TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ S – THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:……/2019/DSST

Ngày 25-4-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ S – THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị T

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Minh N, bà Nghiêm Thị Thúy H.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Lê Việt P - Thư ký Toà án nhân thị xã S, thành phố H.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã S, thành phố H tham gia phiên tòa***: Bà Ngô Thị Minh T, kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/QĐXX-DS ngày 10 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Trương Ngọc T, sinh năm 1957 ủy quyền cho bà Phạm Thị T, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Số 5 Phó Đức Chính, phường Ngô Quyền, TX S, TP H (Giấy ủy quyền ngày 05/12/2017 và giấy ủy quyền số 010330 ngày 19/11/2018). Có mặt bà T.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Trần Đình T – Công ty luật Koci – Đoàn luật sư TP H. Vắng mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Tân T, sinh năm 1992 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953; Cùng địa chỉ: Số 11 phố P, phường N, TX S, TP H (Giấy ủy quyền ngày 13/12/2017). Có mặt ông B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 5 phố P, phường N, TX S, TP H.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953;

3. Bà Tân N, sinh năm 1958;

4. Chị Nguyễn Tân T, sinh năm 1986;

5. Chị Nguyễn Tân H, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Số 11 phố P, phường N, TX S, TP H.

Bà Nhạn, chị H và chị T đều ủy quyền cho ông B (Giấy ủy quyền ngày 13/12/2017).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2017, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải tại Tòa án bà T trình bày: Thửa đất số 122 tờ bản đồ 01, địa chỉ số 5 ngõ P, phường N, thị xã S nguồn gốc của bố mẹ chồng bà là cụ Trương Ngọc K và cụ Trần Thị Đ di chúc để lại cho chồng bà là ông Trương Ngọc T. Vợ chồng bà quản lí, sử dụng thửa đất từ năm 1995. Cùng năm đó bà xây bức tường bao nối tiếp từ phần tường bao cũ bằng gạch ba vanh có từ trước của gia đình. Bà được ông T ủy quyền khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Tân T trả lại phần đất diện tích 4,5m^2 trên đất có bức tường bao do bà xây dựng, nhưng khi đo thực tế phần đất này chỉ có diện tích 3,7m^2. Nên bà khởi kiện yêu cầu anh T phải trả lại phần đất và trên đất có tường bao nằm giữa ranh giới hai thửa đất số 122 (của gia đình bà) và số 93 (của anh T), tờ bản đồ 01 mà 2 bên đã cùng thuê công ty đo đạc đến đo diện tích 3,7m^2. Giấy xác nhận do chị Nguyễn Bích H viết ngày 01/12/2016 phía dưới có xác nhận của chồng bà là ông Trương Ngọc T (ký ngày 12/01/2017) và em chồng bà là ông Trương Ngọc T (ký ngày 14/01/2017). Đây đúng là chữ viết và chữ ký xác nhận do ông T và ông Tuấn viết. Tuy nhiên, giấy này viết xác nhận đối với phần tường bao phía trước đã phá bỏ khi giải quyết tranh chấp diện tích buồng lộn mà thẩm phán Trương Thành Trung đã công nhận thỏa thuận giữa nhà ông T và nhà ông B từ năm 2017. Còn bức tường bao đang tranh chấp vẫn đang còn giữ nguyên hiện trạng một phần là tường cũ của nhà ông T, 1 phần là tường mới do vợ chồng bà xây năm 1995. Do đó phần tường bao đang có tranh chấp là của gia đình bà. Ông B nộp giấy xác nhận ngày 01/12/2016 cho Tòa án là chứng cứ của bức tường bao đã giải quyết của vụ án trước, không phải là chứng cứ chứng minh cho bức tường bao hiện còn tồn tại. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận chứng cứ này của ông B. Phần trụ ngay đầu bức tường hiện tranh chấp có thanh sắt ở giữa bị lộ ra ngoài cắm vào trụ buồng lộn cũ đã phá của nhà bà hiện vẫn còn thể hiện rõ ràng. Tường của nhà bà nên bà không đồng ý việc đào đất để xem phần móng tường.

Tại bản tự khai ngày 15/8/2017, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải tại Tòa án ông B trình bày: Tháng 11/2009, chị H nhận thừa kế thửa đất số 93 tờ bản đồ 01 diện tích 316,4m2 tại số 11 ngõ P, phường N, thị xã S, H của ông U, đến tháng 12/2009 chuyển nhượng lại cho anh T. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T không cải tạo gì thêm, vẫn giữ nguyên hiện trạng từ khi mua đến nay. Chị Huyền, ông T, ông Tuấn (em trai ông T) và ông Phạm Đức L (hàng xóm) đều đã xác nhận bức tường bao cũ nằm giáp ranh giữa nhà ông T và nhà anh T là của nhà ông U, giấy xác nhận có chữ ký các bên ngày 12, 14/01/2017. Phần móng phía dưới bức tường bao là móng ngôi nhà cũ của nhà ông U, khi phá bỏ ngôi nhà đã giữ lại bức tường chính là phần tường bao hiện tại. Do đó, phần tường bao cũ là của nhà anh T, phần tường bao mới phía sau xây nối tiếp vào do ai xây ông không biết. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất phía trên có bức tường bao diện tích 3,7m^2 thuộc quyền sử dụng của anh T.

Tại biên bản xác minh đề ngày 30/7/2018 và đơn xác nhận đề ngày 14/8/2018 đều thể hiện: Phần tường bao cũ là một mặt tường nhà cũ của ông U, xây trên móng nhà cũ của ông U; phần tường mới sau này được xây nối tiếp vào phần tường cũ.

Tại biên bản xác minh đề ngày 15/10/2018, đại diện UBND phường N cho biết: Bức tường hiện có tranh chấp gồm phần tường cũ và phần tường mới xây chồng lên nhau. Phần tường cũ đã xây lâu năm, phần tường mới do bà T xây sau này. Diện tích

đất hiện có tranh chấp phía trên có bức tường bao này nằm giữa 02 thửa đất nhà anh T và nhà ông T không xác định rõ được là thuộc quyền sử dụng của bên nào.

Tại biên bản định giá ngày 20/12/2018, hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp, gồm tài sản gắn liền với đất và các tài sản khác được xây dựng trên diện tích 3,7m^2 giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-1 (theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2018 của Chi nhánh công ty cổ phần trắc địa địa chính và xây dựng số 6 đo đạc theo ranh giới do chủ sử dụng đất chỉ dẫn tại hiện trường và chịu trách nhiệm), phía trên có bức tường bao dài 18,65m, nằm giạnh giới giữa thửa đất số 93 tờ bản đồ 01 đứng tên anh Nguyễn Tân T và thửa đất số 122 tờ bản đồ 01 chủ sử dụng đất là ông Trương Ngọc T. Diện tích 3,7m^2 đất phía trên có bức tường đang có tranh chấp được chia làm 02 phần: phần thứ nhất được giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1 diện tích 2,67m^2 trị giá 18.671.300đ; phần thứ hai được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 diện tích 1,03m^2 trị giá 7.202.800đ. Tài sản trên đất là bức tường gồm 02 đoạn: đoạn 1 xây trên phần đất giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1 chia làm 02 phần tường (phần tường thứ nhất tính từ điểm 2 kéo dài 04 mét về phía điểm 1 diện tích 10 m^2 trị giá 1.343.500đ, phần tường thứ hai tính từ hết phần tường thứ nhất đến điểm 1, cao 1,95m khấu hao hết giá trị sử dụng nên trị giá bằng không); đoạn 2 xây trên phần đất giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 diện tích tường 13m^2 trị giá là 1.746.500đ.

Tại biên bản làm việc ngày 20/12/2018, đại diện chính quyền địa phương phối hợp với phòng Quản lý đô thị tiến hành xem xét thực trạng phần đất phía dưới bức tường. Bức tường phía trước, bên đất nhà anh T đã đào phần chân móng (có ảnh chụp lưu hồ sơ). Theo trực quan đánh giá bằng mắt thường thì thấy phần móng gạch tường rào nằm phía bên nhà anh T tính từ mép trụ tường về phía đất nhà anh T dài khoảng 10cm, phía dưới chân tường có nền bê tông xi măng tiếp giáp liền kề với tường bao.

Tại phiên tòa bà T khẳng định bức tường xây dựng trên đất có tranh chấp do vợ chồng bà cùng xây dựng.

Ngày 24/4/2018 Tòa án thị xã S nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Trần Đình T – Công ty luật Koci – Đoàn luật sư TP H. Tại phiên tòa người được nguyên đơn ủy quyền là bà Phạm Thị T có đơn đề nghị từ chối luật sư bảo vệ cho nguyên đơn. Trong đơn đề nghị cũng như lời trình bày tại phiên tòa bà T đều thể hiện: Đề nghị Tòa án xét xử ngay mà không cần có mặt của luật sư Trần Đình T. Bà tham gia tố tụng thể hiện đầy đủ ý chí của nguyên đơn, không cần sự bảo vệ của luật sư. Bà là người được nguyên đơn ủy quyền bà tự bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không cần luật sư tham gia bảo vệ nữa. Đề nghị phiên tòa tiếp tục xét xử, không đồng ý hoãn phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: về tố tụng, Tòa án thụ lý và giải quyết theo đúng quy định pháp luật; về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 và quyền sở hữu tài sản là phần tường bao xây dựng trên diện tích đất này cho ông Trương Ngọc T; công nhận quyền sử dụng diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1 và quyền sở hữu tài sản là phần tường bao được xây dựng trên diện tích đất này cho anh Nguyễn Tân T. Chấp nhận sự tự nguyện của bà T về việc không yêu cầu ông T phải thanh toán giá trị phần tường đã xây trên đất cho bà. Chấp nhận sự tự nguyện của bà T về việc không yêu cầu anh T phải thanh toán

giá trị phần tường đã xây trên đất cho vợ chồng bà. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 93 tờ bản đồ 01 diện tích 314,6m^2 tại số 3 ngõ P, phường N, thị xã S là của bà Nguyễn Thị H nhận thừa kế (của cụ U) sau đó chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tân T năm 2009 (đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất số 122 tờ bản đồ 01 tại số 5 ngõ P, phường N, thị xã S do ông Trương Ngọc T nhận thừa kế của bố mẹ là cụ Trương Ngọc K và cụ Trần Thị Đ (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Về diện tích đất đang tranh chấp: diện tích 3,7m^2 giới hạn bởi các điểm 1-2-3-4-5-6-1 phía trên có bức tường bao dài 18,65m gồm tường xây cũ và xây tường mới, nằm giáp ranh thửa đất số 93 và thửa đất số 122 đều thuộc tờ bản đồ 01.

Phần tường bao xây trên diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 được chính quyền địa phương xác nhận do vợ chồng bà T xây dựng, vợ chồng bà T ông T quản lý, sử dụng diện tích đất ổn định từ năm 1995; phía bị đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh quyền sở hữu đối với diện tích đất này; quá trình điều tra xác minh xác định không có tranh chấp khác đối với phần đất này nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T có quyền sử dụng diện tích đất 1,03m^2 được giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 trị giá 7.202.800 đồng và quyền sở hữu phần tường gắn liền với đất diện tích 13m^2 trị giá 1.746.500 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất mà ông T được hưởng là 8.949.300đ. Nhưng ông T phải có trách nhiệm thanh toán trị giá ½ phần tường này cho bà T trị giá 873.250 đồng. Tại phiên tòa do bà T không yêu cầu ông T phải thanh toán trị giá tài sản trên đất nên ông T không phải thanh toán trị giá tài sản trên đất cho bà T.

Phần tường bao xây trên diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1. Qua lời khai của các nhân chứng và chủ sử dụng đất cũ của thửa đất số 93 đều thể hiện bức tường cũ là một mặt tường nhà của cụ U (BL89-92). Ngày 12/01/2017, ông Trương Ngọc T đã xác nhận: "bức tường bao giữa nhà tôi và nhà ông Uyển thuộc nhà ông Uyển" (BL67). Xem xét thực trạng móng tường, thấy rằng phần móng gạch tường rào nằm phía bên nhà anh T, phía dưới chân tường có nền bê tông xi măng tiếp giáp liền kề với tường bao (BL128). Theo biên bản xác minh tại địa phương (BL119), tường mới xây chồng lên tường cũ, do gia đình bà T xây dựng . Do đó, xác định tường cũ là 01 phần tường của ngôi nhà cũ của cụ U. Nhà đất của cụ U được chuyển nhượng hợp pháp cho anh T nên anh T có quyền sử dụng diện tích đất 2,67m^2 được giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1 trị giá 18.671.300đ và quyền sở hữu phần tường gắn liền với đất trị giá 1.343.500 đồng, phần tường này được chia làm 02 phần (phần tường thứ nhất tính từ điểm 2 kéo dài 04 mét về phía điểm 1 diện tích 10 m^2 trị giá 1.343.500đ, phần tường thứ hai tính từ hết phần tường thứ nhất đến điểm 1, cao 1,95m khấu hao hết giá trị sử dụng nên trị giá bằng không). Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất mà anh T được hưởng là 18.671.300đ. Tuy nhiên, một phần tường do bà T xây chồng lên là

phần tường tính từ điểm 2 kéo dài 04 mét về phía điểm 1 diện tích 10 m^2 trị giá 1.343.500đ, anh T được quyền sử dụng nhưng phải có trách nhiệm thanh toán trị giá phần tường này cho vợ chồng ông T, bà T trị giá 1.343.500đ. Tại phiên tòa do bà T không yêu cầu anh T phải thanh toán trị giá tài sản trên đất nên anh T không phải thanh toán trị giá tài sản trên đất cho ông T, bà T.

Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 158, 160 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí tòa án:

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc T.

1. Giao cho ông Trương Ngọc T được quyền sử dụng diện tích đất 1,03m^2 giới hạn bởi các điểm 2-3-4-5-2 trị giá 7.202.800 đồng và quyền sở hữu phần tường gắn liền với đất diện tích tường 13m^2 trị giá 1.746.500 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất ông T được hưởng là 8.949.300đ(tám triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn ba trăm đồng).

2. Giao cho anh Nguyễn Tân T được quyền sử dụng diện tích đất 2,67m^2 giới hạn bởi các điểm 1-2-5-6-1 trị giá 18.671.300đ và quyền sở hữu phần tường gắn liền với đất trị giá 1.343.500 đồng. Tổng trị giá đất và tài sản gắn liền với đất mà anh T được hưởng là 18.671.300đ (mười tám triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn ba trăm đồng)

(Theo bản trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2018 của Chi nhánh công ty cổ phần trắc địa địa chính và xây dựng số 6. Có sơ đồ kèm theo).

3. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị T không yêu cầu ông Trương Ngọc T phải có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản xây dựng trên đất cho bà trị giá 873.250 đồng.

4. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị T không yêu cầu anh Nguyễn Tân T phải có trách nhiệm thanh toán trị giá tài sản xây dựng trên đất cho bà trị giá 1.343.500 đồng.

Trong 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 yêu cầu 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 quy định tại điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

4. Về án phí:

Ông Trương Ngọc T phải chịu 933.000đ án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ số tiền 3.750.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 04488 ngày 08/12/2017 (do bà Phạm Thị T nộp thay), hoàn trả ông T 2.757.000đ.

Anh Nguyễn Tân T phải chịu 447.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

**Nơi gửi:*
- Toà án TP Hà Nội
- VKS TX Sơn Tây
- Chi cục THADS TX Sơn Tây
- Đương sự
- Lưu hồ sơ + Văn phòng;

T.M Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Bùi Thị Tú