

Bản án số: 07 /2020/DS – ST
Ngày: 30/09/2020
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 CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Bích Hải**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quý Đôn**

Ông Tào Việt Thắng

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 và 30 tháng 09 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 05/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 54/2020/QĐXXST - DS ngày 21 tháng 09 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Tiết Thị T.**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 4105 R.R Rd, J. LA 70544 – 6903 USA

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị X.**

Địa chỉ : Số 112/84 đường N., phường T., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Thị Kim S.** – Văn phòng luật sư T.Đ..

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị C.**, sinh năm 1950 (đã chết)

Địa chỉ: Số 112/82 đường N., phường T., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/ Bà **Nguyễn Thị M.**, sinh năm 1969

2/ Ông **Nguyễn Đức V.**, sinh năm 1971

3/ Bà **Nguyễn Thị Thu H.**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 112/82 đường N., phường T., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng mua bán nhà ở ngày 03/11/1994, bà Tiết Thị P. và chồng là ông Nguyễn Văn N. mua của bà Phan Thị N1. căn nhà tại số 112/84 N., phường A., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ngày 26/01/2006, bà P. được UBND quận Ninh Kiều, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00278.QSĐĐ diện tích 102.36m², thửa số 348, tờ bản đồ số 10, loại đất ở đô thị.

Vào ngày 20/3/2006, bà P. được công nhận diện tích quyền sử dụng đất 102.36m² và tài sản gắn liền trên đất. Đến ngày 16/4/2006, bà Tiết Thị P. ký hợp đồng tặng cho nhà và đất trên cho bà Tiết Thị T.. Hiện nay phần đất phía bên phải có hình tam giác cạnh 0,40m giáp mặt tiền hẻm và thâm hậu 5m bị bà Nguyễn Thị C. chiếm dụng làm sân nước và dựng hàng rào bít kín không cho gia đình bà T. qua lại. Nay bà T. yêu cầu bà C. phải dỡ hàng rào, di dời sân nước trả lại phần đất này cho bà T..

Bị đơn bà Nguyễn Thị C. trình bày: Nguồn gốc nhà đất của bà C. là do cha mẹ bà C. để lại. Gia đình bà C. sinh sống tại phần đất này từ lúc bà sinh ra cho đến nay đã trên 70 năm, giữa nhà bà và nhà bà T. có đường nước chảy từ phía sau thoát ra đường cống nước phía trước nhà bà C..

Nhà bà Tiết Thị P. xây dựng trước nhà bà C., đã có ranh đất và hai bên không tranh chấp gì với nhau. Sau đó bà P. đã tặng nhà đất cho bà T., thời gian đến nay khoảng trên mười năm, hai bên vẫn giữ nguyên vị trí cũ. Lúc bà C. sửa nhà làm rào chắn bà T. không có ý kiến. Mục đích phía bà C. xây hàng rào là để giữ vệ sinh sạch sẽ, bảo vệ an ninh cho cả hai nhà. Nên không đồng ý với yêu cầu của bà T..

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị X. trình bày ý kiến : Bà X. xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả lại phần đất tranh chấp lại cho nguyên đơn và thay đổi yêu cầu phần đất có không gian giữa hai nhà đang dùng để trở cửa sổ đề nghị xem xét công nhận là khoảng không gian sử dụng chung, buộc phía bị đơn phải tháo dỡ hàng rào để các bên cùng sử dụng.

Sau khi thỏa thuận, Đại diện ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị X. và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Thị C. - có bà Nguyễn Thị M., ông Nguyễn Đức V., bà Nguyễn Thị Thu H. thống nhất : Phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc phía bị đơn phải trả phần đất tranh chấp diện tích 1,3m²; bị đơn đồng ý tháo dỡ hàng rào trên phần đất tranh chấp để hai bên cùng sử dụng không gian chung trên khoảng diện tích 1,3m².

Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày : Căn cứ theo quy định của bộ luật dân sự năm 2015, thì thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là có cơ sở đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục sơ thẩm đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Tiết Thị T. yêu cầu tòa án giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào, di dời sân nước trả phần diện tích có chiều ngang giáp hẻm là 0,40m, thâm hậu 5m. Theo kết quả đo đạc có diện tích là 1,3m², tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc phía bị đơn phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn nên đề nghị HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào để sử dụng phần không gian chung giữa hai hộ trên phần diện tích 1,3m². Tại phiên tòa những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C. thống nhất với yêu cầu này của nguyên đơn. Sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Về chi phí thẩm định và án phí đề nghị giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sau khi nghe Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào, di dời sân nước trả lại phần diện tích 1,3m². Nên Tòa án xác

định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26 BLTTDS.

Nguyên đơn bà Tiết Thị T. có địa chỉ tại Hoa Kỳ nên có yếu tố nước ngoài. Do vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ theo quy định tại điều 37, điều 38 BLTTDS

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện bà Tiết Thị T. kiện bị đơn là bà Nguyễn Thị C.. Quá trình giải quyết vụ kiện ngày 28/10/2019, bà Nguyễn Thị C. chết nên tòa án đã đưa những người con của bà C. là Nguyễn Thị M., Nguyễn Đức V., Nguyễn Thị Thu H. vào tham gia tố tụng với tư cách người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà C. theo quy định tại điều 74 BLTTDS.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện: Yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào, di dời sân nước để trả cho nguyên đơn diện tích đất hai bên đang sử dụng không gian chung để trở cửa sổ. Theo kết quả đo đạc diện tích đất nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng trở cửa sổ là 1,3m². Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và Hồ sơ trích đo địa chính ngày 21/8/2020, diện tích đất của nguyên đơn là 102.80m² không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn, phần diện tích đất tranh chấp 1,3m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả lại phần diện tích này, phía bị đơn đồng ý. Căn cứ theo quy định tại điều 217 BLTTDS, HĐXX đình chỉ không đặt ra xem xét giải quyết đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào, di dời sân nước để hai bên cùng sử dụng không gian chung diện tích 1,3m². Bị đơn đồng ý với yêu cầu này của nguyên đơn. Xét về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp 1,3m², tuy nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng phần đất này nằm trong diện tích đất phía bị đơn đang quản lý sử dụng ổn định trong nhiều năm. Phía bị đơn thừa nhận phần đất đang sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa xuất trình được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất. Nhưng căn cứ theo giấy khai sinh của chị Nguyễn Thị Thu H. thì chị H. sinh ngày 03/11/1980, có địa chỉ của cha là ông Nguyễn Văn S., mẹ là Nguyễn Thị C. đăng ký thường trú tại số 112/82 N., phường A., thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang, được UBND phường A., thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang xác nhận đăng ký ngày 16/9/1981, số 1497/HT/81, Quyền số 01. Điều này chứng minh gia đình chị H., chị Mai, anh Vũ đã sinh sống ở ổn định tại phần đất này trên 30 năm, không ai tranh chấp. Do vậy, nguyên đơn và bị đơn thống nhất

thỏa thuận sử dụng chung phần diện tích 1,3m² để trở cửa sổ, không bên nào được đăng ký quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích này, thỏa thuận của các bên về giải quyết vụ án là không trái quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác. Căn cứ theo quy định tại điều 175, điều 176 BLDS, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận này của đương sự.

[3] Về án phí:

Đối với phần diện tích 1,3m², các bên thống nhất sử dụng chung nên không tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đối với phần đất này. Nên trường hợp này phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền phải nộp là 300.000 đồng;

[4] Về chi phí thẩm định số tiền 4.990.000 đồng, bà Nguyễn Thị X. phải chịu và đã nộp xong.

[5] Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, điều 74, điều 147, điều 165, điều 217, điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 175, điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tiết Thị T.:

1/ Đình chỉ không xem xét giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tiết Thị T. về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C. (đã chết), có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị M., bà Nguyễn Thị Thu H., ông Nguyễn Đức V. trả lại diện tích đất 1,3m² tại vị trí A theo bản trích đo địa chính ngày 21/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ, do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

2/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Nguyên đơn bà Tiết Thị T. và bà Nguyễn Thị M., ông Nguyễn Đức V., bà Nguyễn Thị Thu H. người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Thị C. thống nhất thỏa thuận hai bên cùng sử dụng chung phần diện tích 1,3m² ranh giới ngăn cách giữa hai nhà 112/82 và 112/84 N., phường T., quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tại vị trí A theo bản trích đo địa chính ngày 21/8/2020

của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ. Các bên xác định không đăng ký quyền sử dụng riêng đối với diện tích 1,3m² nêu trên.

- Bà Nguyễn Thị M., ông Nguyễn Đức V., bà Nguyễn Thị Thu H. người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Thị C. thống nhất tháo dỡ hàng rào có cạnh chiều ngang 0,52 m giáp mặt hẻm 112 để chừa lối đi vào phần diện tích 1,3m² ranh giới nguyên đơn và bị đơn thống nhất sử dụng chung.

(Kèm theo bản trích đo địa chính ngày 21/8/2020)

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Thị C. - bà Nguyễn Thị M., ông Nguyễn Đức V., bà Nguyễn Thị Thu H. phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm

Nguyên đơn bà Tiết Thị T. được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 001416 ngày 25/01/2019 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Về chi phí thẩm định: Số tiền 4.990.000 đồng, nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo.

Nơi nhận :

- Đương sự.
- VKSNDTPCT
- Cục THA DS TPCT
- UBND phường T.
- Lưu (2b).

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

Võ Bích Hải

Số: 74/QĐ-SCBSBA

Cần Thơ, ngày 29 tháng 10 năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung bản án do có nhầm lẫn trong bản án số 07/2020/DSST ngày 30 tháng 09 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” giữa:

Nguyên đơn: Bà **Tiết Thị T.**, sinh năm 1957

Địa chỉ: 4105 R.R. Rd, J. LA 70544 – 6903 USA

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị X.

Địa chỉ: Số 112/84 N., phường T., quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Kim S. – Văn phòng luật sư T.Đ.

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C.**, sinh năm 1950 (đã chết)

Địa chỉ: Số 112/82 N., phường T., quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị M., sinh năm 1969

2/ Ông Nguyễn Đức V., sinh năm 1971

3/ Bà Nguyễn Thị Thu H., sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 112/82 N., phường T., quận Ninh Kiều, TP.Cần Thơ.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung bản án số 07/2020/DSST ngày 30 tháng 09 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ như sau:

Tại trang 1 dòng thứ 11 từ trên đếm xuống có ghi: “*Các Thẩm phán:...*”

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “*Các Hội thẩm nhân dân:...*”

Những phần khác của bản án giữ nguyên không thay đổi.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Cục THADS TPCT;
- Lưu (HS - 2b).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Bích Hải