

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 02/2020/DS-PT

Ngày: 05 - 3 - 2020

V/v “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản, nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tuyết

Các thẩm phán: Ông Đinh Huy Lưỡng

Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Len – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản, nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn A, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Đều ở Thôn ĐT, xã YH, huyện YM, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Hoàng Văn A (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019).

2. Bị đơn: Ông Phạm Ngọc A1, sinh năm 19xx và bà Hoàng Thị N, sinh năm 19xx.

Địa chỉ: Đều ở Thôn ĐT, xã YH, huyện YM, tỉnh Ninh Bình.

3. Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn A là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03 tháng 4 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T trình bày: Gia đình nhà ông bà có hai thửa đất được Nhà nước giao quyền sử dụng đất, gồm thửa đất 269 và thửa 270 tại tờ bản đồ số 7, thôn ĐT, xã YH, huyện YM, với chiều ngang tám mét đường xóm rộng 9m, chiều dài 20 m. Tổng diện tích 180m² đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Năm 2014 ông làm nhà mái bằng 2 tầng trên thửa đất 270, còn thửa đất 269 có 1 lán mái tôn, lán này giáp với đất và nhà ông Phạm Ngọc A1 bà Hoàng Thị N. Ông xác định khi làm lán, ông làm đúng với phần diện tích đất của mình nhưng ông A1 làm nhà đã đổ phần tai mái nhà đưa sang khoảng không mà gia đình nhà ông được sử dụng và ô văng cửa sổ sang phần đất của gia đình ông, với diện tích cụ thể (phần tai mái nhà chiều dài 5m x rộng 10cm; phần ô văng cửa sổ chiều dài 1,2m x rộng 15cm và có lỗ thoát nước chảy trực tiếp xuống tường nhà ông). Nay ông A bà T đề nghị Tòa án buộc gia đình ông A1 bà Nhật phải tháo dỡ phần tai mái nhà chiều dài 5m x rộng 10cm; phần ô văng cửa sổ chiều dài 1,2m x rộng 15cm và vít lỗ thoát nước chảy xuống tường nhà ông.

Bị đơn ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N trình bày: Năm 1995 gia đình ông có mua đấu giá của UBND xã YH. Qua đấu giá ông trúng thầu được thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7 tại thôn ĐT, xã YH với diện tích 100m² với các chiều cụ thể: Chiều ngang tám mét đường liên thôn rộng 5m, chiều dài phía Nam giáp với ngõ đi vào sân vận động dài 20m, phía Bắc giáp với đất nhà ông A dài 20 m, phía Tây giáp với sân vận động xã rộng 5m. Sau khi mua được đất gia đình ông có làm nhà trên đất, làm trên khuôn viên đất mà Nhà nước cấp. Đến năm 2017 ông A cho rằng gia đình ông đã đổ tai mái nhà sang phần lưu không, tức phần diện tích khoảng không mà nhà ông A được phép sử dụng, khi xảy ra tranh chấp được chính quyền địa phương tổ chức hòa giải nhưng không thành. Gia đình ông A cho rằng phần tai mái bằng dài 5m x rộng 10cm; phần ô văng cửa sổ chiều dài 1,2m x rộng 15cm và có lỗ thoát nước chảy trực tiếp xuống tường nhà ông A là không đúng. Quan điểm của ông là nhà của ông đã xây đúng phần diện tích được Nhà Nước cấp theo đúng chỉ giới cũng như vị trí mà Nhà nước đã cấp, kể cả dưới đất và phần không gian bên trên. Do đó ông không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ của phía nguyên đơn.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản xác minh tại UBND xã YH thể hiện: Thửa đất số 268, tờ bản đồ số 7, thôn ĐT, xã YH mang tên Phạm Ngọc A1, đất được mua qua đấu giá của UBND xã vào năm 1995, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 với diện tích rộng 5m bán mặt đường thôn, chiều dài phía Đông giáp với đường đi xóm dài 20m; phía Bắc giáp với đất nhà ông A dài 20m; phía Tây giáp với sân vận động của xã rộng 5m. Trên đất được xây nhà mái bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch đỏ, trong ngoài hoàn thiện trát xi măng, nền lát

gạch granic, nhà cửa gỗ, cầu thang; tai mái bằng chiều dài 9,93m, chiều rộng 17cm, dày 10cm, bê tông cốt thép; ô văng cửa sổ dài 1m, rộng 15cm, dày 5cm, bê tông cốt thép; không có lỗ thoát nước xuống tiếp giáp giữa nhà ông A và ông A1.

Thửa đất 269 tờ bản đồ số 7 thôn ĐT, xã YH, vào năm 1995 do ông Hoàng Văn M đầu giá đến năm 2004 ông Hoàng Văn M chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn A với diện tích rộng 4,5m bóm mặt đường xóm, chiều dài 20m giáp với đất ông A1 và một chiều giáp với đất của ông A, chiều rộng phía Tây giáp với sân vận động của xã. Thửa đất 270 tờ bản đồ số 7 thôn ĐT, xã YH là do ông Hoàng Văn A mua đầu giá, còn thửa 269 là mua của ông M vào năm 2004 do đó hiện nay ông A sử dụng 2 thửa 269 và 270 thôn ĐT, xã YH với chiều bóm mặt đường xóm là 9m, phía Bắc giáp với đất ông H dài 20m, phía Nam giáp với đất nhà ông A1 dài 20m, phía Tây giáp sân vận động của xã rộng 9m. Tổng diện tích 2 thửa đất là 180m². Trên thửa đất 269 có 01 lán lợp mái tôn, kết cấu đỡ bằng thép; Thửa đất 270 có một nhà mái bằng hai tầng tường xây gạch đỏ, trong ngoài hoàn thiện trát vữa xi măng, lăn sơn, nền lát gạch ceranic có cửa ra vào, hệ thống điện và cầu thang.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án căn cứ vào đơn yêu cầu cũng như đơn đề nghị của đương sự để ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Ông A làm đơn đề nghị Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn thẩm định giá N là đơn vị thực hiện việc đo đạc, định giá tài sản. Ngày 28/5/2019 Tòa án đã cùng với chính quyền địa phương xem xét thẩm định tại chỗ; Công Ty TNHH thẩm định giá N có trụ sở tại thành phố Ninh Bình thực hiện việc đo đạc và định giá tài sản. Sau khi các cơ quan tiến hành các công việc trên, khi có kết quả phía nguyên đơn không lấy kết quả mặc dù đã được Tòa án thông báo nhiều lần. Do ông A không nhất trí với kết quả đo đạc của Công Ty TNHH thẩm định giá N nên ông A đề nghị Tòa án mời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YM là đơn vị đo đạc lại lần 2. Ngày 02/8/2019 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YM thực hiện việc đo đạc lần 2 theo đề nghị của nguyên đơn. Sau khi có kết quả đo đạc lần 2, nguyên đơn ông A cho rằng Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YM đo không đúng, nên không lấy kết quả để nộp cho Tòa án. Tòa án thông báo nhiều lần đối với ông A về quyền và nghĩa vụ để ông A thực hiện việc giao nộp chứng cứ nhưng phía nguyên đơn không thực hiện.

Để có căn cứ giải quyết vụ án trên cơ sở pháp luật phía bị đơn đã lấy kết quả đo đạc tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện YM để nộp cho Tòa án. Tại phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị buộc ông A1 phải tháo dỡ phần tai mái nhà và ô văng cửa sổ cũng như vít lỗ thoát nước, ngoài ra phía nguyên đơn yêu cầu (không tin vào kết quả đo máy mà đề nghị Tòa án giải quyết xác định mốc giới để giải quyết bằng cách đo dây, dựng sào).

Tại bản án số 02/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô quyết định:

Căn cứ vào khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 174, Điều 175, Điều 245, Điều 250 Bộ luật Dân Sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12 -2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử bác yêu cầu về việc “Tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản; nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng” giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N.

2. Buộc ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N số tiền đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là: 5.188.000đồng (Năm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí: ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền ông Hoàng Văn A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự số: AA/2016/ 0001999 ngày 3 tháng 4 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. Ông A bà T đã nộp đủ án phí dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019 ông Hoàng Văn A là nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án số 02/2019/DS-ST ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần tai mái dài 5cm, rộng 17cm và ô văng cửa sổ dài 1,2m, rộng 20cm mà gia đình ông A1 đã làm sang phần lưu không thuộc quyền sử dụng của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hoàng Văn A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo nội dung kháng cáo của ông .

Bị đơn ông Phạm Ngọc A1 không nhất trí ví yêu cầu kháng cáo của ông A, đề nghị hội đồng xét xử vẫn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện việc kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn A. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô. Ông A phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Hoàng Văn A là nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với phần tai mái nhà, ô văng cửa sổ, lỗ thoát nước giữa ranh giới các bất động sản, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại theo quy định tại Điều 170, Điều 171 Luật đất đai; Điều 174, Điều 175, Điều 245 và Điều 250 Bộ luật dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Hoàng Văn A là nguyên đơn nên có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông A nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn A Hội đồng xét xử thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc cũng như xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện diện tích đất mà gia đình ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất là 100m² với chiều bắm mặt đường liên xã là 5m, chiều dài là 20m. Gia đình ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất là 180m² với chiều bắm mặt đường liên xã là 9m, chiều dài là 20m. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất mà các bên đang sử dụng đều tăng so với phần diện tích mà Nhà nước cấp quyền sử dụng. Cụ thể phần diện tích đất mà ông Hoàng Văn A đang sử dụng thực tế với chiều bắm mặt đường thôn là 9,12m so với quy định Nhà nước cấp thừa (12cm). Điểm trên không tiếp giáp với nhà ông A1 mà ông Hoàng Văn A cho rằng ông A1 xây đua tai mái dài 5cm, rộng 17cm và ô văng cửa sổ dài 1,2m, rộng 20cm sang phần lưu không trên đất của gia đình ông. Nhưng kết quả đo đạc thực địa thực tế thể hiện tai mái nhà và ô văng cửa sổ của gia đình ông Phạm Ngọc A1 không lấn chiếm phần không gian cũng như lòng đất theo chiều thẳng đứng của gia đình ông A. Tại phiên tòa phúc thẩm ông A không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc A.

Từ các căn cứ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc gia đình ông A1 phải tháo dỡ ô văng cửa sổ lấn sang phần lưu không của gia đình ông có chiều dài là 1,2m, chiều rộng là 20cm; phần tai mái có chiều dài 5m, chiều rộng 17cm là có căn cứ, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[5 Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn A không được chấp nhận nên ông A phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 170, Điều 171 Luật đất đai

Căn cứ Điều 174, Điều 175, Điều 245, Điều 250 Bộ luật Dân Sự

Căn cứ Điều 29 khoản 2 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình.

Tuyên xử:

1.1. Bác yêu cầu về việc “ Tranh chấp Ranh giới giữa các bất động sản; nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng” giữa nguyên đơn ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N.

1.2. Buộc ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Phạm Ngọc A1 và bà Hoàng Thị N số tiền đã chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là: 5.188.000đ (Năm triệu một trăm tám mươi tám nghìn đồng)

1.3. Về án phí: ông Hoàng Văn A và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền ông Hoàng Văn A đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự số: AA/2016/ 0001999 ngày 3 tháng 4 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình. Ông A bà T đã nộp đủ án phí dân sự.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn A phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông A đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Yên Mô theo biên lai thu số: AA/2016/0002177 ngày 14 tháng 10 năm 2019.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 05 tháng 3 năm 2020.

Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án

được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Yên Mô;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Mô;
- Các đương sự;
- Phòng KTNVTHA
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký, đóng dấu)

Phạm Thị Tuyết

