TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SẦM SƠN** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2023/DS - ST
Ngày: 16/10/2023
V/v: Tranh chấp tường rào.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SẦM SƠN – TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thuyên.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Viết Mai.
Ông Phạm Văn Hay.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Khánh Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

***Đại diệnViện kiểm sát nhân dân thành phố Sầm Sơn tham gia phiên tòa*:** Không tham gia phiên tòa.

Ngày 16/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2023/TLST- DS ngày 01/ 6/2023, về việc: "Tranh chấp tường rào", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2023/QĐXXDS-ST ngày 07/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2023/QĐST-DS ngày 18/9/2023.

Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phan Thị S - sinh năm 1978. Có mặt.
- *Bị đơn:* 1. Bà Phan Thị C - sinh năm 1971. Có mặt.
2. Ông Trương Như M - sinh năm 1975. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố Thành Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người được ông Mão ủy quyền tham gia tại phiên tòa sơ thâm ngày 16/10/2023 là ông: Trương Như Thanh - (CCCD số: 038059019825). Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố Bảo An, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Bá Nhượng - Sinh năm 1948. Vắng mặt.

2. Bà Phan Thị Tâm Sinh năm 1980. Có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố Thành Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Bà Phan Thị Thúy - sinh năm 1992. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố Khang Phú, phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, các đương sự trình bày:

Nguyên đơn Bà Phan Thị Sâm, trình bày: Năm 2019 tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình em gái tôi là Phan Thị Thúy và Trần Ngọc Hoài, ngày 09/8/2019, tôi được UBND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 167809, diện tích 95m^2. (Trong đó 50m^2 đất ở và 45m^2 đất trông cây lâu năm), thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ 16 tại khu phố Thành Thắng, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa, mang tên tôi Phan Thị Sâm.

Đặc điểm thửa đất có các cạnh và có tường rào xây bao quanh như sau: Phía Bắc dài 19,2m giáp thửa đất số 186 (có tường rào giáp ranh giữa đất của tôi và đất của bố, mẹ đẻ tôi là ông Phan Mậu Chục và bà Đới Thị Nhung, mà hiện nay ông Mão và bà Chỉ đang gây cản trở cho tôi); phía nam 18,6m giáp thửa đất số 506 (giáp danh giữa đất của tôi và tường nhà của gia đình ông Mão và bà Chỉ, không có bức tường sảy ra tranh chấp); phía đông 5m giáp đường đi có tường rào sảy ra tranh chấp; phía tây 5m giáp thửa đất số 232, có tường rào sảy ra tranh chấp. (Chiều rộng của tất cả bức tường rào là 20cm), bức tường có giá trị khoảng 5.000.000đồng. Ông Mão và bà Chỉ cho rằng tường rào là của gia đình ông Mão và bà Chỉ đã mua của ông Nguyễn Bá Nhượng là nhân chứng trong vụ án nên khi ai mua đất phải bồi thường cả các bức tường này cho gia đình ông Mão và bà Chỉ. Lúc đầu ông Mão và bà Chỉ yêu cầu tôi bồi thường 170.000.000đồng, sau đó rút xuống còn 30.000.000đồng, nếu bồi thường được mới cho tôi vào thửa đất của tôi để sử dụng, cứ mỗi lần tôi có dự định đến mảnh đất này để canh tác sử dụng thì ông Mão và bà Chỉ gây khó khăn cản trở và dọa đánh tôi, kể từ khi tôi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi không dám vào thửa đất của mình để sử dụng, đó là một điều hết sức vô lý đối với tôi.

Nay, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Mão và bà Chỉ phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường rào xây dựng trên diện tích đất của tôi.

Bị đơn ông Mão và bà Chỉ, ông Thanh được ông Mão ủy quyền tham gia tại phiên tòa sơ thẩm trình bày: Ban đầu tôi và cô Phan Thị Tâm mua chung đất và tài sản trên đất của ông Nguyễn Bá Nhượng, do tôi đứng tên trong việc mua bán tài sản với ông Nhượng, trong đó có bức tường rào xây xung quanh khu đất do ông Nhượng xây dựng và chuyển nhượng lại cho tôi, mãi sau này tôi mới bán lại một phần diện tích đất cho chị Tâm và anh Hai, khi bán tôi có hỏi anh Hai và chị Tâm "*Có mua bức tường không, anh Hai và chị Tâm trả lời không mua*", nên tôi chỉ bán một phần diện tích đất cho anh Hai và chị Tâm, sau này anh Hai và chị Tâm bán đất cho ai chúng tôi không biết, nhưng ai mua lại đất có liên quan làm ảnh hưởng đến bức tường của gia đình tôi thì phải bồi thường, sau đó cô Sâm mua lại đất của ai tôi không biết, tôi chỉ yêu cầu nếu làm ảnh hưởng đến bức tường của gia đình tôi thì phải bồi thường cho tôi, lúc đầu cô Sâm bảo gia đình tôi đòi 175.000.000đồng là vu khống, khi Công an phường Quảng Cư lên đàm phán thì tôi có nói 30.000.000đồng nhưng cô Sâm không

đồng ý. Tôi nghĩ tôi không mua bán đất với cô Sâm nên tôi không đồng ý làm việc với cô Sâm.

Nhân chứng: - *Ông Nguyễn Bá Nhượng trình bày:* Năm 2016 tôi có bán cho cô Chỉ và chú Mão 340m^2 đất ở trị giá 2.800.000đ/m^2; còn tài sản trên đất trong đó có nhà cấp 4 và tường rào (Tường rào bằng gạch cốm xây dựng năm 2015) tôi bán với giá 50.000.000đồng. Cô Chỉ và chú Mão, đã đưa trước cho tôi 20.000.000đồng và xin nợ lại 30.000.000đồng (có giấy khất nợ kèm theo), đến nay chưa trả.

- *Bà Phan Thị Tâm, trình bày:* Năm 2016 tôi và bà Phan Thị Chỉ cùng nhau mua chung một mảnh đất của gia đình ông Nguyễn Bá Nhượng, khi làm thủ tục chuyển nhượng, tôi để cho bà Phan Thị Chỉ đứng tên, sau này tôi được bà Chỉ chuyển nhượng lại 1/3 lô đất đã mua của ông nhượng. Khi mua chung lô đất với bà Chỉ thì đã có bức tường, bà Chỉ bán cho tôi phía có bức tường, tôi nghĩ bức tường rào đó trên đất của tôi không đáng giá là bao nên tôi được quyền sử dụng, thời gian đó ông Mão và bà Chỉ không có ý kiến hay kiện cáo gì, sau đó tôi bán lại cho em tôi là Phan Thị Thúy và em Thúy bán lại cho chị Sâm.

- *Bà Phan Thị Thúy, trình bày:* Năm 2019 tôi được chị Phan Thị Tâm, làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, do lâu ngày tôi không nhớ tại hợp đồng có tài sản gì trên đất không nhưng khi đến xem để mua đất thì tôi cũng thấy đã có tường rào bao quanh khu đất, sau đó do điều kiện kinh tế khó khăn nên vào khoảng tháng 7 hay tháng 8/2019 gì đó tôi không nhớ rõ tôi đã bán lại đất cho chị Phan Thị Sâm, hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và chị Sâm tôi không còn giữ nên không có để cung cấp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án Bà Sâm có đơn yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá tài sản là bức tường rào do các đương sự đang tranh chấp.

Ngày 16/8/2023 Tòa án tiến hành thẩm định và định giá tài sản kết quả như sau: Tường rào có cạnh phía bắc dài 18,7m, cao 1,6m; phía tây 5m, cao 1,6m; phía đông 5m, cao 1m. Tổng chiều dài là 28,7m quy ra mét vuông = 44,82m^2 x (40% giá trị còn lại) x 62.000đ/m^2 = 2.778.840đồng (Hai triệu, bảy trăm, bảy mươi tám nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Quá trình hòa giải bị đơn vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nữa mà sớm đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Viện kiểm sát có Công văn số 09/YC-VKS-DS ngày 15/9/2023 yêu cầu Tòa án xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ có liên quan đến tài sản đang tranh chấp để làm căn cứ giải quyết vụ án được đảm bảo khách quan nhằm mang lại quyền và lợi ích hợp pháp đối với các đương sự trong vụ án và đã được Tòa án tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ theo nội dung Công văn của Viện kiểm sát.

Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa. Các đương sự trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử, không hoãn phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đương sự. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đây là quan hệ pháp luật về việc: «*Tranh chấp tường rào*» theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại phường Quảng Cư thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên vắng mặt có lý do. Các đương sự trong vụ án đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành đưa vụ án ra xét xử, không hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử thảo luận thống nhất quyết định vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử, không hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 232 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện: Năm 2019 Bà Phan Thị Sâm được Bà Phan Thị Thúy chuyển nhượng lại thửa đất đã được phản ánh cụ thể tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Phan Thị Sâm nêu trên do bà Sâm cung cấp và tại Hợp đồng tặng cho quyền sử đất giữa bà Phan Thị Tâm và Bà Phan Thị Thúy ngày 18/4/2019 do UBND phường Quảng Cư cung cấp, đều không phản ánh việc chuyển nhượng tài sản trên đất nhưng quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và các nhân chứng trong vụ án đều thừa nhận khi được nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì đã có bức tường rào (xây dựng từ năm 2015) vây xung quanh các cạnh của thửa đất nêu trên và tại Bản tự khai đề ngày 03/7/2023 bị đơn trình bày: "Khi mua đất của ông Nhượng đã có bức tường rào xây xung quanh khu đất do ông Nhượng xây dựng năm 2015 và khi bán một phần diện tích đất cho anh Hai và chị Tâm...chị Tâm và anh Hai trả lời không mua bức tường", nên bức tường này thuộc quyền sử hữu của gia đình ông Mão và bà Chỉ (*Bức tường rào có tranh chấp không nằm giữa danh giới liền kề giữa thửa đất của bà Sâm và gia đình ông Mão và Bà Chỉ*), nhưng do bức tường rào này hiện nay đang tồn tại trên diện tích đất của bà Phan Thị Sâm là vi phạm quyền sở hữu tài sản của người khác, làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của bà Phan Thị Sâm. Quá trình giải quyết vụ án ông Mão và bà Chỉ yêu cầu bà Sâm phải bồi thường một khoản tiền thỏa đáng chứ không bồi thường theo giá trị do Nhà nước định giá nhưng bà Sâm không có nhu cầu sử dụng bức tường nên không đồng ý bồi thường tiền cho ông Mão và bà Chỉ mà Buộc ông Mão và bà Chỉ phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường rào đang tồn tại trên diện tích đất của bà Sâm. Quá trình giải quyết vụ án ngoài Bản tự khai đề ngày 03/7/2023 ngoài ra ông Mão và bà Chỉ không cung cấp thêm được bất cứ tài liệu nào khác về việc mua bán chuyển nhượng tài sản để chứng minh bức tường xây bao quanh các cạnh như đã mô tả nêu trên là quyền hợp pháp của mình nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu phản đối của bị đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Mão và bà Chỉ phải có trách nhiệm tháo dỡ bức tường rào hiện nay đang tồn tại trên diện tích đất của Bà Phan Thị Sâm, là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; 39; 207; 232; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 164; 169; 175; 176; 177; 190 Bộ luật dân sự.

- Điều 12 ; 99 ; 166 Luật đất đai.

- Điều 19; 24; 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 qui định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phan Thị S. Buộc ông Trương Như M và bà Phan Thị C, phải có trách nhiệm tháo dở toàn bộ bức tường rào hiện nay đang tồn tại trên diện tích đất của bà Phan Thị Sâm, có tổng chiều dài là 28,7m (Trong đó cạnh phía bắc dài 18,7m, cao 1,6m; phía tây 5m, cao 1,6m; phía đông 5m, cao 1m).

Về án phí: - Ông Trương Như M và bà Phan Thị C, phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phan Thị S, được nhận lại 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0013640 ngày 30/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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, người phải thi hành án 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự
- VKSNDTPSS;
- THADSTPSS;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Thuyên