

Bản án số: 47/2020/DS-ST

Ngày: 10/7/2020

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Hồng Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Huy Cự

Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Đạt - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Ánh Tuyết- Kiểm sát viên.

Ngày 10/7/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 89/2010/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2019 về việc: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2020 giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh NVM, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. “Có mặt”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông NTV là Luật sư thuộc Cty Luật TNHH VTLAW Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. “Có mặt”.

- *Bị đơn:* Bà NTT, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. “Có mặt”.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh NNH, sinh năm 1985. “Vắng mặt”;

2. Chị NTT, sinh năm 1985; “Có mặt”.

3. Cháu NNM, sinh năm 2010;

4. Cháu NNL, sinh năm 2013.

Cùng nơi cư trú: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của hai cháu: là anh NNH và chị NTT (là bố mẹ của hai cháu).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK366852 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS-GL07004 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/9/2017 mang tên anh Nguyễn Văn Mạnh, địa chỉ thửa đất: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Thửa đất này có một cạnh giáp với thửa đất của Bà NTT. Đầu năm 2018 bà NTT xây bức tường gạch dài 6m, ở đầu phía trong lấn sang đất của Anh NVM 0.15 m. Anh NVM yêu cầu Bà NTT tháo dỡ, xây lại tường cho đúng ranh giới của hai thửa đất nhưng bà NTT không chấp nhận. Vì vậy, Anh NVM làm đơn ra xã Dương Hà để giải quyết tranh chấp. Ngày 21/3/2018 UBND xã cử tổ công tác tiến hành xác minh hiện trạng sử dụng đất của hai nhà. Sau khi đo xong thì kết luận tường bà NTT xây có một đầu sang nhà Anh NVM 0.15 m. Ngày 17/5/2018 UBND xã tiến hành hòa giải giữa hai nhà nhưng không thành. Nên Anh NVM làm đơn yêu cầu Tòa án buộc bà NTT phải trả lại 0.45m² và tháo dỡ công trình xây lấn chiếm sang đất của Anh NVM. Tại phiên tòa Anh NVM thay đổi yêu cầu diện tích lấn chiếm là 0.3m².

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Nhất trình với phần trình bày của Anh NVM. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà là Anh NVM và bà NTT, phần giáp ranh giữa hai nhà là một đường thẳng, tuy nhiên bà NTT đã xây dựng công trình lấn sang phần đất của Anh NVM là 0.3m² làm thay đổi ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015 Bà NTT phải trả lại và phá dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm của Anh NVM.

Bị đơn trình bày: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BK364261 vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00018/2542/QĐ – UBND ngày 11/11/2013 của UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội cấp cho bà NTT, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội, diện tích 137m². Năm 1990 bà NTT mua đất do Hợp tác xã bán đất giãn dân, khi nhận đất thì bên cạnh (ông Nguyễn) đã có nhà cấp 04, có tường chạy dài khoảng 7- 8m và nối kế tiếp là một cái bếp và chuồng chăn nuôi rồi. Năm 1991 bà xây móng tường và làm chuồng chăn nuôi kế cạnh đó. Năm 1997 làm nhà vì miếng đất hơi méo cho

nên xây nhà chừa lại đằng sau để cho vuông nhà (tức là đằng sau còn đất) nhưng vẫn còn móng tường chìm xuống dưới từ năm 1991 đến nay vẫn còn. Năm 2012 làm sổ đỏ địa chính đo cho bà nhưng không đo được chiều dài vì vướng hai chuồng chăn nuôi thế là địa chính kẻ luôn đường thẳng. Khi đập tường ra bà NTT xây đúng móng của mình. Bà NTT không chấp nhận yêu cầu của Anh NVM.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Anh NNH và chị NTT không có văn bản gửi Tòa án nêu ý kiến của mình. Tại phiên tòa chị NTT khai vợ chồng con cái ở trên đất của mẹ chồng, phần xây dựng có tranh chấp với Anh NVM do mẹ chồng chị làm, chị xác nhận mẹ chồng xây dựng không lấn sang đất của Anh NVM.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gia Lâm tham gia phiên tòa: Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự: Anh NNH không chấp hành, tại phiên tòa bà NTT không chấp hành nội quy phiên tòa. Về đường lối giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Mạnh, buộc bà NTT phải trả lại 0.3m² và dỡ bỏ công trình xây dựng trên đất của Anh NVM; về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được xác định đây là vụ án dân sự về việc tranh quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tài sản tranh chấp là đất đai tại xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Anh NNH vắng mặt lần hai tại phiên tòa nên căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa Anh NVM thay đổi yêu cầu: Buộc bà NTT phải trả lại 0.3m² và tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm sang đất của anh. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện nên chấp nhận là có căn cứ.

[2]. Về nội dung vụ án:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án xác định:

Nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 10 do xã cấp cho bà NTT sử dụng vào mục đích nhà ở năm 1989. Bản đồ năm 1993 thể hiện là thửa 64, diện tích 137m², tờ bản đồ số 10 thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Năm 2013 bà NTT được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 137m².

Nguồn gốc thửa đất số 65 (2), tờ bản đồ số 10 xã cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn Nguyên sử dụng vào mục đích nhà ở. Bản đồ năm 1993 thể hiện là thửa 65, diện tích 215m², tờ bản đồ số 10 thôn Trung. Trong quá trình sử dụng ông Nguyễn chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Trường Giang tại thửa 65(2), diện tích 100m², tờ bản đồ số 10 thôn Trung. Năm 2007 ông Giang được UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100m². Năm 2010 ông Giang chuyển nhượng cho ông Thạch văn Nghĩa và được UBND huyện Gia Lâm xác nhận ngày 11/3/2010. Sau đó ông Nghĩa chuyển nhượng cho bà Đào Thị Quý và bà Nguyễn Thị Quyên. Ngày 08/10/2010 bà Quý và bà Quyên được UBND huyện Gia Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/8/2017 bà Đào Thị Quý và bà Nguyễn Thị Quyên chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn Mạnh. Ngày 14/9/2017 anh Nguyễn Văn Mạnh được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 100m², thuộc thửa đất số 65(2), diện tích 100m², tờ bản đồ số 10 thôn Trung, xã Dương Hà, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Theo sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà giáp ranh là Anh NVM và bà NTT là một đường thẳng. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đều có xác nhận của các hộ liền kề và sau khi được cấp Giấy chứng nhận cả hai nhà không có khiếu nại gì về ranh giới.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai nhà xác định bà NTT xây dựng công trình có một phần nằm trong phần đất của Anh NVM cụ thể là một hình tam giác có các cạnh: Cạnh giáp bà NTT là 3.91m, cạnh đối diện là 3.92m, cạnh đáy đối diện với đường bê tông là 0.15m, diện tích là 0.3m² nằm ở phía ngoài tạo thành đường gấp khúc làm sai lệch mốc giới giữa hai nhà. Như vậy, yêu cầu của Anh NVM buộc bà NTT phải trả lại diện tích đất lấn chiếm và dỡ bỏ phần xây dựng trên đất lấn chiếm là có căn cứ đúng pháp luật.

Về án phí: Đương sự phải chịu án án dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271, 273, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 164, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 của 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Mạnh.

1. Buộc bà NTT phải trả anh Nguyễn Văn Mạnh 0.3m² và phải dỡ bỏ phần xây dựng trên phần đất lấn chiếm. (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Bà NTT phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Nguyễn Văn Mạnh 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 4470 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- TAND TP. Hà Nội;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Hồng Quang