

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 11/2019/DS-ST

Ngày 10 tháng 9 năm 2019

“Về việc: Tranh chấp mốc giới đất”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Minh Tân

Ông Nguyễn Công Hoan

-Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Oanh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tường- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 02/2019/TLST - DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về việc: “Tranh chấp mốc giới đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn T, sinh năm 1953; trú tại: số M phố B, phường Trần Phú, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Ngô Tuấn D, sinh năm 1969; trú tại: số N phố Y, phường Hải Tân, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* bà Vũ Thị H, sinh năm 1956; trú tại: số M phố B, phường Trần Phú, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Vắng mặt. Bà H ủy quyền cho ông Đinh Văn T (là chồng) tham gia giải quyết vụ án. Có mặt.

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Tiến B, sinh năm 1957, trú tại: số nhà A phố H khu 11 phường Ngọc Châu, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Ông Lê Duy H, sinh năm 1964, trú tại: số B phố B, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Ông Phạm Đức Th, sinh năm 1968, trú tại: số S phố B, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2019, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án ông Đinh Văn T trình bày:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-01-2006 gia đình ông được UBND thành phố Hải Dương cấp và sử dụng diện tích 82.9m² đất ở đô thị,

trên đất có nhà bê tông 2 tầng, diện tích xây dựng 34.8m^2 , tường 220 chung với nhà anh Nguyễn Văn T1, chị Lương Thị H (nay là anh Lê Duy H) tại số M phố B, phường Trần Phú, TP Hải Dương. Thửa đất này hình thành có hai giai đoạn: năm 1983 mua của bà Phạm Thị Gái có diện tích 42.5m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23-01-1988; năm 1993 mua của bà Vương Thị M và ông Lương Văn L diện tích 39.5m^2 trên đất có nhà 22m^2 thuộc thửa số 59 tờ bản đồ 30. Năm 2017 ông xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thì khi ký giáp ranh với hộ anh Ngô Tuấn D, anh D không ký, do không nhất trí về phần đất bức tường chiều dài 5.52m, rộng 0.20m giáp ranh giữa hai nhà, phần đất đoạn tường này đã được nằm trong cấp giấy CNQSD đất của gia đình ông, anh D cho rằng là của anh. Hiện hộ ông sử dụng phía bắc giáp nhà chị Hằng, anh T cả chiều rộng nhà và tường là 3.80m. Thực tế còn thiếu 0.20m thì mới đủ chiều rộng đất là 4m theo như giấy chứng quyền sử dụng đất. Như vậy, gia đình ông D lấn chiếm sang gia đình ông 1,1 m^2 có cạnh chiều dài là 5.52m, chiều rộng là 0.20m. Ông đã có đơn đề nghị UBND phường hòa giải nhưng anh D không nhất trí. Nay ông T khởi kiện đề nghị Tòa án xác định lại mốc giới đất của gia đình ông, anh D phải trả lại gia đình ông diện tích 1,1 m^2 . Ngày 24 tháng 5 năm 2019, ông T có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh Ngô Tuấn D trả phần diện tích lấn sang nhà ông hơn 2m^2 tại cạnh chiều dài 12,74m (điểm 7-8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giáp ranh giữa 2 gia đình. Tuy nhiên, khi về xem xét lại thì thấy đoạn 5.67m (trong điểm 7-8) ông D có xây thêm tường 10cm giáp vào tường nhà ông lên 3m thì xây chồng lên tường của gia đình ông thành 20cm, phần đất của hộ D, anh D dựng lán lên phần tường này yêu cầu anh D tháo dỡ phần tường xây dựng chồng lên tường nhà ông, trả lại khoảng tường cho gia đình ông. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND Tp Hải Dương cấp ngày 12-01-2006 cho gia đình ông có kích thước, hình thể là đúng, ông không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND TP Hải Dương và ông T yêu cầu anh D trả lại gia đình ông cạnh phía bắc là 4m và gia đình anh D lấn sang bao nhiêu thì trả lại hộ gia đình theo như giấy chứng nhận QSD đất đoạn 5.52m và tháo dỡ công trình trên phần đất này và xác định cạnh giáp nhà anh D là đường thẳng từ điểm 7-8 theo như giấy CNQSD đất.

Đối với số tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản ông T đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Ngô Tuấn D trình bày:

Năm 2009 giữa anh D và ông Nguyễn Tiên B là con của cụ ông Nguyễn Văn D, cụ bà Nguyễn Thị Ph làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 284 tờ bản đồ số 7 diện tích $200,6\text{m}^2$, địa chỉ: số M1 phố B, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương tại phòng công chứng số 1 tỉnh Hải Dương và được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Trên đất có nhà phía trước và 01 nhà phía cuối đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, năm 2010 anh D làm lán toàn bộ khoảng đất trống ở giữa 2 nhà. Năm 2017, ông T yêu cầu anh D ký giáp ranh giữa hai nhà, anh không ký

vì phần đất có chiều rộng 0.20mx5.5m cao 2.3m là đất của hộ nhà anh nhưng ông T cho rằng phần đất này của gia đình ông T. Đoạn 2 nhà giáp gianh chiều dài 12.74m theo giấy CNQSD đất của 2 thửa đất là 1 đường thẳng không có điểm gãy như hiện trạng. Căn cứ giấy CNQSD đất nhà nước cấp, anh xác định không lấn chiếm sang phần đất của hộ ông T. Đối với đoạn 5.67m anh có xây thêm tường 10cm giáp vào tường nhà ông T lên 3m thì xây chồng lên tường của hộ ông T, anh sẽ tháo dỡ phần tường xây dựng chồng lên tường nhà ông T, trả lại khoảng tường cho gia đình ông T. Về phần đất anh mua theo giấy chứng nhận QSD đất đã nộp thuế, hiện hai bên gia đình đều thiếu đất, Anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Năm 2012, anh kết hôn với chị Phạm Thị Q. Thửa đất số 284 tờ bản đồ số 7 diện tích 200.6m² là tài sản riêng của anh mua năm 2009 trước khi kết hôn với chị Q, anh không nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng, không liên quan đến tài sản chung của vợ chồng giữa anh và chị Q sau khi kết hôn. Chị Q không có công sức tôn tạo tu sửa gì thửa đất này,

Về tiền xem xét thẩm định đối với thửa đất của ông T không liên quan đến anh D, anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Tiền xem xét thẩm định đối với thửa đất của anh D, anh tự nguyện chịu chi phí.

Ý kiến của chị Quỳnh xác định không có liên quan đến tài sản này, là tài sản riêng của anh D, anh D không nhập vào tài sản chung của vợ chồng giữa anh D và chị Quỳnh sau khi kết hôn, chị Quỳnh không có công sức tôn tạo tu sửa gì đối với thửa đất này.

Tại phiên toà:

Ông Đinh Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xác định mốc giới cạnh phía Bắc thửa đất giáp nhà anh T1, chị H (nay là ông Lê Duy H) là 4m và trả lại ông phần diện tích đất có tường là 0.55m² có 1 cạnh 0.20m và 1 cạnh là đường chéo của phần đất có bức tường dài 5.52m cao 2.30m và tháo dỡ phần lán làm tại vị trí này; xác định cạnh phía đông giáp nhà anh D từ điểm 7-8 dài 12.74m là một đường thẳng theo như giấy chứng nhận QSD đất. Việc anh D tháo dỡ phần tường xây 10cm trên tường nhà ông cao 3 mét đoạn 5.67m (trong điểm 7-8) và tháo dỡ phần lán tại vị trí này trả cho hộ gia đình ông T, ông đồng ý không có ý kiến gì khác.

Ý kiến của anh Ngô Tuấn D: Sau khi đo đạc diện tích đất gia đình anh D cũng thiếu, chưa xác định được ở những cạnh nào việc ông T yêu cầu anh D trả lại 0.55m² anh D không đồng ý, anh D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Nếu không phải đất của anh D thì anh D cũng không lấy đất để trả tiền cho ông T và việc tháo dỡ lán tại phần đất thiếu của gia đình ông T không ảnh hưởng đến kết quả của phần lán của anh, anh D sẽ tháo dỡ. Đối với đoạn 5.67m (trong điểm 7-8) anh D sẽ tháo dỡ phần tường xây 10cm trên tường cao 3 mét của hộ gia đình ông T và tháo dỡ phần lán tại vị trí này trả lại tường cho hộ gia đình ông T.

Đại diện VKSND thành phố Hải Dương phát biểu :

-Về chấp hành pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn, bị đơn, những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX: Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; các Điều 147, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25-11-2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T.

Xác định mốc giới tại điểm 7 theo chiều ngang của thửa đất là 4m kéo dọc lên là một đường thẳng có cạnh chiều dài là 12.74m.

Bị đơn ông Ngô Tuấn D trả hộ ông Đinh Văn T diện tích $0.55m^2$ và tháo dỡ công trình trên diện tích lấn chiếm.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Ngô Tuấn D tháo dỡ phần tường xây 10cm lên tường hộ ông T và công trình trên phần xây dựng trả lại phần tường cho hộ ông T tại cạnh phía đông đoạn 5.76m.

Về án phí: Anh Ngô Tuấn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Ngô Tuấn D phải trả cho ông Đinh Văn T tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản là 3.550.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định :

[I] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị H có thửa đất giáp với thửa đất của anh Ngô Tuấn D tại phố B, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương. Năm 2017 ông T xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi ký giáp gianh với hộ anh Ngô Tuấn D, anh D không ký, do không nhất trí về bức tường giáp gianh giữa hai nhà, ông D cho rằng bức tường đoạn dài 5.52m, rộng 0.20m của gia đình anh, theo ông T thì đoạn tường này đã được nằm trong cấp giấy CNQSD đất của gia đình ông T. Do vậy, ông T đã có đơn đề nghị địa phương hòa giải nhưng hai bên không thống nhất được. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu tòa án xác định mốc giới giữa 2 bên, trả lại diện tích lấn chiếm và tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất này nên phát sinh quan hệ tranh chấp mốc giới đất, HĐXX xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[II] Xét yêu cầu của các đương sự, HĐXX nhận định:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Đinh Văn T thì cạnh phía bắc thửa đất giáp hộ chị Nguyễn Thị H, anh T1 (BL 3) nay là ông H là 4m, thực tế đo đạc bằng máy thì cạnh này là 3,80m (thiếu 0,2m), phía đông có chiều dài đoạn 1: 9.52m và đoạn 2: 12.74m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một đường thẳng giáp nhà ông Ngô Tuấn D, thực tế đo đạc thì cạnh này có các đoạn 9.52m, gấp khúc

0.10m, 5.76m, gấp khúc 0.16m, 1.47m, gấp khúc 0.26m, mép tường trong 5.51m – mép tường ngoài giáp nhà anh D 5.52m; các cạnh phía tây giáp ngõ đi đường xóm, cạnh phía nam giáp đường Bạch Đằng các bên không có tranh chấp gì về mốc giới.

Theo giấy chứng quyền sử dụng đất hộ cụ ông Nguyễn Văn D, cụ bà Vũ Thị Ph chuyển nhượng cho anh Ngô Tuấn D thì phía đông giáp hộ ông Phạm Đức Th có các đoạn 10.30m, 0.50m, gấp khúc 0.33m và các đoạn 5.57m, 5.69m, 8.20m, 20.30m; thực tế đo có các đoạn 9.93m gấp khúc 0.28m, 7.65m, 3.97m gấp khúc 0.28m, 9.44m, 8.46m, 11.1m; phía tây theo giấy chứng quyền sử dụng đất là các đoạn 9.52m, 12.74m (2 đoạn này giáp đất hộ ông T), đoạn 6.08m, 5.41m, 4.43m, 5.57m, 2.16m, 3.14m; thực tế đo đạc thì cạnh này có các đoạn 9.60m, 5.69m, 1.41m, gấp khúc 0.23m tiếp đoạn 13.28m, gấp khúc 0.18m tiếp đoạn 3.84m, 4.00m, 0.43m, 5.55m, 0.11m, 5.10m; cạnh phía bắc thửa đất 216 là 2.53m, 0.36m - thực tế đo đạc là 3,03m, 0.47m; cạnh phía nam giáp đường Bạch đằng 4.64m thực tế đo đạc là 4.61m các bên không có tranh chấp gì về mốc giới.

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn D (BL 72) thì diện tích đất của ông D giáp đất của nhà ông T từ điểm 7 đến điểm 10 là thửa 299a: 42.4m² và thửa 299b: 40.5m², tổng diện tích là 82.9m² gồm đoạn 7-8: 10.64m, đoạn 8-9: 2.11m, đoạn 9-10: 9.52m giáp hộ ông Đinh Văn T.

Lịch sử ranh giới giữa hai thửa đất: Gia đình ông Đinh Văn T và bà Vũ Thị H, năm 1983 mua của bà Phạm Thị G và năm 1988 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 42.5m², năm 1993 mua của bà Vương Thị M và ông Lương Văn L diện tích 39.5m² trên đất có nhà 22m² thuộc thửa số 59 tờ bản đồ 30 có các cạnh phía Nam giáp đất của ông T 3.9m, cạnh phía Bắc giáp hộ ông Liên 4.00m, cạnh phía Đông giáp hộ ông D (nay là anh D) 10.00m tường chung 220, phía Tây giáp ngõ chung 10.0m (BL62). Ngày 12-01-2006 được UBND thành phố Hải Dương cấp diện tích 82.9m² thửa số 299 tờ bản đồ 7 trên đất có nhà bê tông 2 tầng, diện tích xây dựng 34.8m², tường chung 220 với nhà anh Nguyễn Văn T1, chị Lương Thị H (con của ông Lương Văn L) hiện chung tường với hộ anh Lê Duy H. Theo giấy chứng quyền sử dụng đất hộ anh Nguyễn Văn T1, chị Lương Thị Hằng (nay là ông Hiền) phần chung tường 220 là cạnh phía Nam giáp nhà ông T là 4.06m và đó là cạnh phía Bắc hộ ông T là 4.00m, thực tế đo cạnh này của hộ ông T là 3.80m (thiếu 0.20m). Thửa đất của ông Ngô Tuấn D, năm 2009 mua của ông Nguyễn Tiến B được thừa kế của cụ Nguyễn Văn D và cụ Vũ Thị Ph diện tích 200.6m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2004 phía giáp hộ ông Phạm Đức Th là một đường thẳng thực tế đo có các đoạn gấp khúc, thực tế đo đạc diện tích là 193.2m², thiếu 7.4m² không xác định thiếu ở vị trí nào trong khi đó diện tích đất của gia đình ông T thiếu 0.55m² xác định được cạnh phía bắc của thửa đất thiếu 0.20m. Mặt khác, trên bức tường giáp gianh 2 bên có 01 cửa sổ gia đình ông Lương Văn L đã làm.

Lời khai của ông Nguyễn Tiến B trong quá trình giải quyết vụ ván và tại phiên tòa xác định: Năm 2009 ông Nguyễn Tiến B có chuyển nhượng cho anh Ngô Tuấn D diện tích đất 200.6m² tại số N Bạch Đằng, Tp Hải Dương có nhà đăng

trước và phía sau thửa đất, khoảng giữa là sân, khu vực này ông làm cơ khí, đây là vị trí tranh chấp của ông T và anh D. Khi bố mẹ ông B còn sống có nói đây là bức tường của hộ ông T, ông L. Khi bức tường phía bên nhà ông bị chóc vỡ, ông B muốn trát lại thì bố mẹ ông nói bức tường này không phải của gia đình ông mà là của gia đình ông T. Ông T bà H có sang trát lại bức tường đó, gia đình ông B không có phần đất của bức tường này được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất, từ nhỏ ông đã thấy bức tường này, khi ông B đào cống thoát nước thấy móng tường xây cuộn, là một khối giữa nhà ông T và ông L.

Lời khai của ông Lê Duy H tại phiên tòa xác định: Bức tường chạy dọc lối liền nhà ông T và gia đình ông hiện ông T và anh D đang tranh chấp là bức tường lối liền liên tục đất của nhà ông và nhà ông T. Phần ngõ đi giáp nhà ông T đi vào nhà ông có từ lâu đời, không ai xây dựng về phần ngõ đi này.

Lời khai của ông Phạm Đức Th tại phiên tòa xác định: Thửa đất của nhà ông Th có cạnh phía Tây giáp đất anh D là một đường thẳng, sau đó nhà ông xây dựng nhà kiên cố, hiện nay cạnh đó thừa thiếu như thế nào ông không rõ.

Lời khai của Lương Văn L (BL 54) xác định: Năm 1993 có bán cho ông T, bà H diện tích 39.5m^2 có nhà xây lợp ngói, 2 nhà chung tường 220; phần diện tích đất còn lại của gia đình ông có thể hiện phần tường 0.40m còn có phần móng 0.05m về phía sân của nhà anh D.

Theo xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 299 (ông T, bà H) ; thửa đất số 284 (hộ cụ D, cụ Ph nay là anh D) trên cơ sở hồ sơ bản đồ đo vẽ năm 1995 -1996 và đã chỉnh lý kiểm tra hiện trạng ngày 7/11/2004 (thửa số 299), đối với thửa đất 284 gia đình cụ D tự kiểm tra và nhất trí với kết quả của bản đồ diện tích là 200.6m^2 . Theo thông báo của UBND phường Trần Phú ngày 10/5/2004, hộ cụ D không yêu cầu kiểm tra.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định đo đạc bằng thước dây thể hiện cạnh phía bắc của gia đình ông T thực tế đo là 3.81m thiếu so với giấy CNQSD đất là 0.19m. Theo đo đạc của Phòng tài nguyên môi trường thành phố Hải Dương bằng phương pháp đo máy thì cạnh này là 4.06m, tuy nhiên ông T chấp nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 4 mét, diện tích đất là 82.9m^2 , hiện trạng đang sử dụng cạnh này là 3.80m, thiếu 0.20m, diện tích đất là 81.35m^2 ; như vậy hộ ông T thiếu 0.55m^2 tại vị trí này có cạnh bắc là 0.20m, cạnh đông giáp nhà ông D dài 5.51m là đường chéo của phần đất có bức tường kích thước cụ thể: cạnh phía bắc 0.20m, phía nam 0.26m, phía đông 5.52m, phía tây 5.51m và kéo thẳng đến điểm 8 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là một đường thẳng.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định không xây dựng gì thêm trên gianh giới 2 bên từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Từ các phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đình Văn T: xác định mốc giới cạnh phía Bắc thửa đất của gia đình ông Đình Văn

T có chiều dài là 4m; cạnh phía đông giáp nhà anh D có chiều dài 12.74m là một đường thẳng, anh Ngô Tuấn D phải trả hộ ông T, bà Hải diện tích là 0.55m².

Do anh Ngô Tuấn D đã xây lán trên phần đất tranh chấp, theo anh D việc tháo dỡ phần lán này không ảnh hưởng đến kết cấu công trình và nếu không phải đất của anh D, anh D không lấy đất và trả bằng tiền. Nên buộc anh D phải tháo dỡ phần công trình trên diện tích 0.55m².

Theo kết quả định giá tài sản trị giá đất là 100.000.000đ/m²; diện tích đất tranh chấp trị giá = 55.000.000đ.

Đối với đoạn 5.76m anh D tự nguyện tháo dỡ phần tường xây 10cm chông lên tường nhà ông T và công trình trên phần xây dựng, ông T nhất trí và không có ý kiến gì về phần xây dựng này nên chấp nhận sự tự nguyện của anh D.

[III] Đối với việc anh D cho rằng ông Nguyễn Tiến B và ông Đinh Văn T viết giấy bán phần đất hiện 2 bên đang tranh chấp có xác nhận của Công an phường Trần Phú sau đó lại bán cho anh D. Theo ông B, ông T trình bày có việc viết giấy nhưng để xác nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H, thực tế thì phần đất này đã thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T. Theo ý kiến địa phương: Không có thủ tục mua bán về phần đất này. Quá trình đối chất giữa ông T, ông B, anh D; ông B là người bán đất cho anh D xác định phần đất này không thuộc quyền sử dụng của gia đình ông B, không nằm trong giấy CNQSD đất của gia đình ông Bảo.

[IV] Về án phí: Ông Đinh Văn T là người cao tuổi không phải chịu án phí DSST. Yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T được chấp nhận nên anh Ngô Tuấn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[V] Yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T được chấp nhận nên số tiền ông T chi phí thẩm định, định giá tài sản là 3.550.000đồng buộc anh Ngô Tuấn D phải trả lại cho ông Đinh Văn T.

Đối với tiền đo đạc, thẩm định thửa đất của anh Ngô Tuấn D là 2.253.000đồng, anh D tự nguyện chi phí để đo đạc nên HĐXX không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 174, 175, 176 của Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25-11-2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử :

1. Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T.

Xác định cạnh phía Bắc của hộ ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị H giáp hộ ông Lê Duy H có chiều dài là 4m.

Xác định cạnh phía Đông của hộ ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị H giáp hộ anh Ngô Tuấn D có chiều dài 12.74m là một đường thẳng.

Bị đơn anh Ngô Tuấn D phải trả hộ ông Đinh Văn T, bà Vũ Thị H tại cạnh phía Đông chiều dài 5.52m có diện tích đất 0.55m² trị giá 55.000.000đồng trên đất có tường tại thửa đất số 299 tờ bản đồ số 7; địa chỉ: số M phố B, phường Trần Phú, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, có kích thước như sau: cạnh phía Bắc giáp hộ ông Lê Duy H chiều dài là 0.20m, cạnh phía Nam giáp đất của hộ ông T chiều dài là 5.51m và cạnh phía Đông giáp hộ anh D có chiều dài là 5.51m và tháo dỡ phần lán xây trên diện tích 0.55m² giữa đất hộ ông Đinh Văn T và ông Ngô Tuấn D.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Ngô Tuấn D tháo dỡ phần tường xây 10cm lên tường của hộ ông Đinh Văn T và phần lán trên phần xây dựng trả lại phần tường cho hộ ông Đinh Văn T tại cạnh phía đông đoạn 5.76m giáp nhà anh Ngô Tuấn D.

(Có sơ đồ thửa đất và diện tích đất tranh chấp kèm theo).

2. Về án phí: Anh Ngô Tuấn D phải chịu 2.750.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Đinh Văn T số tiền 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0005792 ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. Về tiền xem xét thẩm định, định giá: Anh Ngô Tuấn D phải trả ông Đinh Văn T 3.550.000đồng tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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

- VKSND TP Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu

