TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2017/DS-ST
Ngày 18-8-2017
V/v "tranh chấp quyền sở hữu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẦM DƠI, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hà.

2. Ông Châu Trung Trực.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Cẩm – Kiểm sát viên

Trong các ngày 17 và 18 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2017/TLST - DS ngày 18 tháng 5 năm 2017 về "*tranh chấp quyền sở hữu",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2017/QĐXXST – DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lục Văn B**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim M**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **Trương Bích N**, sinh năm 1964 (có mặt).

3.2 Ông **Đỗ Thanh N**, sinh năm 1970 (có mặt).

3.3 Chị **Đỗ Thanh Thảo V**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 03/5/2017, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Lục Văn B trình bày:**

Gia đình ông được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng nhà ở vào năm 1999 và sử dụng ổn định cho đến nay. Giáp ranh hướng Nam có hộ kế cận là đất của ông Hứa Tấn C sang nhượng cho ông Võ Thành K. Năm 2001 ông K xây dựng nhà tiền chế để ở và thỏa thuận mượn bức tường nhà của ông để xây dựng nhà tiền chế. Ông cho ông K sử dụng bức tường để xây dựng mặt gió dính bức tường nhà ông. Năm 2015 ông K sang nhượng nhà đất lại cho gia đình bà Nguyễn Thị Kim M để kinh doanh lò bánh mì. Quá trình kinh doanh của gia đình bà M làm nóng bức tường, nóng gạch tại vị trí để vận hành lò bánh làm hư hỏng một phần tường và gạch nhà ông. Do đó nay ông khởi kiện yêu cầu hộ gia đình bà M ngưng sử dụng bức tường nhà của ông và yêu cầu gia đình bà M xây dựng bức tường riêng như đã cam kết tại buổi hòa giải tại UBND thị trấn ĐD.

Đối với việc vận hành lò bánh gây nóng tường và nền gạch nhà ông thì không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim M trình bày**: Năm 2015 bà mua đất và nhà tiền chế của ông Võ Thành K và đã làm thủ tục sang tên cho bà đúng quy định. Khi mua nhà tiền chế thì có sử dụng chung bức tường nhà của ông B. Bà xác định bức tường ngăn cách giữa đất của bà với đất của ông B là nằm trên đất của ông B và do gia đình ông B xây dựng. Khi xảy ra tranh chấp gia đình bà đã tự tháo dỡ không còn sử dụng bức tường nhà của ông B. Tuy nhiên, bà chỉ còn sử dụng dùng đinh đóng la phông nhà, ổ điện vào bức tường nhà ông B. Nay ông B không cho sử dụng thì bà sẽ không tiếp tục sử dụng và hiện nay bà tự tháo dỡ đinh đóng la phông, ổ điện và đường dây điện. Ông B cho rằng khi vận hành lò bánh gây nóng nhà ông B là không đúng, bởi vì lò bánh của bà là loại máy công nghệ hiện đại, cách nhiệt, không gây tiếng ồn nên không thể làm nóng nhà ông B. Khi hòa giải tại UBND thị trấn ĐD bà có hứa xây dựng bức tường nhà riêng nhưng hiện nay gia đình bà chưa có điều kiện để xây dựng bức tường. Hơn nữa, quá trình kinh doanh không lấn ranh đất của ông B và việc bà xây dựng bức tường hay không là quyền của bà.

Do đó, nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B. Đối với việc ông B không cho bà sử dụng bức tường thì bà đồng ý, bà sẽ không xâm phạm bức tường nhà của ông B. Việc tháo dỡ nếu có thiệt hại thì không yêu cầu gia đình ông B bồi thường gì.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Bích N trình bày**: Bà thống nhất lời trình bày trên của ông Lục Văn B là đúng và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông B.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh N trình bày:** Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim M.

*** Tại đơn xin từ chối tham gia giải quyết vụ án ngày 07/7/2017 chị Đỗ Thanh Thảo V trình bày:** Chị xin từ chối không tham gia hòa giải và xét xử vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

* **Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng**: Điều 158, 164 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử chấp nhận một phân yêu cầu khởi kiện của ông B, buộc hộ gia đình bà M chấm dứt hành vi xâm phạm bức tường của ông B và bà N. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu gia đình bà M xây dựng bức tường riêng.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét việc vắng mặt của chị Đỗ Thanh Thảo V vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị V là đúng quy định.

[2] Đối tượng khởi kiện của ông Lục Văn B là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu đối với bức tường nhà của ông, qua thẩm định thực tế bức tường tọa lạc khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD có các phía tiếp giáp:

Hướng Đông dài 0,1m tiếp giáp đường T;

Hướng Tây dài 0,1m tiếp giáp nhà đất của ông Lục Văn B;

Hướng Nam dài 13,55m tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị Kim M;

Hướng Bắc dài 13,55m tiếp giáp nhà đất ông Lục Văn B.

Ông B, bà M, bà N và ông N cùng xác định bức tường trên được ông B xây dựng hợp pháp trên đất của ông B và thuộc quyền sở hữu của gia đình ông B, nên thuộc trường hợp những tình tiết sự kiện nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ cho rằng bức tường thuộc quyền sở hữu của ông B và bà N, ông B và bà N có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt bức tường nhà của mình. Ông B và bà N cho rằng quá trình kinh doanh lò bánh mì gây nóng tường dẫn đến hư hỏng và gia đình bà M tự ý sử dụng bức tường trái với ý muốn của mình, nên có quyền yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu của mình.

Theo biên bản thẩm định ngày 12/7/2017 vị trí bức tường có điểm M3M4 tiếp giáp đất của bà M là mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản liền kề, chủ sở hữu chỉ được quyền sử dụng, xây cất trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Hộ gia đình bà M có sử dụng bức tường nhà của ông B như: gắn 01 ổ điện và đường dây dẫn điện; dùng đinh một phân đóng la phông trên gác và phía dưới nhà; phía trước mặt nhà có xây dựng mặt gió bằng xi măng; xây dựng hai bức tường ngăn giữa nhà và phía sau nhà, nay ông B là chủ sở hữu không đồng ý cho gia đình bà M tiếp tục sử dụng bức tường của ông. Mặc dù, tại phiên tòa bà M và ông B xác định hiện nay không còn sử dụng bức tường trên; đối với việc xây mặt gió, xây bức tường phía sau và giữa nhà thì xây dựng trên đất của bà M nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B. Hội đồng xét xử tiến hành xem xét thực tế hiện trạng bức tường phía tiếp giáp đất của bà M thì đúng như bà M trình bày tại phiên tòa. Tuy nhiên, gia đình bà M đã sơn bức tường và sử dụng làm nơi ở và kinh doanh từ khi sang nhượng nhà đất cho đến nay không xây dựng vách ngăn cách riêng. Ngoài ra, trước khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử thì hộ gia đình bà M có sử dụng bức tường như nội dung biên bản thẩm định, việc sử dụng này là trái với ý muốn của chủ sở hữu. Do đó, biện pháp bảo vệ quyền sở hữu là buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản và chấm dứt hành vi sử dụng tài sản của chủ sở hữu theo quy định tại khoản 2 Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015, nên cần buộc hộ gia đình bà M chấm dứt ngay các hành vi sử dụng bức tường trái với ý muốn của ông B và bà N là đúng quy định pháp luật.

Từ các cơ sở trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Vị trí bức tường với vị trí xây mặt gió, xây bức tường phía sau và giữa nhà của bà M là mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản liền kề, được bà M xây dựng trên diện tích đất của bà M, nên không có cơ sở cho rằng việc xây mặt gió, xây bức tường phía sau và giữa nhà của bà M xâm phạm bức tường nhà của ông B nên không đặt ra xem xét, giải quyết là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu gia đình bà M xây dựng bức tường riêng như đã cam kết tại buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn ĐD thì thấy rằng: Ngày 23/11/2016 Ủy ban nhân dân thị trấn ĐD tổ chức buổi hòa giải giữa ông B và bà M, tại đây thỏa thuận bà M xây dựng vách riêng và đến tháng 02/2017âl là hoàn thành. Tuy nhiên, bà M và ông N xác định hiện chưa có điều kiện để xây dựng vách ngăn riêng và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông B. Xét thấy, việc gia đình bà M có xây dựng vách ngăn riêng trên phần đất do mình làm chủ sở hữu hay không thì đây là quyền định đoạt của chủ sở hữu, ông B không phải chủ sở hữu nên không có quyền định đoạt thay cho chủ sở hữu. Do đó, yêu cầu này của ông B là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đối với việc ông B cho rằng hộ gia đình bà M vận hành lò bánh làm hư hỏng tường, nền gạch và quá trình sử dụng làm hư hỏng bức tường nhà ông nhưng ông không khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét, giải

quyết. Nếu ông B và bà N xác định quá trình kinh doanh của gia đình bà M làm thiệt hại đến tài sản của ông bà thì có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác là có cơ sở.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B nên bà M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí thẩm định tại chỗ. Ông B phải chịu 300.000 đồng tiền án dân sự sơ thẩm phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, Điều 164, Điều 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lục Văn B.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim M cùng ông Đỗ Thanh N và chị Đỗ Thanh Thảo V chấm dứt ngay các hành vi xâm phạm đến quyền sở hữu bức tường nhà của ông Lục Văn B và bà Trương Bích N. Vị trí bức tường nhà của ông B và bà N tọa lạc tại khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau có các hướng tiếp giáp:

Hướng Đông dài 0,1m tiếp giáp đường T;

Hướng Tây dài 0,1m tiếp giáp nhà đất của ông Lục Văn B;

Hướng Nam dài 13,55m tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị Kim M;

Hướng Bắc dài 13,55m tiếp giáp nhà đất ông Lục Văn B.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2017 kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B yêu cầu hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim M xây dựng bức tường sử dụng riêng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị Kim M và ông Lục Văn B mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông Lục Văn B đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0008819 ngày 18/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi nay được chuyển thu đối trừ, ông B đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Lục Văn B không phải chịu, ông B dự nộp 2.000.000 đồng được nhận lại tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi khi án có hiệu lực pháp luật; bà Nguyễn Thị Kim M phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, bà M có nghĩa vụ nộp số tiền này tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông Lục Văn B.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. 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.

7. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

T/M: HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên