TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:44/2022/DS-ST
Ngày 22/9/2022
V/v Tranh quyền sử dụng tường rào chung giữa hai bất đồng sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Vũ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Trung Nam

Bà Nguyễn Thị Hồng

Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Công Hồng Lĩnh là thư ký Tòa án quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tráng - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 19, 22 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, (địa chỉ: Số 48 đường Trần Xuân Lê, phường Hòa Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng) xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 114/2022/TLST-DS ngày 30/5/2022 về tranh quyền sử dụng tường rào chung giữa hai bất động sản liền kề, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:114/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê B; địa chỉ: 147/60 NTP, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông C và bà H; địa chỉ: 147/58 Nguyễn Tri P, quận K,TP. Đà Nẵng. Ông C có mặt, bà Hảo vắng mặt có lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập, tham gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc tham gia tố tụng với bên bị đơn): Chị Nguyễn Thị HL; địa chỉ: 147/60 NTP, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn). Vắng mặt có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/3/2022 và bản tự khai ngày 12/4/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Lê B trình bày:

Năm 2018-2020 ông B đi công tác, lúc về thì thấy vợ chồng nhà ông Nguyễn Thế C chị Lê Thị H giành lấy bức tường chung (4m dài, rộng 10cm, cao

khoảng 1m), của 02 nhà, thay đổi kết cấu xây dựng cao lên gần 04m và làm ban công riêng cho nhà mình mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông. Ông B nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C, bà Hảo tháo dỡ phần xây dựng thêm trả bức tường lại vị trí ban đầu, nhưng vợ chồng ông C không đồng ý, trả lời với giọng nói thách thức. Sau đó vợ chồng ông C lại tiếp tục thách thức đặt hàng rào sắt và lợp mái hiên bằng tôn, ống nước, dây điện lấn ra trên tường chung. Tiếp đó lại dùng ván gỗ cây xanh bịt cửa thoát hiểm bên hông nhà ông.

Do đó, yêu cầu Tòa án công nhận bức tường rào trên là tường chung giữa 02 nhà, buộc vợ chồng Ông C và bà H phải tháo dỡ phần tường xây dựng thêm trên bức tường rào chung để trả lại hiện trạng theo bức tường rào cũ ban đầu có chiều dài 4m, rộng 10cm và chiều cao 1m. Cắt bỏ 02cm trên 03 đoạn xà gồ sắt lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng trên tường rào chung; Cắt bỏ 04cm phần đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng trên bứt tường rào chung nằm ở đoạn phía trước sân giữa hai nhà.

Ngoài yêu cầu trên, theo đơn khởi kiện ông B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C phải tháo dỡ tường rào sắt, ban công và ông nước và đường dây điện nằm trên bức tường chung. Tại phiên Tòa ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu này, vì ông B cho rằng qua phần xem xét thẩm định của Tòa án thể hiện, phần hàng rào sắt, ban công nằm trên phần đất nhà ông C, ống nước nằm trên một phần tường chung thuộc quyền quản lý của ông C và đường dây điện ông C đã cắt bỏ. Đối với tấm ván gỗ, các chậu cây xanh nhà ông C nằm trên vĩa hè thuộc phần đất công nên không yêu cầu Tòa án xem xét gải quyết.

Theo bản khai ngày 18/6/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thế C trình bày:

Vào năm 2015 vợ chồng Ông Lê B và bà Nguyễn Thị Lmua ngôi nhà tại địa chỉ 147/60 NTP, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng đã có bức tường ngăn cách phần sân giữa 2 nhà dài khoảng 2,6m, cao 2,8m. Vào năm 2017 gia đình ông có sửa hàng rào, cửa ngõ và được sự đồng ý của gia đình ông B nên ông có xây cao thêm bức tường khoảng gần 1m nên chiều cao bức tường 3,4m để kín giữa 2 nhà để khỏi ảnh hưởng đến cuộc sống riêng tư giữa hai gia đình và từ đó đến nay bức tường này không thay đổi. Việc ông B cho rằng vợ chồng ông chiếm dụng bức tường trên sử dụng riêng cho mình là không đúng. Vì bức từng này đến nay bức tường rào dùng để ngăn cách giữa hai nhà.

Đối với hàng rào, ban công, ống nước và các vật kiến trúc như ông B khai là nằm hoàn toàn bên phần đất của gia đình ông, không liên quan và ảnh hưởng gì đến nhà ông B.

Do đó, ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện trên của Ông Lê B. Tại phiên Tòa, ông C thay đổi lời khai thừa nhận giữa hai nhà có tồn tại bức tường dài 4,1m và rộng 10cm, cao 2,8m phân cách phần sân giữa 2 nhà.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, thẩm phán và HĐXX thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị Thanh Hảo và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lvắng mặt có lý do theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ lời trình bày của các bên đương sự; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì: Giữa hai quyền sử dụng đất của hộ ông B và ông C có 01 bức tường chung dài 4,1m, rộng 10cm (*trong đó một đoạn dài dài 3,1m, chiều cao 4m và một đoạn dài 1m, cao 2,8m*) quá trình hình thành và sử dụng bức tường chung không có ai tranh chấp hay khiếu nại, khiếu kiện gì. Chỉ đến thời điểm nhà ông C xây dựng nhà thì hai bên xảy ra tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thực tế thì trên bức tường chung đoạn dài 1m, cao 2,8m có 03 cây xà gồ thuộc phần mái hiên nhà ông C có chiều dài đặt trên phần tường chung là 7cm; có một đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m rộng 9cm nằm trên bức tường chung. Như vậy có cơ sở để xác định, phần tường rào dài 4,1m, rộng 10cm (*trong đó một đoạn dài dài 3,1m, chiều cao 4m và một đoạn dài 1m, cao 2,8m*) là tường chung phân cách ranh giới giữa hai gia đình là có thật. Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 12, Điều 166 Luật đất đai; các Điều 174, 175, 176 BLDS đề nghị HĐXX, công nhận bức tường rào có chiều dài 04m và chiều cao 01m thuộc quyền sử dụng chung của hai hộ gia đình Ông Lê B và ông Nguyễn Thế C. Buộc vợ chồng Ông C và bà H phải tháo dỡ phần 03 đoạn xà gồ lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng chung 2cm; tháo dỡ phần đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng chung 4cm. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn buộc vợ chồng Ông C và bà H phải tháo dỡ phần xây dựng tường rào thêm trên tường chung. Do phần tường chung này xây dựng từ năm 2017, quá trình xây dựng và sử dụng đến trước thời điểm gia đình ông B xây dựng nhà không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì, nên việc ông B yêu cầu gia đình ông C tháo dỡ phần tường chung xây dựng thêm năm 2017 là không phù hợp và không đảm bảo quyền lợi của gia đình ông C. Các yêu cầu khác ông B không có yêu cầu nên không xem xét gải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 30/5/2022 Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã thụ lý giải quyết vụ án dân sự về tranh chấp quyền sử dụng tường rào chung giữa hai bất động sản liền kề, giữa nguyên đơn Ông Lê B với bị đơn Ông C và bà H, địa chỉ: 147/58 Nguyễn Tri P, quận K,TP. Đà Nẵng là đúng theo trình tự tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án được quy định tại Điều 191, Điều 195, khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Lê B cho rằng Ông C và bà H chiếm dụng bức rào chung ranh giới hai nhà có chiều dài 4,1m xây dựng làm tường riêng để sử dụng. do đó yêu cầu Tòa Công nhận bức tường rào trên là tường chung giữa 02 nhà, Buộc vợ chồng Ông C và bà H phải tháo dỡ phần tường xây dựng thêm trên bức tường rào chung để trả lại hiện trạng theo bức

tường rào cũ ban đầu có chiều dài 4m, chiều cao 1m. Cắt bỏ 02cm trên 03 đoạn xà gồ sắt lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng trên tường rào chung; Cắt bỏ 04cm phần đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m lấn chiếm vượt quá phần quyền sử dụng trên bức tường rào chung nằm ở đoạn phía trước sân giữa hai nhà.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tại phiên tòa thể hiện: Nhà và đất tại địa chỉ 147/60 và K147/58 Nguyễn Tri P, quận K,TP. Đà Nẵng đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng Ông Lê B, bà Nguyễn Thị Lvà vợ chồng Ông C và bà H. Căn cứ và Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất do Sở địa chính nhà đất thành phố Đà Nẵng lập ngày 23/3/2000 giữa hai nhà có tồn tại bức tường rào chung phía trước sân làm mốc giới chung. Theo lời khai của Ông Lê B và căn cứ vào hiện trạng thực tế và hình ảnh Ông Lê B cung cấp, thể hiện bức tường rào cũ có chiều dài 4,1m và chiều cao hơn 01m. Ông B cho rằng trong thời gian khoảng năm 2018 đến 2020, lợi dụng lúc ông đi công tác ông C đã tự ý xây dựng nâng cấp thêm trên bức tường cũ cao lên 04m, thay đổi kết cấu là ban công và gác gồ sắt trên bức tường để lợp tôn mái hiên nhà và chiếm dụng toàn bộ bức trên để sử dụng làm tường riêng cho gia đình mình. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, qua đo đạc thực tế thì giữa hai nhà có 01 bức tường chung dài 4,1m, rộng 10cm (*trong đó một đoạn dài 3,1m, chiều cao 4m và một đoạn dài 1m, cao 2,8m*), trên đoạn tường chung phía trước hiên, (đoạn tường chiều dài 1m, chiều cao 2,8m) có 03 cây xà gồ thuộc phần mái hiên nhà ông C lò qua 07 cm; đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m rộng 9cm nằm trên bức tường chung. Trong quá giải quyết vụ án, ông C chỉ thừa nhận phần tường rào chung giữa 02 nhà có chiều dài 2m nằm phía trước sân. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C thừa nhận bức tường rào chung giữa hai nhà có chiều dài là 4,1m và ngang 10cm. Như vậy, có cơ sở để xác định, phần tường rào dài 4,1m, rộng 10cm (*trong đó một đoạn dài 3,1m, chiều cao 4m và một đoạn dài 1m, cao 2,8m*) là tường rào chung làm mốc giới giữa hai nhà. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận bức tường rào trên là mốc giới chung là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tháo dỡ phần xây dựng thêm trên bức tường rào chung, cắt bỏ 03 cây xà gồ sắt và tè mái tôn nằm trên bức tường rào chung thì thấy: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 176 của Bộ luật dân sự, quy định " Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn tranh ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa hai bất động sản liền kề; những mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó. Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ." Tuy nhiên theo lời khai của ông C, năm 2017 vợ chồng ông có sửa chữa nhà và có xin ông B xây dựng thêm trên bức tường rào chung cao 4m như hiện trạng bây giờ

để khỏi ảnh hưởng đến cuộc sống sinh hoạt của hai gia đình, khi xây dựng ông C có sử dụng bức tường rào chung gác có 03 cây xà gồ để lộp mái tôn trước hiên nhà để tránh mưa nắng. Từ năm 2017 đến nay, quá trình sử dụng bức tường chung không có ai tranh chấp hay khiếu nại, khiếu kiện gì. Chỉ đến thời điểm ông B xây đập nhà cũ xây dựng nhà mới thì hai bên xảy ra tranh chấp ông B mới đi kiện, do đó ông không đồng ý tháo dỡ bức tường trên. HĐXX xét thấy, mặc dù ông C có xây dựng thêm thay đổi kết cấu bức tường chung từ năm 2017, mục dích chính vì đảm bảo cuộc sống sinh hoạt cho hai gia đình, quá trình xây dựng và sử dụng đến trước thời điểm gia đình ông B xây dựng nhà mới không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì, để đảm bảo cho việc sinh hoạt và bí mật riêng tư giữa hai gia đình, HĐXX xét thấy không cần thiết phải tháo dỡ phần tường xây thêm trên bức tường chung theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc thực tế thì trên bức tường chung phía trước sân nhà ông C, đoạn dài 1m, cao 2,8m có 03 cây xà gồ có gác trên bức tường chung 7cm (lấn chiếm 2 cm); đoạn tè mái tôn có chiều dài 1m gác tè trên bức tường chung 9cm (lấn chiếm 4 cm). Việc ông B yêu cầu ông C cắt bỏ các vật kiến trúc nằm lấn chiếm trên bức tường chung là có căn cứ HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự, nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án). Chi phí tố tụng tiền thẩm định 1.600.000đ, Ông Lê B và ông Nguyễn Thế C mỗi người chịu 800.000đ. Ông Nguyễn Bá Bách đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên và đã chi xong, do đó Ông C và bà H có nghĩa vụ trả lại cho Ông Lê B số tiền 800.000đ.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 176 của Bộ Luật dân sự; Điều 147 và 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án);

1. Tuyên xử:

- Công nhận bức tường rào có chiều dài 4,1m, rộng 10cm, chiều cao (đoạn dài 3,1m, chiều cao 4m và một đoạn dài 1m, cao 2,8m) phía trước sân của hai nhà thuộc quyền sở hữu chung của vợ chồng Ông Lê B, bà Nguyễn Thị Hải Yến và vợ chồng ông Nguyễn Thế C, bà Lê Thị Thanh Hảo.

- Buộc vợ chồng Ông C và bà H phải cắt bỏ 02cm (trên 03 đoạn xà gồ sắt) và 04cm phần đoạn tè mái tôn (có chiều dài 1m) trên bức tường rào chung đoạn phía trước sân giữa hai nhà.

- Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn Ông Lê B buộc vợ chồng Ông C và bà H phải tháo dỡ phần tường xây dựng thêm trên bức tường rào chung để trả lại hiện trạng theo bức tường rào có chiều dài 4m, chiều cao 1m.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Ông Lê B phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số: 008024 ngày 27 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ông C và bà H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê B và ông Nguyễn Thế C mỗi người chịu 800.000đ chi phí tố tụng, (ông Nguyễn Bá Bách đã nộp toàn bộ số tiền trên và đã chi xong). Ông C và bà H có nghĩa vụ trả lại cho Ông Lê B số tiền 800.000đ (tám trăm ngàn đồng).

3**.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hoàng Vũ