

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN U MINH THƯỢNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 32/2019/DS-ST

Ngày: 23/9/2019.

*“Về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
của chủ sở hữu bất động sản liền kề”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lư Quốc Thịnh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hà Thị Lệ Thi**

2. Ông **Lâm Tấn Đạt**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Danh Hoàng** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kiều Hoa** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, ngày 23 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2017/TLST- DS, ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2019/QĐXX-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1974 và bà **Trần Thị X**, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp MD A, xã MT, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Thanh T**, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 06, ấp MD, xã MT, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1970 và bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1975. (Có mặt tham gia phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án không có lý do)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp MD A, xã MT, huyện UMT, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2017 nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại

diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh T trình bày và yêu cầu như sau:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X có phần đất với diện tích khoảng 06 công tầm 03m, có cạnh giáp ranh với đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B, phần đất giáp ranh này được sử dụng chung làm bờ đề vuông tôm chiều ngang khoảng 2,5m. Cách đây khoảng 05 năm, vợ chồng ông D, bà B có trồng 07 cây dừa bên phía bờ đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng giáp ngay vị trí giáp ranh đất liền kề với phần đất của ông H, bà X. Đến nay tàu dừa và rễ dừa lấn qua lối đi và phần đất bên ông D, bà B ảnh hưởng đến việc trồng hoa màu bên phần đất của ông H, bà X và cũng như không thể giữ nước cho việc nuôi tôm. Năm 2016, ông D, bà B lại tiếp tục trồng dừa trên phần đất còn lại với chiều dài khoảng 350m, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất liền kề của ông H, bà X.

Mặc dù, vợ chồng Hải, bà Xiêm có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X khởi kiện yêu cầu giải quyết: Buộc vợ chồng ông D, bà B thực hiện đúng nghĩa vụ sử dụng đất liền kề, không gây khó khăn cho ông H, bà X trong quá trình sử dụng đất của mình, không để rò rỉ nước trong vuông tôm, đồng thời yêu cầu ông D, bà B chặt hết phần tàu lá dừa và rễ dừa lấn qua phần đất của mình.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vợ chồng ông D, bà B thừa nhận là có trồng trên phần đất giáp ranh với đất của ông H, bà X và yêu cầu đo đạc xác định ranh giới thửa đất, nếu như các cây dừa do ông, bà trồng có lấn qua ranh đất thì ông, bà đồng ý chặt tàu dừa và xén rễ dừa trên phần đất của vợ chồng ông H, bà X.

Trên cơ sở xem xét thẩm định tại chỗ, hai bên đã xác định được ranh đất và xác định các tàu dừa và rễ dừa do ông D, bà B trồng trên đất của mình có lấn qua đất của ông H, bà X và ông D, bà B đồng ý xén rễ, cũng như chặt các tàu dừa lấn qua phần đất của ông H, bà X.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án do các bên không thỏa thuận được với nhau về số tiền chi phí thẩm định nên Tòa án không thể ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên hôm nay: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh T và bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B thống nhất thỏa thuận là vợ chồng ông D, bà B có trách nhiệm chặt toàn bộ các cây dừa

trồng trên phần đất của ông D, bà B có vị trí giáp ranh với phần đất của ông H, bà X. Thời gian thực hiện công việc trên là 02 tháng. Tuy nhiên, về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ thì các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý hồ sơ vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử thì Thẩm phán đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, HĐXX và thư ký đã thực hiện trình tự thủ tục đúng theo quy định của pháp luật.

Về phần nội dung: Do các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết nội dung chính của vụ án là phía ông D, bà B có trách nhiệm chặt toàn bộ các cây dừa trồng trên phần đất của ông D, bà B có vị trí giáp ranh với phần đất của ông H, bà X nên đề nghị HĐXX ghi nhận.

Về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, do các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên căn cứ vào Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 buộc vợ chồng ông D, bà B phải chịu số tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Xét mối quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về quyền đối với tài sản, nơi bị đơn cư trú tọa lạc trên địa phận hành chính của huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về quan hệ pháp luật: Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà X đối với vợ chồng ông D, bà B thì đây là tranh chấp về quyền đối với tài sản có nghĩa là buộc bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, nội dung việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu bất động sản liền kề được quy định tại các Điều 175, 176 và Điều 177 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông D, bà B yêu cầu hoãn phiên tòa để tiếp tục triệu tập nguyên đơn tham gia xét xử vụ án.

Xét thấy, tại phiên tòa mặc dù nguyên đơn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho người khác tham gia giải quyết vụ án và việc ủy quyền trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, mặt khác yêu cầu của bị đơn không thuộc trường hợp

phải hoãn phiên tòa do đương sự vắng theo định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên HĐXX không chấp nhận mà vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án là phía ông D, bà B có trách nhiệm chặt toàn bộ các cây dừa trồng trên phần đất của ông D, bà B có vị trí giáp ranh với phần đất của ông H, bà X, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông Hải, Xiêm.

Xét thấy, nội dung thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như giải quyết được vấn đề tranh chấp giữa các bên nên HĐXX ghi nhận.

Về số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do các đương sự không thống nhất thỏa thuận được với nhau.

HĐXX nhận thấy rằng, qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như lời trình bày của ông D, bà B đã thừa nhận việc mình trồng các cây dừa trên phần đất có vị trí giáp ranh với phần đất của ông H, bà X làm ảnh hưởng đến việc sử dụng phần đất của ông H, bà X và tại biên bản xem xét thẩm định ngày 01/8/2018, ông D, bà B cũng đồng ý chặt các tàu dừa và xén rễ dừa đã lấn qua phần đất của ông H, bà X. Như vậy, có căn cứ xác định việc ông H, bà X khởi kiện đối với ông D, bà B là hoàn toàn có căn cứ.

Mặt dù, về nội dung chính của vụ án các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau nhưng xét thấy việc ông H, bà X khởi kiện là có căn cứ nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ này.

Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc đất với số tiền là 1.634.000đ (Một triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000918 ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Số tiền này vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X đã tạm nộp xong. Vì vậy, cần buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B hoàn trả lại cho ông H, bà X.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tương tự như nhận định nêu trên bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng)

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006684 ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 175, 176 và 177 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 26, 39, 157 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm chặt toàn bộ các cây dừa trồng trên phần đất của ông D, bà B có vị trí giáp ranh với phần đất của ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X.

Vị trí đất được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang và Tờ trích đo địa chính số: TĐ 343-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B phải chịu tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006684 ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị X số tiền chi phí đo đạc là 1.634.000đ (Một triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

5. Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án nhưng không có lý chính đáng, báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo Bản án trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 23/9/2019).

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 và Điều 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 Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lư Quốc Thịnh