửa đất 88m².

Bà H khi xây dựng nhà có xin giấy phép xây dựng và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng. Phần đất tiếp giáp giữa nhà bà H với nhà ông M là lối thoát hiểm công cộng và đất này của Nhà Nước chứ không phải của ông M. Để bảo vệ tài sản phía sau nhà, bà H có làm khung lưới sắt rào chắn phía trên vách nhà cách mặt đất hơn 1m để không chặn lối thoát hiểm nhưng có chiếm phần không gian lối thoát hiểm khoảng 0,2m, khi Nhà Nước yêu cầu thì bà H sẽ tháo dỡ khung lưới sắt này.

Đồng thời, bà H hoàn toàn không lấn chiếm đất của ông M mà ngược lại ông M đã lấn chiếm hết lối thoát hiểm công cộng và xây tường gạch lấn qua đất phía sau nhà bà H là 0,9m² (dài 0,5m ngang 1,8m).

Nay, bà H có đơn phản tố yêu cầu ông M phá bỏ phần tường gạch và trả lại phần đất đã lấn chiếm phía sau nhà của bà H 0,9m² thuộc thửa đất 333, tờ bản đồ số 78, đất tọa lạc tại số 26 đường số 3, KV, phường CVL, quận Ô Môn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CD 704860, số vào sổ CH04492 ngày 17/01/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu của ông M không bổ sung gì thêm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Xét về diện tích, hình thể của các thửa đất cho thấy thửa đất 2737 và thửa 333 diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là 88m^2 , diện tích thực tế $97,2\text{m}^2$ thửa $9,2\text{m}^2$. Thửa đất 2624 diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $50,2\text{m}^2$, diện tích thực tế $49,1\text{m}^2$, thiếu $1,1\text{m}^2$.

Theo lời trình bày của bị đơn thì thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì phía sau có lối thoát hiểm. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại bản trích đo địa chính thì thửa đất của nguyên đơn và bị đơn giáp rAh với nhau không có lối thoát hiểm như bị đơn trình bày.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H tháo dỡ hàng rào, cột sắt, lưới B40 phía bà H xây dựng lấn chiếm không giA chiều ngAg 04m, chiều cao 1,2m.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H cắt bỏ phần mái tole de qua thửa đất 2624 của ông Nguyễn Ngọc M diện tích $0,3\text{m} \times 4,5\text{m} = 1,35\text{m}^2$.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quA hệ trAh chấp*: Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy trAh chấp giữa các đương sự là “*TrAh chấp rAh giới giữa các bất động sản liền kề và trAh chấp không giA*” giữa cá nhân với cá nhân. TrAh chấp này được Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn cho rằng phần đất tiếp giáp giữa nhà bà H với nhà ông M là lối thoát hiểm công cộng và đất này của Nhà Nước chứ không phải của ông M. Để bảo vệ tài sản phía sau nhà, bà H có làm khung lưới sắt rào chắn phía trên vách nhà cách mặt đất hơn 01m để không chặn lối thoát hiểm nhưng có chiếm phần không giA lối thoát hiểm khoảng 0,2m, khi Nhà Nước yêu cầu thì bà H sẽ tháo dỡ khung lưới sắt này.

Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, tại bản trích đo địa chính số 92/TTKTTNMT ngày 30/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ thì các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn tiếp giáp phần hậu (phía đuôi đất) với nhau không có lối thoát hiểm như bị đơn trình bày.

Mặc khác, các thửa đất bà Nguyễn Thị Mỹ H gồm: thửa đất số 333 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 48m^2 và thửa đất số 2737 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 40m^2 so với diện tích thực tế

bà H đã sử dụng theo bản trích đo địa chính: thửa 333 diện tích 48,7m², thửa 2737 diện tích 48,5m². Như vậy, thửa đất số 2737 thửa 8,5m², thửa 333 thửa 0,7m².

Trong khi đó thửa đất số 2624 của ông Nguyễn Ngọc M được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 50,2m², diện tích thực tế ông M đã sử dụng là 49,1m². Như vậy, thửa đất của ông M sử dụng thực tế thiếu 1,1m².

Lời thừa nhận của bị đơn là ***“Bà H có làm khung lưới sắt rào chắn phía trên vách nhà cách mặt đất hơn 01m để không chặn lối thoát hiểm nhưng có chiếm phần không gian lối thoát hiểm khoảng 0,2m”*** cho thấy bị đơn có làm khung lưới sắt trên không gian phần đất của ông M, phần diện tích của khung lưới sắt được thể hiện qua biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản có chiều ngang là 04m, chiều cao 1,2m. Đồng thời, phía bà H có lợp mái tol căn nhà lấn qua không gian thuộc quyền sử dụng đất của ông M.

Từ những phân tích trên và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] *Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính*: Tổng chi phí đo đạc và chi phí bản trích đo địa chính là 5.608.000 đồng (nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 157, 158, 271 và Điều 173 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 166 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Điều 175 Bộ luật dân sự 2015.

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H tháo dỡ hàng rào, cột sắt, lưới B40 phía bà H xây dựng lấn chiếm không gian de qua thửa đất 2624 ông Nguyễn Ngọc M chiều ngang 04m, chiều cao 1,2m.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H cắt bỏ phần mái tole de qua thửa đất 2624 của ông Nguyễn Ngọc M diện tích 0,3m x 4,5m = 1,35m².

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc M phá bỏ phần tường gạch và trả lại phần đất đã lấn chiếm phía sau nhà của bà H 0,9m² thuộc thửa đất 333, tờ bản đồ số 78, đất tọa lạc

tại số 26 đường số 3, KV, phường CVL, quận Ô Môn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CD 704860, số vào sổ CH04492 ngày 17/01/2017.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 92/TTKTTNMT ngày 30/12/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Tp Cần Thơ)

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu số 011507 ngày 04/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quân Ô Môn thành án phí. Bà Nguyễn Thị Mỹ H phải nộp thêm 300.000 đồng (Ba Trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc M được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 011209 ngày 02/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quân Ô Môn.

Chi phí đo đạc định giá và lệ phí trích đo địa chính: Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ H phải trả cho ông Nguyễn Ngọc M 5.608.000 đồng (Năm triệu sáu trăm lẻ tám ngàn đồng).

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trAg hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND Q.Ô Môn;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phương Văn Chính