

Bản án số: 61/2024/DS-ST
Ngày 14-5-2024
V/v tranh chấp lỗi đi chung;
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Lan;

Ông Trần Công Lập.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp lỗi đi chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 05, đường H, Tổ 17, khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Văn Q, sinh năm 1955 (có mặt);

2. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 07, đường H, Tổ 17, khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh An Giang; trụ sở: Số 109, đường Đ, phường T, thị xã C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh An Giang: Ông Nguyễn Thanh L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh An Giang: Ông Đặng Văn N, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã C (theo văn bản ủy quyền số: 749/UQ-UBND ngày 07/5/2024) (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1964 (vắng mặt);

3. Anh Nguyễn Vũ L, sinh năm 1990 (có mặt);

4. Chị Nguyễn Lê Huỳnh N, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số 05, đường H, Tổ 17, khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang.

5. Anh Ngô Quang V, sinh năm 1991; nơi cư trú: Số 07, đường H, Tổ 17, khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N (sau đây gọi tắt là ông N) trình bày:

Mẹ của ông N là bà Nguyễn Thị H (sau đây gọi tắt là bà H) có đất ở tại khóm H, thị xã C, tỉnh An Giang từ trước năm 1975; bà H xây dựng nhà ở; ngày 03/02/2016, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) diện tích 96,9m² đất thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 13 tại khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang.

Bên hông nhà bà H có phần đất trống (ngang 01m) thông với Trường Tiểu học T (tiếp giáp phía sau nhà bà H), liền với phần đất trống là nhà của ông Q1.

Trước năm 1975, người dân xung quanh thường sử dụng phần đất trống để đi qua Trường Tiểu học T.

Năm 1985, Trường Tiểu học T (nay là Trường Tiểu học H) xây dựng thêm phòng học và có tường bao quanh Trường nên phần đất trống (giữa nhà bà H và nhà ông Q1) không sử dụng làm lối đi qua Trường nhưng sử dụng làm lối thoát nước mưa.

Năm 1986, ông Q1 chuyển nhượng nhà, đất cho bà B nhưng giữ nguyên hiện trạng phần đất trống giữa hai nhà. Quá trình sử dụng đất, bà B có xin bà H xây dựng lại căn nhà qua phần đất trống ngang 0,5m và được bà H đồng ý; từ đó, phần đất trống còn lại ngang 0,5m.

Năm 1993, bà B chuyển nhượng nhà, đất cho ông Ngô Văn Q (sau đây gọi tắt là ông Q) nhưng giữ nguyên hiện trạng phần đất trống ngang 0,5m giữa hai nhà.

Ngày 02/11/2016, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thị xã C cấp GCN QSD đất cho ông Q với diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13; thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông Q có đo đạc thực tế nhưng không cắm mốc ranh đất; ông N có ký tên là chủ sử dụng đất giáp thửa đất của ông Q nhưng ông N có ghi ý kiến là “*chừa y 5dm hẻm cũ*”; ông N và ông Q có thỏa thuận bằng lời nói là phải giữ nguyên hiện trạng hẻm giữa nhà ông N và nhà ông Q.

Ngày 25/4/2019, bà H chết; ngày 13/5/2022, hàng thừa kế của bà H lập văn bản thỏa thuận giao di sản của bà H là diện tích 96,9m² đất cho ông N được quyền sử dụng; ngày 21/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là Sở TN&MT tỉnh An Giang) cấp GCN QSD đất cho ông N diện tích 96,9m² đất thuộc thửa số 489, tờ bản đồ số 13.

Quá trình sử dụng đất, ông N phát hiện ông Q được cấp GCN QSD đất bao trùm phần đất trống ngang 0,5m (giữa nhà ông N và nhà ông Q).

Ông N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Q và bà Phạm Thị P (sau đây gọi tắt là bà P) trả lối đi chung ngang 0,5m x dài 10,53m (diện tích 5,26m²); yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH01657 ngày 02/11/2016 do UBND thị xã C cấp cho ông Q diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13.

Qua đo đạc thực tế, phần đất trống (giữa nhà ông N và nhà ông Q) có diện tích là 1,5m² tại các điểm 3, 10, 11, 17 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh C (sau đây viết tắt là VPĐKĐĐ C) lập ngày 26/02/2024.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, ông N yêu cầu ông Q và bà P trả lối đi chung diện tích 1,5m² tại các điểm 3, 10, 11, 17 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024; yêu cầu ông Q và bà P phải tháo dỡ hàng rào và phần gạch xây dựng trên lối đi chung; yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH01657 ngày 02/11/2016 do UBND thị xã C cấp cho ông Q diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Q và bà P trình bày:

Diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13 tại khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang theo GCN QSD đất số CH01657 ngày 02/11/2016 do UBND thị xã C cấp cho ông Q có nguồn gốc do cha mẹ của ông Q nhận chuyển nhượng nhà và đất của người khác vào năm 1985; giữa nhà ông Q và nhà ông N có phân đất trống nhưng ông Q không biết diện tích cụ thể. Ông Q không thừa nhận phần đất trống sử dụng làm lối đi, thoát nước, thoát hiểm như ông N trình bày.

Ông Q sử dụng trong phạm vi đất đã được cấp GCN QSD diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13; ông Q không sử dụng qua phần đất không thuộc GCN QSD đất của ông Q.

Hiện tại, giữa nhà ông Q và nhà ông N vẫn có khoảng đất trống như Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024; hiện tại, nhà ông Q và nhà ông N đều tiếp giáp đường đi chính và có cống thoát nước; phía sau nhà ông Q và nhà ông N tiếp giáp với Trường Tiểu học H; Trường Tiểu học H tiếp giáp với đường đi; hiện tại, phần đất trống (giữa nhà ông Q và nhà ông N) không phải lối đi chung, không phải lối thoát hiểm, không phải lối thoát nước.

Nay ông Q và bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND thị xã C không gửi văn bản trình bày ý kiến.
- Bà Lê Thị Mỹ H, anh Nguyễn Vũ L và chị Nguyễn Lê Huỳnh N trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N.
- Anh Ngô Quang V trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Q và bà P, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày:

Sửa đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lối đi chung diện tích 5,26m² đất; tại phiên hòa giải, yêu cầu trả lối đi chung diện tích 1,5m²; tại phiên tòa, yêu cầu bị đơn trả lối đi chung diện tích 3,4m² đất (trong đó: Diện tích 1,5m² đất chưa cấp GCN QSD đất, thể hiện tại các điểm 3, 10, 11, 17 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ Tân Châu lập ngày 26/02/2024; diện tích 1,9m² đất thuộc thửa số 490 theo GCN QSD đất do ông Quan đứng tên, thể hiện tại các điểm các điểm 3, 4, 9, 10 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ Tân Châu lập ngày 26/02/2024).

Rút một phần yêu cầu đối với diện tích 1,86m² đất.

Giữ nguyên một phần: Yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ hàng rào và phần gạch xây dựng trên lối đi chung; yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH01657 ngày 02/11/2016 do UBND thị xã C cấp cho ông Q diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Vũ L trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông N.

Anh Ngô Quang V trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông Q, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người đại diện hợp pháp của UBND thị xã C: Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N đối với diện tích 1,86m².

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N yêu cầu vợ chồng ông Q, bà P trả đất là lối đi chung, có diện tích 3,4m² tại các điểm 5, 6, 7, 8 (thửa tạm 1) theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 26/02/2024 của VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024; về yêu cầu ông Q, bà P tháo dỡ hàng rào và phần gạch xây trên khoảng đất trống giữa hai ranh đất; về yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH01657 ngày 02/11/2016, diện tích 49,5m² do UBND thị xã C cấp cho ông Q.

Nguyên đơn ông N phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn có yêu cầu xem xét tính hợp pháp của GCN QSD đất do UBND thị xã C, tỉnh An Giang cấp cho ông Q diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13. Căn cứ vào Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

[1.2] Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ nhất các đương sự để tham gia phiên tòa, tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị Mỹ H, chị Nguyễn Lê Huỳnh N và người đại diện hợp pháp của UBND thị xã C vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[1.3] Theo đơn khởi kiện, ông N yêu cầu ông Q trả lối đi chung ngang 0,5m x dài 10,53m (diện tích 5,26m²). Tại phiên tòa, ông N rút một phần diện tích 1,86m² đất. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích 1,86m² đất.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông N và ông Q thống nhất việc ông N đang quản lý và sử dụng diện tích 96,9m² đất thuộc thửa số 489; thống nhất việc ông Q đang quản lý và sử dụng diện tích 49,5m² thuộc thửa số 490; thống nhất 02 thửa đất (số 489 và số 490) thuộc tờ bản đồ số 13 tại khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang, được

thể hiện theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024 làm cơ sở xác định vị trí đất tranh chấp.

[2.2] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do VPĐKĐĐ C lập ngày 26/02/2024 ghi nhận: Giữa thửa đất số 489 (do ông N đứng tên) và thửa đất số 490 (do ông Q đứng tên) có diện tích 1,5m² đất (tại các điểm 3, 10, 11, 17) chưa được cấp GCN QSD đất, không có vật kiến trúc trên diện tích 1,5m² đất; ông N sử dụng đất trong phạm vi GCN QSD đất do ông N đứng tên; ông Q sử dụng đất trong phạm vi GCN QSD đất do ông Q đứng tên; trước nhà ông N và nhà ông Q tiếp giáp lộ chính là đường H; sau nhà ông N và nhà ông Q tiếp giáp Trường Tiểu học H (công chính Trường tiếp giáp đường N).

Như vậy, hiện tại ông Q và ông N đều không sử dụng phần diện tích 1,5m² đất (chưa cấp GCN QSD đất); nhà của ông N và nhà của ông Q không bị bao bọc bởi các bất động sản của chủ sở hữu khác.

[2.3] Hồ sơ cấp GCN QSD đất thửa số 489 (do ông N đang đứng tên) có ông Q ký tên là chủ sử dụng đất kế cận; hồ sơ cấp GCN QSD đất thửa số 490 (do ông Q đang đứng tên) có ông N ký tên là chủ sử dụng đất kế cận, cụ thể: Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 01/4/2016 có kèm sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất ghi nhận thửa đất số 490 diện tích 49,5m² do ông Q là chủ sử dụng đất (có các hộ liền kề ký tên xác nhận, trong đó có ông N).

Đồng thời, hồ sơ kỹ thuật khu đất của thửa đất số 489 và số 490 không ghi nhận lối đi chung, lối thoát hiểm, lối thoát nước giữa 02 thửa đất số 489 và số 490; thời điểm ông Q được cấp GCN QSD diện tích 49,5m² đất (năm 2016) không bị khiếu nại; trên GCN QSD diện tích 96,9m² đất thuộc thửa số 489 (do ông N đứng tên) có ghi rõ thửa đất số 490 diện tích 49,5m² (là thửa đất do ông Q đứng tên) nhưng ông N không khiếu nại về việc ông Q được cấp GCN QSD đất diện tích 49,5m².

Hơn nữa, hiện tại có diện tích 1,5m² đất (chưa được cấp GCN QSD) giữa thửa đất số 489 và số 490; hiện tại, ông Q sử dụng đất trong phạm vi diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490 đã được cấp GCN QSD đất; ông Q không lấn chiếm phần diện tích 1,5m² đất chưa cấp GCN QSD đất (giữa 02 thửa đất số 489 và số 490).

Tuy ông N ghi ý kiến “*chừa y 5dm hẻm cũ*” tại Phiếu lấy ý kiến về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 24/8/2016 nhưng là ý kiến do ông N trình bày; không có văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về hẻm 5dm hay lối đi chung 5dm giữa thửa đất số 489 và số 490. Do đó, việc ông N ghi ý kiến “*chừa y 5dm hẻm cũ*” tại Phiếu lấy ý kiến về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 24/8/2016 không phải là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông N.

[2.4] Ông Q thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 174, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013.

Về trình tự, thủ tục cấp GCN QSD đất cho ông Q đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 70 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 và khoản 3 Điều 8, Điều 13 Thông tư số: 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc là 8.757.000đ (ông N đã nộp đủ).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 174 và Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1, khoản 2 Điều 100 và khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N đối với ông Ngô Văn Q và bà Phạm Thị P về yêu cầu trả lỗi đi chung diện tích 3,4m² đất, về yêu cầu di dời hàng rào và gạch, về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01657 ngày 02/11/2016 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh An Giang cấp cho ông Ngô Văn Q diện tích 49,5m² đất thuộc thửa số 490, tờ bản đồ số 13 tại khóm B, phường H, thị xã C, tỉnh An Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn N phải chịu chi phí tố tụng là 8.757.000đ (tám triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn đồng), ông Nguyễn Văn N đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0000497 ngày 27/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Ngô Ngọc Phi