

Bản án số: 05/2024/DS-ST

Ngày: 19/01/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Vũ Linh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Mai Văn Thuận.

2. Ông Nguyễn Xuân Vinh.

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Như Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 19/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2021/TLST-DS ngày 21/5/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2023/QĐXXST-DS ngày 26/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị Minh N** – sinh năm 1946

Địa chỉ: 1202/1 đường 2/4 phường V T, Nha Trang, Khánh Hòa.

Bà N có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thiều H và bà Nguyễn Thị Thanh T – Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Khánh Hòa. Ông H và bà T có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Phan Văn B** – sinh năm 1946

Địa chỉ: 1220/6 (số cũ 105) đường 2/4 phường Vạn T, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bà **Huỳnh Thị Vân H** – sinh năm 1973

Địa chỉ: 1202/7 đường 2/4 phường V T, Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Minh V** - Địa chỉ: 1202/1 đường 2/4 phường V T, Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa: nguyên đơn bà Đinh Thị Minh N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Trước đây bà N có tranh chấp với ông Đặng Đình N mảnh đất diện tích $4m^2$. Sau đó ông Đặng Đình N chuyển nhượng nhà cho ông Phan Văn B, lúc này ông B lại tiếp tục tranh chấp diện tích đất trên với gia đình bà N, việc tranh chấp của ông B chỉ nhằm mục đích cản trở bà N hợp nhất, hiệu chỉnh số đo thửa đất để bà N làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất tranh chấp $4m^2$ với ông B là thuộc quyền sở hữu của bà N đã sử dụng trước khi bà Lê Thị D bán đất cho ông Đặng Đình N, sau đó ông N mới bán cho ông B, khi ông B mua nhà của ông N, lúc đó gia đình bà N vẫn có bếp và sử dụng $4m^2$ tranh chấp bình thường, không thấy gia đình ông B nói năng gì.

Bà Huỳnh Thị Vân H là con của bà Lê Thị D, mà trước đây bà N có mua phần đất của bà D là $14m^2$, bà N đã sử dụng phần đất này trên 42 năm, và đã được chính quyền sở tại và bà con hàng xóm công nhận. Khi bà N hợp nhất mảnh đất, lại gặp sự tranh chấp với bà H. Bà H đã gửi đơn lên UBND phường Vạn T tranh chấp với bà N về diện tích đất trên sát tường nhà 121/1, là phần lan can của tầng 1 dóng xuống tầng trệt nhà bà N. Thời điểm bà N mua của bà D không đo vẽ mà áng chừng $3m \times 4m = 12m^2$ dóng từ lan can tầng 1 xuống tầng trệt.

Việc tranh chấp này cũng nhằm ngăn chặn việc thực hiện hợp nhất, hiệu chỉnh số đo thửa đất để bà N làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mục đích cũng để nhằm ngăn cản việc bà N thực hiện quyền lợi và lợi ích chính đáng của mình.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định, đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp thì bà N đồng ý với diện tích thực tế mà bên Công ty đo vẽ đã xác định là $4,1m^2$ là tranh chấp với ông B, diện tích $3,3m^2$ là tranh chấp với bà H.

Vì vậy, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xác định diện tích đất $4,1m^2$ thuộc quyền sử dụng của bà N, buộc ông Phan Văn B chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà N đối với diện tích đất trên và xác định diện tích đất $3,3m^2$ dóng từ lan can tầng 1 dóng xuống tầng trệt nhà bà N là thuộc quyền sử dụng của bà N, buộc bà Huỳnh Thị Vân H chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà N đối với diện tích đất trên.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn – ông Phan Văn B trình bày:

Năm 1993 ông B có mua căn nhà số 105 (số mới 1220/6) đường 2/4 phường V T, Nha Trang, Khánh Hòa của vợ chồng ông bà Đặng Đình N và Phí Thị Minh T. Hiện tại gia đình ông B từ đó đến nay vẫn sống tại căn nhà này với diện tích $4m \times 9m = 36m^2$ và thiếu $4m^2$. Trong giấy tờ mua bán và các giấy tờ liên quan đến căn nhà $4m \times 10m = 40m^2$ được xác định và cấp giấy đăng ký trước bạ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thành thị năm 1989 đứng tên ông bà Đặng Đình N và Phí Thị Minh T.

Diện tích $4,1m^2$ đất tranh chấp hiện tại bà N đang tranh chấp với ông B là khoảng đất trống nhưng thuộc diện tích sở hữu của ông B, quá trình ông B làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thiếu $4m^2$ này do bà N đang sử dụng làm bếp sinh hoạt nên ông B không hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, đề

ngợi Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của bà N để ông hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Vân H trình bày:

Phần đất diện tích 3,3m² đóng từ lan can tầng 1 đóng xuống tầng trệt nhà bà N mà bà N cho rằng là thuộc quyền sử dụng của bà N là hoàn toàn không hợp lý và không thuộc quyền sở hữu của bà N, điều này được sự xác nhận qua nhiều cuộc họp của Tổ dân phố, của toàn thể người dân sống tại đây, phần đất này không có trong giấy mua bán giữa mẹ tôi là bà Lê Thị D và bà N. Thực tế thì tôi cũng không biết có sự việc bà D có bán đất cho bà N hay không nữa. Tôi chỉ đồng ý diện tích 14m² bà N mua của mẹ tôi (bà D) từ sát sau nhà 121/1 (nhà bà N đang sử dụng), theo sơ đồ bản vẽ của Tòa án đã đo vẽ thì phần dôi dư hơn 14m² không phải thuộc sở hữu của bà N. Tôi không đồng ý với yêu cầu của bà N đòi công nhận thêm 3,3m² đóng từ lan can tầng 1 đóng xuống tầng trệt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Minh V trình bày:

Bà là con ruột của nguyên đơn Đinh Thị Minh N, hiện nay bà đang sống cùng mẹ tại căn nhà trên. Theo yêu cầu của mẹ bà thì bà đồng ý với ý kiến của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại các Điều 49; Điều 51 và Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Minh N yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất 4,1 m² thuộc quyền sử dụng của bà N, buộc ông Phan Văn B chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà N đối với diện tích đất trên và xác định diện tích đất 3,3m² đóng từ lan can tầng 1 đóng xuống tầng trệt nhà bà N là thuộc quyền sử dụng của bà N, buộc bà Huỳnh Thị Vân H chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà N đối với diện tích đất trên là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về các chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự và xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp về dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Nha Trang; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc nhà đất của nguyên đơn bà Đinh Thị Minh N tại địa chỉ 1202/1 đường 2/4 phường V T, Nha Trang, Khánh Hòa (ký hiệu A theo sơ đồ thửa đất ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ - xây dựng Tuấn Huy) được Nhà nước cấp năm 1978 với diện tích tầng trệt là 49,7m², đến năm 1998 Nhà nước hóa giá nên bà N mua lại với giá 8.000.000 đồng. Năm 1980 bà Nghị có mua lại của bà Lê Thị D lô đất nối dài 14m² (4m x 3,5m) sát sau nhà N để làm nhà bếp. Năm 2015 bà N mua lại của ông Nguyễn Văn T tầng 2 và 3 căn nhà trên có diện tích sàn là 127,3m². Bà N ở ổn định căn nhà trên từ đó đến nay. Sau khi sửa lại căn nhà và gộp diện tích cầu thang 4,8m² và quy hoạch mặt tiền đường 1,9m² thì diện tích sử dụng hiện tại tầng trệt là 55,5m² (ký hiệu A theo sơ đồ thửa đất ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ - xây dựng Tuấn Huy).

[2.1] Xét yêu cầu của bà N về việc đề nghị Tòa án tuyên bố xác định diện tích đất 4,1m² thuộc quyền sử dụng của bà Nghị, buộc ông Phan Văn B chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà đối với diện tích trên, Hội đồng xét xử nhận định: diện tích đất 4,1m² (ký hiệu M2 theo sơ đồ thửa đất ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ - xây dựng Tuấn Huy) tiếp giáp với phần xây dựng nhà của ông Phan Văn B đã mua năm 1993 với diện tích 40m² (4m x 10m), nhưng hiện tại ông B chỉ xây dựng và sử dụng diện tích 4m x 9m = 36m². Bà N không có tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích 4,1m² đó là thuộc sở hữu của bà N, vì vậy yêu cầu của bà N không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bà N về việc đề nghị Tòa án tuyên bố diện tích đất 3,3m² (ký hiệu M1 theo sơ đồ thửa đất ngày 21/6/2022 của Công ty TNHH thương mại dịch vụ - xây dựng Tuấn Huy) đóng từ lan can 2 và 3 đóng xuống tầng trệt thuộc quyền sử dụng của bà N, buộc bà Nguyễn Thị Vân H chấm dứt mọi hành vi tranh chấp, cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu của bà đối với diện tích trên, Hội đồng xét xử nhận định: Tại khoản 1 Điều 170 Luật đất đai 2013 quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: *“Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không”*; Tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định ranh giới giữa các bất động sản: *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”*. Như vậy, pháp luật hiện nay quy định không gian mà người sử dụng đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng, từ dưới lên, không quy định không gian theo chiều ngược lại. Phần diện tích đóng từ lan can tầng trên (hay còn gọi là ban công) xuống tầng trệt thì Cơ quan cấp phép xây dựng quy định khu vực ban công không được tính trong giấy phép. Do đó, yêu cầu trên của bà N đối với phần tranh chấp đất có diện tích đóng từ lan can tầng 2 và 3 của nhà bà Nghị xuống đất là không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng các yêu cầu của bà N đề nghị Tòa án tuyên bố diện tích đất 4,1m² và 3,3m² thuộc quyền sở hữu của bà N là không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Pháp luật. Nguyên đơn bà Đinh Thị Minh N trên 60 tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[4] Về các chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Bà Đinh Thị Minh Nghi đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 91, 147, 157, 165 Bộ luật Tố Tụng Dân Sự 2015; Điều 166, 175 Bộ luật Dân Sự 2015; Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 bà Đinh Thị Minh N về việc đề nghị Tòa án tuyên bố xác định diện tích đất 4,1m² và 3,3m² thuộc quyền sở hữu của bà Nghi.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị Minh N.

3. Về các chi phí tố tụng khác: Bà Đinh Thị Minh N đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND TP Nha Trang;
- Chi cục THADS TP Nha Trang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Vũ Linh