

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KINH MÔN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 09/2023/DS - ST

Ngày: 01/8/2023

V/v: Tranh chấp xây dựng
công trình xâm phạm ranh
giới, mốc giới quyền sử
dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Ngọc

2. Bà Nguyễn Thị Lựu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2022/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp xây dựng công trình xâm phạm ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST – HNGĐ ngày 13 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trương Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 40, đường N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.
Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Ông Nguyễn Đức M, địa chỉ: Tầng 6 Tòa N - phường V - quận Hà Đông - thành phố Hà Nội. Có mặt

(Theo hợp đồng ủy số 128/2022/HĐUQ ngày 29/11/2022)

- Bị đơn: 1. Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1982. Vắng mặt

2. Chị Hồ Thị P T2, sinh năm 1985. Vắng mặt

Đều có địa chỉ: Số 36, đường N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Đinh Thị H - sinh năm 1972, địa chỉ: Số 40 N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2022, bản tự khai của nguyên đơn và biên bản lấy lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức M trình bày như sau:

Vợ chồng anh Trương Văn H và chị Đinh Thị H có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173 lô 178, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m², địa chỉ tại: Khu dân cư phía Nam, thị trấn Kinh Môn, huyện Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là số 38 đường N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương), vị trí thửa đất có tứ cận phía Đông Bắc giáp với hành lang đường N rộng 5m; phía Tây Bắc giáp với nhà anh T1 (chị T2) dài 20m; phía Tây Nam giáp với rãnh kỹ Thuật rộng 5m; phía Đông Nam giáp với thửa đất nhà anh H dài 20m (*nguồn gốc đất được vợ chồng anh mua của ông Nguyễn Văn Dích vào năm 2016*).

Năm 2018 vợ chồng anh H xây dựng nhà 03 tầng trên thửa đất số 173, theo giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 26/6/2018 của UBND huyện Kinh Môn. T bộ phận móng của căn nhà 03 tầng được vợ chồng anh xây trên diện tích 100m² (chiều rộng 5m, chiều dài 20m), tuy nhiên khi xây tường nhà, vợ chồng anh để lại phần vai móng, phần tường của căn nhà được anh xây giạt vào 0,05m để ghép tấm xốp, mục đích cách âm tiếng ồn với các hộ xung quanh (*gia đình anh kinh doanh dịch vụ Karaoke*).

Năm 2021 gia đình anh Nguyễn Hữu T1, chị Hồ Thị P T2 xây dựng nhà 3 tầng giáp ranh với căn nhà 3 tầng của gia đình anh H. Khi xây dựng, vợ chồng anh T1 đã xây tường, trát vữa bít phía đằng trước và bị phía đằng sau tầng 1 phần giáp ranh giữa hai nhà, đổ đua phần mái của tầng 2, tầng 3 chiếm dụng T bộ phận lưu không của gia đình anh H (*kích thước rộng 0,05m, chiều dài 20m*). Anh H xác định: Công trình xây dựng của gia đình anh T1 lấn sang phần đất của gia đình anh là phần tường trát giáp ranh giữa hai nhà từ dưới lên trên (từ tầng 1 đến tầng 3), diện tích công trình lấn chiếm khoảng 2m². Theo đơn khởi kiện, anh H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T1, chị T2 phải tháo dỡ phần công trình đã lấn (khoảng 2m²), yêu cầu bồi thường 45.000.000 đồng (*bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng*).

Ngày 01/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ xác định phần công trình xây dựng của gia đình anh T1 lấn sang phần đất, công trình của gia đình anh H là phần tường giáp ranh giữa hai nhà thuộc phạm vi tầng 1 (*theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định tường trát phía trước giữa hai nhà kích thước 0,05m x 2,7m*); yêu cầu Tòa án buộc anh T1, chị T2 phải tháo dỡ phần công

trình vi phạm này. Đối với phần công trình lấn chiếm khác chưa xác định được cụ thể, khi nào xác định được nguyên đơn sẽ tiến hành khởi kiện trong vụ án khác nên ông xin rút đối với phần yêu cầu khởi kiện này, xin rút phần yêu cầu khởi kiện buộc anh T1, chị T2 phải bồi thường số tiền 45.000.000 đồng (*bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng*).

Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc bị đơn anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 trình bày:

Vợ chồng anh T1, chị T2 có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 112 lô 177 tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Khu dân cư phía Nam, thị trấn Kinh Môn, huyện Kinh Môn (nay là đường N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương) đã được UBND huyện Kinh Môn cấp GCNQSD đất số BH 415677 ngày 18/10/2011 (*chiều rộng 5m, chiều dài 20m, diện tích 100m²*). Vị trí thửa đất giáp với thửa đất số 173 lô 178, tờ số 15 của vợ chồng anh H. Năm 2021, gia đình anh xây nhà 03 tầng trên diện tích đất được giao (*theo giấy phép xây dựng số 147 ngày 08/4/2021 của UBND thị xã Kinh Môn*). Quá trình xây dựng, anh H thường xuyên có mặt theo dõi, giám sát việc xây dựng của gia đình anh và không có ý kiến gì. Nay anh H khởi kiện cho rằng gia đình anh đã xây tường chặn hai đầu phía trước, phía sau lấn vào phần công trình phần vai móng và tường tại vị trí tám xóp từ tầng 1 đến tầng 3 là rộng 0,05m, dài 20m của nhà anh H là không có cơ sở và không có căn cứ. Tại biên bản hoà giải, anh T1 đề nghị Tòa án xem xét nội dung khởi kiện trên cơ sở thẩm định hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật và không có yêu cầu phản tố.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị H trình bày:

Chị Đinh Thị H nhất trí với nội dung yêu cầu khởi kiện của anh Trương Văn H. Chị H đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định để xác định hiện trạng làm rõ nội dung tranh chấp giữa gia đình chị và gia đình anh Nguyễn Hữu T1.

Tại phiên tòa: người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu xác định chính xác diện tích lấn chiếm tại vị trí vỉa hè phía trước phạm vi tầng 1 khu vực giáp ranh giữa nhà H và nhà anh T1; rút yêu cầu phá dỡ công trình vi phạm. Về phần chi phí tố tụng và án phí, đề nghị toà án xem xét theo quy định của pháp luật. Anh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H không có ý kiến gì thêm. Vị đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa trình bày việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thu thập chứng cứ, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa chấp hành đúng quy định của

BLTTDS, Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa là chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Bị đơn vắng mặt tại phiên Tòa là không chấp hành đúng quy định của BLTTDS. Về đường lối giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H. Xác định vị trí, diện tích công trình xây dựng là lớp tường trát của gia đình anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 lấn sang phần đất và công trình xây dựng của anh Trương Văn H và chị Đinh Thị H từ vị trí 1 đến vị trí 2 diện tích là $0,05m \times 2,7m = 0,135m^2$.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với: yêu cầu xác định phần công trình lấn chiếm phía sau tầng 1; phần lấn chiếm mái tầng 2, tầng 3 rộng 0,05m, dài 20m; yêu cầu bồi thường thiệt hại và tháo dỡ công trình vi phạm (đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật).

- Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí thẩm định và định giá tài sản cho anh H là 8.300.000 đồng.

- Án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn anh T1 chị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hồ Thị P T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập và các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 mà không có lý do. Vì vậy, HĐXX xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp giữa các bên đương sự được xác định là tranh chấp mốc giới sử dụng đất giữa các bất động sản liền kề. Đối tượng tranh chấp là mốc giới của các công trình liền kề đối với quyền sử dụng đất tại phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35,

điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS thì tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với các nội dung: xác định phần tường xây giáp giữa 2 nhà phía sau tầng 1; phần công trình lán chiếm dụng khoảng không của tầng 2, tầng 3, rộng 0,05m, dài 20m; phần bồi thường công trình vi phạm số tiền 45.000.000 đồng (*bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng*) và tháo dỡ phần công trình xây dựng vi phạm do lán chiếm. Xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền là hoàn T tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xác định vị trí, diện tích lán chiếm tường trát phía trước phần giáp ranh giữa hai nhà thuộc phạm vi tầng 1. Nguyên đơn anh H cho rằng nhà ở 3 tầng của gia đình anh xây dựng trên thửa số 173 lô 178, tờ bản đồ số 15, diện tích 100m², địa chỉ: nay là đường N, phường A, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương. Khi xây làm móng nhà, gia đình anh xây đúng với giấy phép xây dựng, đúng kích thước và diện tích đất được giao (rộng 5m, dài 20m). Phần tường của căn nhà được gia đình anh xây giắt vào tạo nên khoảng cách giữa tường và móng nhà (vai móng) là 0,05m, phần khoảng cách này gia đình anh chèn xốp từ vai móng lên tầng 3 để cách âm. Thửa đất của gia đình anh T1 liền kề với thửa số 173 của gia đình anh, khi anh T1 xây dựng công trình nhà ở đã xây tường, trát vữa vào phần công trình của anh là 0,05m (*lấn vào phần vai móng tại vị trí chèn xốp, tường trát của căn nhà*). Trên cơ sở tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp thể hiện: Khi khai phá phần tường phía trước (*tường trang trí*) giáp giữa nhà anh H và nhà anh T1 (*phần tường khai phá thuộc công trình nhà anh T1, vị trí tường khai phá từ nền nhà theo hiện trạng của anh H*) kích thước 5cm, cao 40cm, sâu 10cm (sâu: từ ngoài vào trong); khai phá chân móng (*từ nền nhà hiện trạng của anh H kéo âm xuống vai móng nhà anh H*) kích thước rộng 20cm, dài 40cm, sâu 6cm, thì thấy: Tiếp giáp giữa vai móng nhà gia đình anh H với tường của nhà anh T1 ngăn cách bằng 1 lớp bao dứa; khoảng cách từ tường nhà anh H đến phần tường nhà anh T1 là phần xốp, lớp vữa trát kích thước 0.05m, thuộc phần vai móng nhà của anh H (vị trí 1). Kéo từ vị trí 1 hướng từ dưới lên trên đến vị trí đầu dây điện (dây màu vàng) của gia đình anh T1 (vị trí 2) khoảng cách là 2,7m, diện tích tường trang trí (xác định trên phần vai móng nhà anh H) là 0,05m x 2,7m = 0,135m². Lời khai của nguyên đơn là phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, phù hợp với tài liệu chứng cứ đã thu thập. Do vậy, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H xác định phần công trình xây dựng của gia đình

anh T1 lấn sang phần công trình của anh H là diện tích tường giáp ranh giữa hai nhà từ vị trí 1 đến vị trí 2 là $0,05\text{m} \times 2,7\text{m} = 0,135\text{m}^2$ (được thể hiện trên sơ đồ).

Đối với các nội dung người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện bao gồm: xác định phần tường xây giáp giữa 2 nhà phía sau tầng 1; phần công trình lấn chiếm dụng khoảng không của tầng 2, tầng 3, rộng 0,05m, dài 20m; phần bồi thường công trình vi phạm số tiền 45.000.000đồng (*bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng*) và tháo dỡ phần công trình xây dựng vi phạm do lấn chiếm, xét đây là sự tự nguyện của đương sự và thuộc phạm vi uỷ quyền nên Hội đồng xét xử tiến hành đình chỉ đối với các nội dung trên là có căn cứ.

[5]. Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại chi phí thẩm định và định giá tài sản cho anh H là 8.300.000 đồng (*bằng chữ: Tám triệu ba trăm nghìn đồng*)

[5]. Về án phí: Bị đơn anh T1, chị T2 phải chịu 300.000đồng (*bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS; khoản 2 Điều 227; khoản 1, 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Văn H. Xác định vị trí, diện tích công trình xây dựng của gia đình anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 lấn sang phần đất và công trình xây dựng của anh Trương Văn H và chị Đinh Thị H là phần vữa trát (*phía trước giáp ranh giữa nhà*) từ vị trí 1 đến vị trí 2 diện tích là $0,05\text{m} \times 2,7\text{m} = 0,135\text{m}^2$ (được thể hiện trên sơ đồ).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với: yêu cầu xác định phần công trình lấn chiếm phía sau tầng 1; phần lấn chiếm mái tầng 2, tầng 3 rộng 0,05m, dài 20m; yêu cầu bồi thường thiệt hại và tháo dỡ công trình vi phạm (đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật).

3. Buộc anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí thẩm định và định giá tài sản cho anh Trương Văn H, chị Đinh Thị H số tiền 8.300.000 đồng (*bằng chữ: Tám triệu ba trăm nghìn đồng*)

4. Án phí: Anh Nguyễn Hữu T1 và chị Hồ Thị P T2 phải chịu 300.000đồng (*bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Trương Văn H 2.250.000 đồng (*bằng chữ: Hai triệu hai trăm năm mươi*

ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0001954 ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, vắng mặt bị đơn. Báo cho nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo đối với các nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

6. 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 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:

- VKS ND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THA Dân sự thị xã Kinh Môn;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hiền