

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ SÔNG CẦU
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 07/2020/DSST
Ngày 24/3/2020
V/v “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ SÔNG CẦU, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Sơn và ông Phan Văn Ký.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Giang – Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Văn Dương – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 01/2018/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Lê Thành Tr, sinh năm 1952 và Nguyễn Thị B, sinh năm 1957. Địa chỉ: Thôn TK, xã XL, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị L, sinh năm 1950. Địa chỉ: Thôn ML, xã XL, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Nguyễn Thị B, sinh năm 1945. Địa chỉ: Thôn CL, xã XL, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

+ Nguyễn Thị X, sinh năm 1952. Địa chỉ: Thôn TN, xã CPĐ, thị xã Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

+ Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1962. Địa chỉ: T8, kv1, phường TQD, thành phố Quy Nhơn, Bình Định. Vắng mặt (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện nộp cho tòa án ngày 19/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B có tạo lập được thửa 597, tờ bản đồ 85, tọa lạc tại Thôn Mỹ Lộc, xã Xuân Lộc, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; được UBND thị xã Sông Cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 887187 ngày 14/02/2015. Phía tây thửa đất nêu trên tiếp giáp với thửa đất 630, tờ bản đồ 85 do bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng. Để xác định ranh giới và giữ đất, năm 2002, vợ chồng ông Tr, bà B có xây dựng bờ kè đá kiên cố rộng khoảng 40 – 50cm, chiều dài khoảng 40 – 50m chạy dọc theo ranh giới đất của bà L.

Khi xây dựng bờ kè đá có chính quyền UBND xã Xuân Lộc và gia đình của bà L (cha bà L và bà L) chứng kiến. Đầu năm 2018, thì vợ chồng ông Tr, bà B phát hiện bà L đã xây dựng một chái bếp chồng lấn lên phần đất của vợ chồng ông Tr, bà B, lấn diện tích 3,955m², mái tôn xối nước làm lở đất, bờ kè đá nên vợ chồng ông Tr, bà B yêu cầu bà L tháo dỡ nhưng bà L không tháo dỡ nên phát sinh tranh chấp; đưa ra chính quyền UBND xã Xuân Lộc hòa giải nhưng không thành.

Do đó, vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B khởi kiện, yêu cầu TAND thị xã Sông Cầu giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ chái bếp, trả lại đất cho vợ chồng Trọng, bà B sử dụng.

** Bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày được tóm tắt như sau:*

Bà Nguyễn Thị L thừa nhận có xây dựng nhà bếp của bà L chồng lấn lên bờ kè đá của gia đình ông Tr. Tuy nhiên, theo bà L nghĩ thì bờ kè đá của gia đình ông Tr xây dựng chồng trên đất của gia đình bà L. Khi gia đình ông Tr xây dựng bờ kè đá thì cha bà L còn sống, chính quyền địa phương có chứng kiến. Gia đình bà L có biết việc gia đình ông Tr xây dựng bờ kè đá. Tuy nhiên, vì bà L nghĩ là hàng xóm, ông Tr xây dựng bờ kè đá để khởi trừ đất nên lúc bấy giờ gia đình bà L không có ý kiến gì, gia đình ông Tr xây dựng bờ kè đá năm nào thì bà L không nhớ. Năm 2015, bà L có xây dựng nhà bếp chồng lên bờ kè đá của gia đình ông Tr, nay ông Tr khởi kiện buộc bà L tháo dỡ nhà bếp thì bà L đề nghị Tòa án giải quyết, cho tiến hành đo đạc, kiểm tra lại hiện trạng sử dụng đất, trường hợp diện tích đất đang tranh chấp thuộc đất đã được cấp cho gia đình ông Tr thì bà L tháo dỡ nhà bếp; trường hợp diện tích đất đang tranh chấp thuộc phần đất của bà L quản lý thì buộc ông Tr tháo dỡ bờ kè đá.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các bà Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Ng trình bày được tóm tắt như sau:*

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 630, tờ bản đồ 85 là của cha mẹ Nguyễn Thành, Đoàn Thị Ráo. Sau khi cha mẹ mất đi thì Nguyễn Thị L quản lý,

sử dụng. Các chị em gồm Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị Ng đều thống nhất để cho Nguyễn Thị L quản lý, sử dụng.

Thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Thị PLiên, yêu cầu Tòa án công nhận đất cho bà L.

Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân thủ và chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng; của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý đến khi nghị án.

Về nội dung: Phần diện tích đất tranh chấp 3,955m² thuộc thửa 630 tờ bản đồ 85 do bà L đang quản lý, sử dụng nên đề nghị HĐXX căn cứ các điều 166, 169 Luật Đất đai năm 2013, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận ý kiến của bị đơn xác định diện tích 3,955m² thuộc thửa 630. Bờ kè đá của vợ chồng ông Tr, bà B nên buộc bà L phải bồi lại giá trị bờ kè đá cho vợ chồng ông Tr, bà B.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất, đã được hòa giải tại UBND xã không thành, nguyên đơn khởi kiện tại tòa án là thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý giải quyết là thuộc thẩm quyền của TAND cấp huyện và lãnh thổ về nơi có bất động sản.

Những người liên quan Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị Ng đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Quyền sử dụng đất các bên tranh chấp có diện tích 3,955m², phần đất này giáp ranh giữa thửa 401 và 402, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 299) và hiện nay lần lượt là thửa 597 và 630, tờ bản đồ 85 đo năm 2012. Thửa 597 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B. Thửa 630 đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Nguyễn Thành, sau khi ông Nguyễn Thành chết (ngày 05/10/2009, bút lục 93) thì bà Nguyễn Thị L tiếp tục quản lý, sử dụng. Cả hai thửa đất 597 và 630 đo năm 2012 đều tăng hơn so với diện tích kê khai quản lý năm 1992.

[3] Căn cứ lời trình bày của các bên, phù hợp với hiện trạng thể hiện: Giữa thửa 597 và 630 có tồn tại bờ kè đá, do vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B xây dựng năm 2002 để giữ đất và xác định ranh giới giữa hai thửa đất liền kề.

Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận bờ kè đá là của vợ chồng ông Tr, bà B xây dựng, thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Tr, bà B. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

[4] Khi vợ chồng ông Tr, bà B xây dựng bờ kè đá kiên cố thì ông Nguyễn Thành và gia đình (chủ đất liền kề) chứng kiến, biết mà không phản đối; việc xây dựng có sự chứng kiến của chính quyền địa phương; thể hiện sự thống nhất ý chí giữa các chủ đất liền kề. Do đó, bờ kè đá là mốc giới ngăn cách, và chân bờ kè đá là ranh giới giữa hai thửa đất liền kề 597 và 630. Như vậy, ranh giới đã được xác định theo thỏa thuận của các chủ đất, có giá trị bắt buộc thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 BLDS 2015.

[5] Căn cứ khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “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” thì có căn cứ xác định: Việc bà L xây dựng chái bếp trên phần bờ kè đá và không gian phía trên bờ kè đá của vợ chồng ông Tr, bà B làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của vợ chồng ông Tr, bà B, vi phạm pháp luật.

[6] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần chái bếp (tường gạch, mái tôn) đã xây chồng lán trên phần bờ kè đá có diện tích 3,955m² theo bản vẽ Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 220-2019 lập ngày 11/4/2019 của Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Sông Cầu.

[7] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Cụ thể: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bản vẽ hiện trạng: 2.668.000đ; chi phí định giá tài sản là 3.100.000đ. Tổng cộng 5.768.000đ.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 5.768.000đ nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.768.000đ.

[8] Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thành Tr, Nguyễn Thị B 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 6698 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

+ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 165, 166; các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

+ Các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

+ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

+ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 nguyên đơn vợ chồng Lê Thành Tr, Nguyễn Thị B:

Xác định diện tích tranh chấp 3,955m² thuộc thửa đất số 597, tờ bản đồ 85, tọa lạc tại thôn Mỹ Lộc, xã Xuân Lộc, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ công trình xây dựng trên bờ kè đá của vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B gồm: Tường gạch, mái tôn (phần xây dựng trên bờ kè đá có diện tích 3,955m² theo Mảnh đo đạc chính lý bản đồ địa chính số 220-2019 lập ngày 11/4/2019 của Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Sông Cầu).

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và hoàn trả lại cho vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B số tiền là 5.768.000đ (năm triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị L phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Thành Tr, bà Nguyễn Thị B 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 6698 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu.

[4] 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Tx. Sông Cầu;
- Chi cục THADS Tx. Sông Cầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lý Thơ Hiền