

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: **31/2018/DS-ST**

Ngày: 14/9/2018

V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu Hiếu**

Hội thẩm nhân dân:

Ông Lưu Văn Có

Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Võ Thu Thủy** - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:

Ông Lê Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 124/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2018 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2018/QĐST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Đảm Đ**

Địa chỉ: Tổ 2 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ng**

Địa chỉ: Tổ 1 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị C**; địa chỉ: Tổ 1 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông **Biện Nh**; địa chỉ: Tổ 1 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3. Ông **Nguyễn Đình Kh**; địa chỉ: Tổ 2 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn trình bày:

Tôi là chủ sở hữu, sử dụng của nhà và đất tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 xã VH có diện tích 200 m² đã được UBND TP. Nha Trang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 870346 ngày 15/12/2017. Hiện nay, lô đất liền kề phía sau thuộc thửa đất số 290 – Tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AI 864539 do UBND Thành phố Nha Trang cấp năm 2007 do bà Ng là chủ sở hữu đã trở cửa đi bất hợp pháp ra vào lô đất của tôi

và không cho chúng tôi xây dựng tường rào. Tôi yêu cầu bị đơn chấm dứt việc trở cửa đi ra vào lô đất của tôi. Đồng thời yêu cầu phía bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của tôi.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu bị đơn chấm dứt việc trở cửa đi ra vào lô đất của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

2. Bị đơn trình bày:

Tôi là chủ sở hữu nhà đất tại Tổ 1 – thôn V – xã VH – Thành phố N- tỉnh Khánh Hòa thuộc thửa đất số 290 – Tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AI 864539 do UBND Thành phố Nha Trang cấp năm 2007. Trên đất có ngôi nhà chúng tôi xây từ năm 2002, phía sau nhà tôi có trở cửa đi và chừa lại phần diện tích đất khoảng 1mx5m nhằm mục đích sinh hoạt và làm lối thoát hiểm, phơi quần áo thoáng mát tiện cho việc sinh hoạt gia đình. Đồng thời, nhà tôi cũng làm mái cho nước chảy xuôi xuống khu đất trống phía sau nhà.

Còn lô đất phía sau nhà tôi - thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 – nguồn gốc cũng là cha mẹ tôi cho bà Nguyễn Thị C là em ruột tôi, sau đó bà C chuyển nhượng cho bà Đảm Đ. Khi bà C chuyển nhượng cho bà Đ thì nhà tôi đã có hiện trạng như bây giờ. Nay bà Đ yêu cầu xây kín lại cửa sau nhà tôi thì tôi không đồng ý. Tôi chỉ trở cửa sau trên đất của tôi chứ không lấn chiếm đất ai. Bà Đ cũng yêu cầu trả lại 4.39m² thì tôi không đồng ý vì đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tôi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị C trình bày:

Tôi là người chuyển nhượng nhà đất cho bà Đỗ Thị Đảm Đ, nguồn gốc lô đất (thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9) nguồn gốc là cha mẹ tôi tặng cho. Trong quá trình tôi sử dụng thì có cho chị ruột tôi là Nguyễn Thị Ng trở cửa đi ở phía sau vì lô đất của tôi là đất trống. Khi tôi chuyển nhượng cho bà Đ thì nhà đã xây dựng có hiện trạng như bây giờ. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Ng chấm dứt trở cửa và hành vi cản trở quyền sử dụng đất thì theo tôi hợp lý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đình Kh trình bày:

Tôi là chồng của bà Đỗ Thị Đảm Đ, tài sản bà Đ tranh chấp là tài sản riêng của bà Đ, không liên quan đến tôi. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Ng chấm dứt việc trở cửa đi vào lô đất của bà Đ và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất thì tôi thấy hợp lý, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Biện Nh trình bày:

Tôi là chồng của bà Nguyễn Thị Ng, chủ sở hữu nhà đất tại Tổ 1 – thôn Vĩnh Diêm Trung – Vĩnh Hiệp – Nha Trang thuộc thửa đất số 290 – Tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng số AI 864539 do UBND Thành phố Nha Trang cấp năm 2007. Trên đất có ngôi nhà bà Ngọc xây từ năm 2002, phía sau nhà i có trở cửa đi và chừa lại phần diện tích đất khoảng 1mx5m nhằm mục đích sinh hoạt và làm lối thoát hiểm, phơi quần áo thoáng mát tiện cho việc sinh hoạt gia đình. Đồng thời, nhà tôi cũng làm mái cho nước chảy xuôi xuống khu đất trống phía sau nhà.

Còn lô đất phía sau nhà (thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9) nguồn gốc cũng là cha mẹ bà Ng cho em ruột bà Ng là bà Nguyễn Thị C, sau đó bà C chuyển nhượng cho bà Đảm Đ. Khi bà C chuyển nhượng cho bà Đ thì nhà chúng tôi đã có hiện trạng như bây giờ, còn lô đất chuyển nhượng vẫn là lô đất trống. Nay bà Đ yêu cầu xây kín lại cửa sau nhà tôi thì tôi không đồng ý. Tôi chỉ trở cửa sau trên đất của tôi chứ không lấn chiếm đất ai. Bà Đ cũng yêu cầu trả lại 4.39m² thì tôi không đồng ý vì đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ng.

6. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang cho rằng: Nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Ng phải chấm dứt việc trở cửa ra vào qua phần diện tích đất của bà Đảm Đ tại thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 tại Thôn V, xã VH, thành phố N; buộc bà Ng phải chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Đảm Đ đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 tại Thôn V, xã VH, thành phố N. Về án phí, chi phí tố tụng khác: các đương sự 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 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:** Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Biện Nh vẫn vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Đình Kh có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 870346 do UBND TP. Nha Trang cấp ngày 15/12/2017 thì bà Đỗ Thị Đảm Đ là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 tại Thôn V, xã VH, thành phố N có diện tích 200 m². Thửa đất trên tiếp giáp với phần sau của thửa đất số 290, tờ bản đồ số 3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 864539 do UBND TP. Nha Trang cấp ngày 01/06/2007 cho bà Nguyễn Thị Ng.

[2.2] Theo kết quả thẩm định tại chỗ thể hiện trên Bản sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH Dịch vụ địa chính Đ lập, phần nhà trên đất của bà Nguyễn Thị Ng (ký hiệu G1, Phần A theo Sơ đồ vị trí lô đất) có trở 01 cửa ra vào. Bà Ng cho rằng đó là phần đất trống, thuộc phần diện tích bà Ng chừa lại khoảng 1m x 5m để làm lối thoát hiểm, phơi quần áo. Tuy nhiên: qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và qua Sơ đồ vị trí thửa đất thì diện tích đất, mốc giới của các thửa đất đảm bảo theo các Giấy chứng nhận mà UBND TP. Nha Trang đã cấp cho bà Đỗ Thị Đảm Đ và bà Nguyễn Thị Ng nêu trên. Phần diện tích đất tiếp giáp với phần trở cửa thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Đỗ Thị Đảm Đ đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận.

[2.3] Căn cứ Điều 178 BLDS 2015, mục 6.4.3 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Về nhà ở liên kề - tiêu chuẩn thiết kế 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*”. Vì vậy: việc bà Ng trở cửa ra vào sát với ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng

hợp pháp của bà Đảm Đ là không đúng với pháp luật về xây dựng. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Ng việc trở cửa đi ra vào tại vị trí tiếp giáp với ranh giới đất của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Ngoài ra, theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn thể hiện: bà Ng đã ngăn cản việc bà Đ xây dựng tường rào trên phần diện tích đất của nguyên đơn. Hành vi trên của bà Ng là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Do đó: việc buộc bà Ng chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, sử dụng của bà Đảm Đ đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 tại Thôn V, xã VH, thành phố N là có căn cứ.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ: bà Đỗ Thị Đảm Đ đã tạm ứng số tiền 4.860.000 đồng và không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với số tiền chi phí thẩm định tại chỗ đã tạm ứng nên không xem xét.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí là 600.000 đồng do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bà Đỗ Thị Đảm Đ được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008785 ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Nha Trang

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Căn cứ Điều 169, Điều 178 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ mục 6.4.3 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Về nhà ở liên kề - tiêu chuẩn thiết kế.
- Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị Đảm Đ:

1. Bà Nguyễn Thị Ng phải chấm dứt việc trở cửa ra vào tại vị trí tiếp giáp giữa hai lô đất ký hiệu **A** (thửa đất 290, tờ bản đồ số 3 – nay là thửa 328, tờ bản đồ số 9, theo bản đồ VN2000 - tại Thôn V, xã VH, thành phố N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 864539 do UBND TP. Nha Trang cấp ngày 01/06/2007) và ký hiệu **B** (thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 – nay là thửa 329, tờ bản đồ số 9, theo bản đồ VN2000 - tại Thôn V, xã VH, thành phố N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 870346 do UBND TP. Nha Trang cấp ngày 15/12/2017) chi tiết theo bản sơ đồ vị trí lô đất do Công ty TNHH Dịch vụ Đ Việt lập (đính kèm).

2. Bà Nguyễn Thị Ng phải chấm dứt hành vi cản trở các quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị Đảm Đ đối với thửa đất số 329, tờ bản đồ số 9 – nay là thửa 329, tờ bản đồ số 9, theo bản đồ VN2000 - tại Thôn V, xã VH, thành phố N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 870346 do UBND TP. Nha Trang cấp ngày 15/12/2017.

Án phí: Bà Nguyễn Thị Ng phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Đỗ Thị Đảm Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0008785 ngày 03/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Nha Trang

Quy định:

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 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.

Quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc khi bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Nha Trang
- Đường sự
- THADS Tp Nha Trang
- TAND tỉnh Khánh Hòa
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Hiếu