

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ BẢY
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 09/2018/DS-ST

Ngày: 09/10/2018

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất",
"Yêu cầu Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng",
"Tranh chấp lỗi thoát nước".

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ BẢY, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tỉnh

2. Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký Tòa án: Ông Nguyễn Hùng Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Bảy: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2017/TLST-DS, ngày 16 tháng 3 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, “Yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”, “Tranh chấp lỗi thoát nước” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2018/QĐXXST-DS ngày 25/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Huỳnh Thị N, sinh N 1957. (có mặt)

Huỳnh Thị Đ, sinh N 1963.

Huỳnh Thị U, sinh N 1970.

Cùng địa chỉ: Khu vực H, phường LH, thị xã NB, tỉnh Hậu Giang.

Bà Huỳnh Thị Đ và Huỳnh Thị U cùng ủy quyền cho bà Huỳnh Thị N theo văn bản ủy quyền số 705; quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Văn phòng Công chứng Phạm Hữu Tiến.

Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc Q, sinh N 1952. (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực H, phường LH, thị xã NB, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Huỳnh Thị N đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Thị Đ, Huỳnh

Thị U trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Huỳnh Văn T (cha bà N) và bà Nguyễn Thị H (mẹ bà N) để lại; khi chết ông bà không để lại di chúc, phần đất hiện nay do bà N quản lý. Thời điểm bà N chưa xây dựng nhà thì có bức tường cũ phía bà N xây dựng để làm ranh với ông Q; chiều ngang bức tường là khoảng 14cm; chiều dài khoảng 2m; chiều cao khoảng 2m. Ngoài ra, ranh đất giữa bà N và chủ đất trước khi sang cho ông Q có chừa một lối thoát nước và một khoảng trống để thuận tiện cho việc ra vào sửa chữa nhà. Lối thoát nước và khoảng trống không phải của riêng ai mà là sử dụng chung cho các hộ xung quanh, nhưng bà N là người sử dụng chủ yếu. Lúc bà N xây dựng nhà mới thì vẫn chừa lối thoát nước và bức tường cũ lại không đập phá để làm ranh đất với ông Q. Sau này khi ông Q xây dựng nhà thì đã đập phá bức tường cũ, xây dựng nhà trên đất bà N đã xây bức tường cũ và lấp mất lối thoát nước. Do đó, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q trả lại phần đất chiều ngang khoảng 14cm; chiều dài khoảng 2m đã lấn chiếm; buộc ông Q xây dựng lại bức tường trên phần đất đã lấn chiếm cụ thể chiều dài khoảng 2m; chiều ngang khoảng 14cm; chiều cao khoảng 2m; mở trả lối thoát nước cho bà N sử dụng như trước đây.

Bị đơn Huỳnh Ngọc Q trình bày: Nguồn gốc đất của ông Q được Ủy ban nhân dân thị trấn Phụng Hiệp cấp năm 1981; ông Q bắt đầu nhận đất và ở trên phần đất giáp ranh với bà N từ năm 1981. Đến năm 1991 thì ông Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời; hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức. Ông Q trình bày từ trước đến nay không có lối thoát nước nào cặp ranh với bà N. Thời điểm bà N xây dựng nhà mới thì bà N đã đập phá bỏ bức tường nhà cũ. Bà N có xây một bức tường mới riêng biệt để làm ranh (cặp cây sắt giáp ranh).

Ông Q xây dựng nhà năm 2014 sau khi bà N xây nhà mới; ông Q xây dựng nhà có xin giấy phép xây dựng và công trình nhà đúng với bản vẽ. Trong quá trình xây dựng nhà ông Q không có đập phá bức tường nào bên phía bà N và diện tích đất xây dựng nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q được cấp theo đúng quy định. Vì vậy, ông Q không có lấn chiếm đất của bà N nên không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Bảy tham gia phiên tòa nhận định từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Q trả lại phần đất lấn chiếm là chiều dài khoảng 2m, chiều ngang khoảng 14cm và yêu cầu ông Q xây lại bức tường chiều ngang 14cm, chiều dài khoảng 2m, chiều cao khoảng 2m, mở lại lối thoát nước nguyên đơn. Xét các quan hệ tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy theo quy định tại khoản 6, 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có chiều dài khoảng 2m, chiều ngang khoảng 14cm.

Nguồn gốc phần đất nguyên đơn cho rằng bị lấn chiếm là tại thửa số 108 tờ bản đồ số 16 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CTB-00150 do Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp (cũ) cấp ngày 19/12/2003 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H diện tích sử dụng là 59,7m².

Khi thụ lý hồ sơ vụ án và theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên phần đất đang tranh chấp là ở giữa hai căn nhà cao tầng của bà N và ông Q hiện tại không thể nhìn thấy và không thể tiến hành đo đạc thẩm định để xác định diện tích đất tranh chấp, Tòa án đã tiến hành xuống thẩm định nhiều lần và tiến hành đo đạc thẩm định diện tích thực tế sử dụng của cả nguyên đơn và bị đơn để xác định các đương sự có bị thiếu đất hay không. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc xác định diện tích đất thực tế sử dụng và diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì nguyên đơn có hành vi ngăn cản không thống nhất cho đo đạc thẩm định.

Tại bút lục 173 - 174 nguyên đơn thừa nhận hiện tại nguyên đang sử dụng đất nhiều hơn diện tích đất được cấp do có mua thêm của ông Huỳnh Hùng D1, tuy nhiên nguyên đơn không xuất trình được giấy tay mua bán, đồng thời tại công văn số 101/QLĐT ngày 20/6/2018 của Phòng quản lý đô thị thì phía nguyên đơn xây nhà là chưa được cấp phép xây dựng.

Xét nguồn gốc đất của bị đơn đang sử dụng, bị đơn được cấp giấy tạm thời năm 1981 đến năm 2010 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức tại thửa số 116 tờ bản đồ số 16 diện tích 49,1m² đất tọa lạc tại Khu vực H, phường LH, thị xã NB, tỉnh Hậu Giang do Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Bảy cấp cho ông Huỳnh Ngọc Q.

Tại công văn trả lời số 362/UBND-TCD ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Bảy xác định trình tự thủ tục cấp giấy cho ông Huỳnh Ngọc Q là đúng quy định. Ông Q khi xây dựng nhà có xin phép và được cấp giấy phép xây dựng số 155/GPXD-UBND ngày 23/12/2013 khi đó nguyên đơn đã có khiếu nại về việc ông Q xây dựng không đúng quy định nhưng tại công văn số 58/QLĐT ngày 01/4/2014 của Phòng quản lý đô thị xác định ông Q xây dựng không sai theo nội dung giấy phép.

Đối với ý kiến nguyên đơn yêu cầu làm rõ bị đơn mua thêm phần đất phía sau, Tòa án tiến hành lấy lời khai, ông Q cho rằng không mua thêm phần đất nào

và không ai đến xác minh việc ông có mua đất hay không, qua các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 310C-GCN/RĐ của Ủy ban nhân dân huyện Phụng Hiệp cấp cho bà Phạm Thị M1 (vợ của ông Q) ngày 13/4/1990 diện tích 55m² tới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-00337 tại thửa 116 tờ bản đồ số 16 ngày 10/8/2010 của Ủy ban nhân dân thị xã Ngã Bảy cấp cho ông Huỳnh Ngọc Q diện tích 49,1m² và ông Q xây nhà ít hơn diện tích được cấp.

Xét thấy nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông Q lấn chiếm đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh mặc dù Tòa án đã ra thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ nhưng nguyên đơn vẫn không cung cấp được, mặc khác khi Tòa án tiến hành đo đạc diện tích hai căn nhà của nguyên đơn và bị đơn để xác định diện tích thực tế sử dụng và diện tích giấy được cấp nhưng nguyên đơn đã ngăn cản và không thống nhất cho đo đạc, phía bị đơn thống nhất cho đo đạc và theo mảnh trích lục đo số 02/TTKTTNMT ngày 08/01/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường xác định phần đất ông Q đang sử dụng là 48,4m² loại đất ở, ông Q xây dựng ít hơn phần đất được cấp. Từ đó không đủ cơ sở để xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn xây trả lại vách tường bị đơn đã đập khi xây dựng nhà.

Vách tường phía nguyên đơn yêu cầu ngang khoảng 14cm chiều dài khoảng hơn 2m, cao khoảng 2m. Nguyên đơn cho rằng khi xây dựng nhà năm 2009 có chừa lại bức tường cũ cặp vách tường xây mới để làm ranh nhưng đến năm 2014 ông Q xây nhà lại đập vách tường cũ và xây nhà lấn qua.

Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cũng giống như phần đất, phần vị trí vách tường nguyên đơn cho rằng bị đơn đã đập và xây dựng nhà nên không thể xác định được vị trí, kích thước, hình dáng, chất liệu như thế nào. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh và bị đơn cũng không thừa nhận có đập vách tường trên, bị đơn cho rằng không đập vách tường và xây bó nền phía ngoài vách tường của nguyên đơn, ngoài ra bị đơn được cấp phép xây dựng và xây dựng nhỏ hơn diện tích được cấp.

Đối với ý kiến bị đơn cho rằng yêu cầu Tòa án căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 25/6/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy thể hiện có vách tường cũ. Thời điểm đó giữa bà N và ông Q chưa tranh chấp phần vách tường này và Tòa án thị xã Ngã Bảy đang thụ lý giải quyết tranh chấp của 01 vụ án khác. Khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp vách tường thì không xác định được hiện trạng nên không cơ sở xác định vách tường này do ai đập và nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xác định bị đơn đã đập vách tường của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại lối thoát nước chung để sử dụng.

Nguyên đơn cho rằng trước đây giữa nhà của nguyên đơn và bị đơn có lối thoát nước và một khoảng trống để đi ra đi vô nhưng khi ông Q xây nhà đã lấp mất lối thoát nước và xây lấn khoảng trống đất trên.

Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn không xác định được vị trí lối thoát nước, nguyên đơn cho rằng lối thoát nước hiện nằm trong nhà ông Q. Tòa án tiến hành xác minh các hộ lân cận và hai người làm chứng là bà Huỳnh Thị L1 và Huỳnh Hùng D1 theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại lời khai của bà L1 và ông D1 xác định có lối thoát nước nhưng không xác định được là khi nguyên đơn và bị đơn xây dựng nhà thì ai đã xây lần lối thoát nước. Đồng thời, tại phiên tòa bà N thừa nhận rằng lối thoát nước là do mỗi nhà tự chừa ra và bà cũng không xác định được là diện tích chừa ra bao nhiêu và không biết có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai không? Ngoài ra, căn cứ vào công văn số 89/CNVPĐKĐĐ ngày 21/9/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Ngã Bảy cho thấy theo sơ đồ thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính thì giữa hai phần đất của bà H và ông Q không có lối thoát nước hay lối đi công cộng nào nên chưa có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm lối thoát nước.

Ngoài ra, căn cứ lời khai của ông D1 và bà L1 thì hiện tại bà N đang sử dụng chung lối thoát nước với hộ ông D1 và bà L1 nên hiện tại nguyên đơn chưa gặp khó khăn về lối thoát nước như nguyên đơn trình bày.

Từ những phân tích nêu trên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[6] Chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp, trích lục nguyên đơn phải chịu.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 6, 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 100, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 584, 251 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Huỳnh Ngọc Q trả lại phần đất có chiều dài khoảng 2m, chiều ngang khoảng 14cm; xây trả lại vách tường có chiều cao khoảng 2m, chiều dài khoảng 2m, chiều ngang khoảng 14cm; trả lại lối thoát nước chung.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007632

ngày 16/3/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Bảy.

[3] Chi phí thẩm định, định giá tài sản, trích lục nguyên đơn phải nộp là 1.700.000đ (Một triệu bảy trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp xong, nguyên đơn được nhận lại 1.300.000đ (Một triệu ba trăm nghìn đồng) tại Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang

“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, 7a, 7b 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”.

[4] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HG;
- VKSND TX. Ngã Bảy;
- Những người tham gia tố tụng;
- THA dân sự TX. Ngã Bảy;
- Lưu hồ sơ.

Huỳnh Kim Cương