

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 32/2022/DS - ST
Ngày: 23 - 02 - 2022.
Về việc tranh chấp quyền trở cửa và
ranh giới quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Thị An.

Bà Ngô Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Xuân Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đông Anh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 23/02/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 104/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp quyền trở cửa và ranh giới quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2021/QĐXXST - DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2021/QĐST – DS ngày 15/12/2021, các thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Ông Dương Văn G, sinh năm 1953. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1955. Vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông G, bà K:

1. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn PL, xã UN, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số xxxx, quyền số 04/2021TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 08/6/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu, thành phố Hà Nội chứng thực). Có mặt tại phiên tòa.

2. Anh Vũ T, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ xx, phường NT, quận LB, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số xxxx, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu, thành phố Hà Nội chứng thực). Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1977. Vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn D, sinh năm 1961. Vắng mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: xxx-A4, GV, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

2. Ông Dương Văn D1, sinh năm 1957. Vắng mặt tại phiên tòa.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Tổ x, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, ông D1: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn PL, xã UN, huyện ĐA, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số xxxx, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/6/2021 do Văn phòng công chứng Nguyễn Liễu, thành phố Hà Nội chứng thực). Có mặt tại phiên tòa.

3. Chị Phạm Thị Kim T2, sinh năm 1971. Vắng mặt tại phiên tòa.

Nơi cư trú: Thôn YK, xã YT, huyện GL, thành phố Hà Nội.

4. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1974. Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Chị Phạm Thị N1, sinh năm 1976. Vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn HT, xã TL, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

6. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1977. Vắng mặt tại phiên tòa.

7. Chị Hoàng Thu T4, sinh năm 1982. Vắng mặt tại phiên tòa.

8. Anh Phạm Văn N2, sinh năm 1980. Vắng mặt tại phiên tòa.

9. Cháu Phạm Ngọc Minh T5, sinh năm 2006.

10. Cháu Phạm Hoàng T6, sinh năm 2008.

11. Cháu Phạm Kim T7, sinh năm 2009.

12. Cháu Phạm Hoàng T8, sinh năm 2013

Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T5, cháu T6, cháu T7, cháu T8 là bố mẹ đẻ của các cháu: Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1977; Chị Hoàng Thu T4, sinh năm 1982; Cùng có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 31/5/2021 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Dương Văn G, bà Phạm Thị K và người đại diện theo ủy quyền của ông bà trình bày:

Về quan hệ: Mẹ của ông Dương Văn G là cụ Hoàng Thị M, sinh năm 1928, đã chết năm 2002 và bố là cụ Dương Văn Z, sinh năm 1923, chết năm 1997. Các cụ chết đều không để lại di chúc.

Bố mẹ ông G có với nhau tất cả 03 người con trai lần lượt là:

1. Ông Dương Văn G, sinh năm 1953 hiện đang ở thôn HH, xã LH, huyện ĐA, Hà Nội.
2. Ông Dương Văn D, sinh năm 1957 hiện đang ở tổ x, thị trấn ĐA, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.
3. Ông Dương Văn D1, sinh năm 1961 hiện đang ở xxx-A4, GV, quận BD, thành phố Hà Nội.

Ngoài ra bố mẹ ông bà không có người con đẻ, con nuôi hay con ngoài giá thú nào khác.

Gia đình ông bà là chủ sử dụng của thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, địa chỉ tại thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Thửa đất do mẹ ông G là cụ Hoàng Thị M để lại cho ba anh em ông G và được UBND huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2000 mang tên hộ gia đình cụ Hoàng Thị M. Do ông Dương Văn D và ông Dương Văn D1 đều bận đi làm ăn xa cũng như sinh sống ở nơi khác nên toàn bộ việc quản lý, sử dụng thửa đất nói trên đều uỷ quyền cho vợ chồng ông G, bà K. Thửa đất có một phần đất phía Nam tiếp giáp với thửa đất của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 có địa chỉ tại thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Trên thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, gia đình ông bà có xây dựng một ngôi từ đường để làm nơi thờ cúng tổ tiên và là nơi thờ cúng cho cả gia đình. Khoảng đầu năm 2021, gia đình bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 có khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ. Khi tiến hành xây dựng công trình nhà ở của bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 đã xây dựng phần móng và phần tường nhà hết phần đất của gia đình nhà bà T, anh T1 được cấp, tức là xây dựng tiếp giáp với phần nhà từ đường và với thửa đất mà gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng. Khi

đã xây dựng móng nhà và tường nhà hết phần đất mà gia đình bà T được sử dụng, gia đình bà T lại tiếp tục trở cửa sổ và xây gờ từ tầng 02 trở lên hướng sang phần đất của gia đình ông bà. Quá trình xây dựng gia đình bà T bắc giáo, chuẩn bị mặt bằng xây dựng sang cả phần đất của gia đình ông bà mặc dù gia đình ông bà không đồng ý.

Nhận thấy hành vi xây dựng trái pháp luật của gia đình bà T và anh T1, ông G, bà K đã làm đơn đề nghị UBND xã LH xem xét giải quyết, sau khi nhận được đơn đề nghị của gia đình ông bà, UBND xã LH đã tổ chức hội nghị hoà giải giữa gia đình ông bà và gia đình bà T, tuy nhiên buổi hoà giải không thành công do gia đình nhà bà T không đồng ý bịt phần cửa sổ mà gia đình bà đã trở. Cũng tại buổi làm việc ngày 18/05/2021 do UBND xã LH tổ chức, đại diện UBND xã LH, các thành viên tham dự buổi làm việc đã giải thích cho bà Nguyễn Thị T những quy định của pháp luật liên quan đến việc trở cửa sổ và cho biết hành vi trở cửa của gia đình bà T là không phù hợp với quy định của pháp luật, hội nghị cũng đề nghị bà T phải khắc phục bằng cách xây bịt lại những phần cửa sổ đã mở tuy nhiên gia đình bà T vẫn không đồng ý.

Theo quy định tại Điều 271 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hạn chế quyền trở cửa: “Chủ sở hữu nhà chỉ được trở cửa ra vào, cửa sổ quay sang nhà bên cạnh, nhà đối diện và đường đi chung theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

Tại khoản 8 Điều 12 Luật xây dựng năm 2014 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm: “Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình”.

Theo Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD quy định về việc trở cửa sổ: “Từ tầng hai trở lên, trên các bức tường cách ranh giới đất với công trình bên cạnh không được mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi (chỉ được mở mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên các bức tường cách ranh giới đất với nhà bên cạnh ít nhất 2m). Khi mở cửa cần có biện pháp tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh.

Mặt khác theo Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở riêng lẻ 9411 năm 2012, cụ thể tại mục 6.4.3 quy định: “Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên”.

Như vậy, hành vi trở cửa sổ của gia đình bà Nguyễn Thị T không phù hợp với các tiêu chuẩn thiết kế theo quy định, là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định

của Luật xây dựng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà được pháp luật bảo vệ.

Từ những căn cứ trên ông bà đề nghị Toà án nhân dân huyện Đông Anh xem xét thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông bà cụ thể:

1. Không cho phép gia đình bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 trở cửa sổ, xây dựng các công trình trên phần không gian thuộc thửa đất của gia đình ông bà;

2. Buộc bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 bịt toàn bộ những cửa sổ đã trở, những công trình xây dựng sang phần không gian thửa đất của gia đình ông bà.

Đối với quan điểm của gia đình bà T cho rằng diện tích đất của gia đình ông bà tăng lên là do lấn chiếm đất của gia đình bà T, ông T1, ông bà hoàn toàn không đồng ý. Vì diện tích thửa đất của gia đình ông bà bị hụt một phần phía Nam, không được vuông vắn. Giáp ranh với thửa đất của gia đình ông bà là thửa đất của ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1976; ông Phạm Văn Đ là em trai ruột của bà G. Khoảng năm 2019, gia đình ông bà nhận tặng cho quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Đ đối với diện tích khoảng 8m², chiều dài: 4m, chiều rộng: 2m, phần diện tích này giáp với thửa đất nhà ông bà.

Ngoài ra, ông G, bà K không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Về quan hệ gia đình: Bà Nguyễn Thị T kết hôn với ông Phạm Văn P, sinh năm 1944, chết năm 2017. Ông bà có 05 người con chung là:

1. Chị Phạm Kim T2, sinh năm 1971.

Nơi cư trú: Thôn Yên Khê, xã Yên Thường, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

2. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1974.

3. Chị Phạm Thị N1, sinh năm 1976.

Cùng có nơi cư trú: Thôn Hương Trầm, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

4. Anh Phạm Văn T1, sinh năm 1977.

5. Anh Phạm Văn N2, sinh năm 1980.

Cùng có nơi cư trú: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Bà và ông P chỉ có một vợ, một chồng và không có con chung, con riêng nào khác. Bố mẹ đẻ của ông P đều đã chết trước ông P.

Về thửa đất có liên quan đến tranh chấp: Thửa đất của gia đình bà là thửa số x, tờ bản đồ số xx, địa chỉ tại: Thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Văn P, là chồng bà và ông P đã chết khoảng 05 năm nay. Về diện tích thửa đất của

gia đình là bao nhiêu thì bà không nhớ rõ vì chồng bà là người quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi được cấp. Tuy nhiên, sau khi ông P chết gia đình bà không tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Hiện nay trên thửa đất này có bà, gia đình anh Phạm Văn T1, vợ Hoàng Thu T4 và các con anh T1, chị T4 là: Phạm Ngọc Minh T5, sinh năm 2006, Phạm Hoàng T6, sinh năm 2008, cháu Phạm Kim T7, sinh năm 2009 và cháu Phạm Hoàng T8, sinh năm 2013 sinh sống. Gia đình anh T1 sống tại nhà khác nhưng vẫn ở trên cùng thửa đất của gia đình nói trên.

Tại vị trí gia đình bà đang xây nhà thờ trước đây là một nhà cấp bốn xây dựng từ năm 1977. Nhà cấp bốn cũ này có phần lưng nhà tiếp giáp với phần đất của gia đình ông G, bà K và có cửa sổ hướng về phần đất của ông G, bà K. Do nhà cấp bốn xuống cấp nên gia đình bà phá dỡ và xây nhà tầng trên vị trí nhà cấp bốn cũ. Hiện nay nhà 3 tầng vẫn đang hoàn thiện. Nhà ba tầng này có phần móng và tường xây đúng vị trí tường cũ của nhà cấp bốn giáp với đất của ông G, bà K, từ tường nhà ba tầng đến phần đất của ông G, bà K vẫn còn khoảng 15 cm đất nữa của gia đình bà vì giọt gianh của nhà cấp bốn cách tường nhà 15 cm. Khi xây dựng nhà ba tầng gia đình bà vẫn mở cửa sổ hướng về phía đất của gia đình ông G, bà K nhưng cửa sổ là cửa lùa, không phải cửa mở cánh. Trước khi xây dựng, gia đình bà đã trao đổi với ông D về việc trở cửa sang phía đất của gia đình ông G, bà K nhưng các bên chỉ trao đổi miệng. Ông D có bảo gia đình bà khi xây nhà thì phần đầu hồi phía Tây nhà không làm cửa sổ vì tại vị trí đó vì ông D sẽ xây nhà ăn, còn các cửa khác thì làm cửa lùa chứ không làm cửa mở cánh, gia đình bà thực hiện đúng như vậy nhưng không hiểu vì sao gia đình ông G, bà K lại khởi kiện gia đình bà về việc trở cửa sổ. Cửa sổ của gia đình bà hướng về phần đất của gia đình ông G, bà K tồn tại từ khi gia đình bà xây nhà cấp bốn chứ không phải bây giờ mới mở cửa về hướng này nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình ông G, bà K. Lý do gia đình bà phải dỡ nhà cấp bốn là do gia đình ông G, bà K xây nhà thờ có nhờ nhà bà để đặt cốt pha hoàn thiện nhà thờ và đã làm ảnh hưởng đến mái nhà cấp bốn dẫn đến mưa dột nhưng bà không yêu cầu gia đình ông G, bà K phải bồi thường gì liên quan đến việc này. Bà T xác định bà không xây dựng lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông G, bà K. Ngoài ra, bà T không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn D, ông Dương Văn D1 trình bày: Nhất trí ý kiến của ông G, bà K và xác định: Gia đình các ông thống nhất để ông G, bà K là người đang được gia đình giao trực tiếp quản lý nhà thờ của gia đình đứng khởi kiện với gia đình bà T để bảo vệ quyền lợi của gia đình. Các vấn đề khác liên quan đến quyền lợi của anh em trong gia đình, các ông tự giải

quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết và không bổ sung gì thêm. Ngoài ra, các ông không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Kim T2, chị Phạm Thị N, chị Phạm Thị N1, anh Phạm Văn T1, anh Phạm Văn N2, Tòa án đã tiến hành giao các văn bản tố tụng, đến nhà để ghi ý kiến nhưng đều không gặp được các anh chị, các anh chị cũng không gửi cho Tòa án các ý kiến, quan điểm của anh chị đối với Thông báo thụ lý vụ án, thông báo yêu cầu thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng được giao.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn D và ông Dương Văn D1 vẫn giữ nguyên các ý kiến, quan điểm, yêu cầu đã trình bày với Tòa án, không thay đổi, bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa sau khi nhận xét, đánh giá quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự đã đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn G, bà Phạm Thị K đối với bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn T1.

Ông Dương Văn G, bà Phạm Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Anh Phạm Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đối với cả hai thửa đất có liên quan trong tranh chấp, những người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đã chết. Đối với thửa đất số xx, do ông G, bà K trực tiếp quản lý nên ông bà đứng ra khởi kiện và xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ M – người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số xx, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số x, do bà T, anh T1 là người trực tiếp quản lý và ông G, bà K khởi kiện đối với bà T, anh T1 nên Tòa án xác định bà T và anh T1 là bị đơn và đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm Văn P - người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số x, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện là phù hợp quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn T1 là bị đơn, chị Phạm Kim T2, chị Phạm Thị N2, chị Phạm Thị N1, anh Phạm Văn N2 và chị Hoàng Thu T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử và dành quyền kháng cáo cho họ theo quy định của pháp luật.

[2] Về tranh chấp quyền trở cửa sổ: Hai thửa đất số xx, x tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quyền sử dụng của các thửa đất này là hợp pháp. Quá trình sử dụng đất, hai thửa đất trên đều đã được xác định mốc giới với các phần đất liền kề bởi tường bao, các công trình xây dựng khác. Trong vụ án này, các bên chỉ tranh chấp về quyền trở cửa và ranh giới quyền sử dụng đất tại phần tiếp giáp giữa thửa xx và x tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Theo kết quả thẩm định tài sản tranh chấp thể hiện như sau: Hai thửa đất số xx và x tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội tiếp giáp nhau ở cạnh phía Bắc, Nam của hai thửa đất và có cạnh phía Đông liền nhau. Các bên đang có tranh chấp liên quan đến quyền trở cửa sổ tại phía Bắc, Nam của hai thửa đất và ranh giới của hai thửa đất tại vị trí tiếp giáp của hai thửa này.

Thửa số xx có diện tích theo hiện trạng là: 281,3 m² và có thay đổi hình thể tại vị trí phía Bắc của thửa đất là phần không tiếp giáp với thửa số x đang có tranh chấp. Theo gia đình ông G trình bày sự biến động của hình thể thửa đất ở phía Bắc là do gia đình ông nhận chuyển nhượng của gia đình liền kề ở phía bắc của thửa đất gia đình ông đang quản lý khoảng hơn 8 m² để hai nhà đều bằng phẳng đất nhưng mới chỉ ký hợp đồng viết tay với nhau, chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên phần đất nhận chuyển nhượng thêm này chưa được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông dù hai bên gia đình đã bàn giao đất cho nhau quản lý, sử dụng, xây dựng ranh giới theo mốc giới mới sau khi chuyển nhượng cho nhau. Lời trình bày của gia đình ông G phù hợp với sự biến động theo hiện trạng của thửa đất số xx so với bản đồ địa chính do UBND xã LH quản lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông G đã được cấp, lời khai của người chuyển nhượng đất cho gia đình ông G là ông Phạm Văn Đ. Theo hợp đồng chuyển nhượng gia đình ông G cung cấp cho Tòa án thể hiện phần diện tích gia đình ông G nhận chuyển nhượng thêm là 8,43 m² và kết quả căn giữa hiện trạng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thể hiện diện tích của phần thay đổi theo hiện trạng của thửa số xx là: 272,87 m². Như vậy, diện tích của thửa số xx sau khi trừ đi phần biến động do nhận chuyển nhượng thêm thì vẫn tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là: 9,87 m². Xem xét cụ thể các cạnh (số đo các

cạnh được tính từ mốc tường, công trình đã xây dựng trên đất) của thửa đất số xx: Cạnh phía Đông của thửa số xx đo thực tế có chiều dài là: 8,81 m (tính từ mốc giới với thửa liền kề ở phía Bắc của thửa đất số xx đến vạch sơn đỏ trên tường do gia đình bà Thìn đánh dấu) + 0,18 m (từ vạch sơn đỏ trên phần tường giữa từ đường xây trên thửa số xx và lưng tường nhà ba tầng xây trên vị trí tiếp giáp giữa hai thửa số xx và x do gia đình bà Thìn xây) = 8,99 m nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 9 m; cạnh phía Nam của thửa đất phần tiếp giáp với thửa đất số x theo hiện trạng có chiều dài là: 12,56 m nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 12,4 m; Cạnh phía Nam của thửa xx phần tiếp giáp với phía Đông của thửa số x theo hiện trạng có chiều dài là 2,64 m + 0,32m = 2,96m nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 3 m; Các cạnh còn lại của thửa đất đều có chiều dài tăng nhưng không nhiều so với chiều dài theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện.

Thửa số x có diện tích theo hiện trạng là: 271 m² và không có sự thay đổi hình thể của thửa đất. Kết quả xác minh thể hiện mốc giới của thửa đất vẫn giữ nguyên không có sự biến động nhưng diện tích theo hiện trạng tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 19 m². Xem xét cụ thể các cạnh (số đo các cạnh được tính từ mốc tường, công trình đã xây dựng trên đất) của thửa đất số x: Cạnh phía Đông của thửa số x đo thực tế có tổng chiều dài là: 8,57m + 4,91m + 5,92m = 19,4 m (số đo này chỉ tính đến hết phần tường lưng nhà 3 tầng của gia đình bà Thìn đã xây trên vị trí tiếp giáp giữa hai thửa số xx và x) nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 19,05 m; cạnh phía Bắc của thửa đất phần tiếp giáp với thửa đất số xx theo hiện trạng có chiều dài là: 12,56 m nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 11,4 m; Cạnh phía Bắc của thửa x phần tiếp giáp với phía Tây của thửa số xx và một phần của thửa đất 58 theo hiện trạng có chiều dài là 10,63 m nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cạnh này có chiều dài là 10,75 m; Các cạnh còn lại của thửa đất có những cạnh có chiều dài tăng và cũng có cạnh có chiều dài giảm nhưng không nhiều so với chiều dài theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện.

Tòa án đã xác minh tại địa phương xác định: Địa phương không lý giải được về sự biến động của các cạnh và việc tăng diện tích của hai thửa đất nói trên nhưng khẳng định cả hai thửa đất trong quá trình quản lý, sử dụng không bị xử lý về các hành vi vi phạm sử dụng đất, không tranh chấp về ranh giới với các hộ liền kề khác.

Như vậy, về diện tích của hai thửa đất đều tăng nên khẳng định không thửa đất nào bị thiếu hụt diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đối với thửa số xx có một phần diện tích tăng thêm là do nhận chuyển nhượng của hộ liền kề.

Quá trình Tòa án thẩm định tại chỗ tài sản có tranh chấp thể hiện: Tại phần tiếp giáp giữa hai thửa và x, gia đình bà T đã xây nhà 3 tầng, sau lưng nhà 3 tầng là một bức tường gạch, xây tường 10 liên sát với tường lưng nhà ba tầng của gia đình bà T và các bên đều xác định tường này do gia đình ông G xây dựng từ khi gia đình bà T chưa xây nhà ba tầng và tại vị trí nhà ba tầng lúc đó là nhà cấp bốn cũ của gia đình bà T xây từ năm 1977; sau phần tường 10 do gia đình ông G xây là một khoảng đất trống và đến tường của gian nhà thờ do gia đình ông G xây dựng. Gia đình bà T có quan điểm xác định: Mốc giới đất của gia đình bà ở cạnh phía Đông của thửa đất phải dịch thêm về phía Bắc ra sau phía tường lưng nhà 3 tầng của gia đình bà đã xây thêm khoảng 15 cm mới hết phần đất của gia đình và tại vị trí đó gia đình bà đã vạch một dải sơn đỏ lên tường để đánh dấu, theo kết quả đo đạc khoảng cách từ sau lưng tường nhà ba tầng đến vị trí vạch sơn đỏ trên tường do bà T chỉ thì khoảng cách là 0,18 m. Gia đình ông G xác định: Gia đình bà T xây nhà ba tầng với lưng tường tiếp giáp phần đất của gia đình ông G và lưng tường nhà đã nằm ở vị trí hết phần đất của gia đình bà T. Thể hiện bằng việc sau lưng tường ba tầng nhà bà T gia đình ông G đã xây tường và tường này được xây từ lúc gia đình bà T còn nhà cấp bốn mà theo gia đình bà T là xây từ năm 1977. Ngoài ra, tất cả các cửa sổ của nhà ba tầng mà gia đình bà T trở có hướng nhìn sang bất động sản liền kề là thửa đất số xx đều có mép dưới cửa sổ cách sàn dưới 2 m và là dạng cửa lùa, có thể mở cánh mà không phải loại cửa chớp hoặc cửa cố định chỉ để lấy ánh sáng, thông gió.

Trên cơ sở xem xét hiện trạng sử dụng đất của hai thửa số xx, x từ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội và bản đồ địa chính, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên nhận thấy chủ sử dụng của hai thửa đất trên đã xây dựng các công trình trên phần ranh giới liền kề từ nhiều năm, cụ thể, gia đình bà T xây nhà cấp bốn, gia đình ông G xây tường liên lưng tường nhà cấp bốn của gia đình bà T và một phần cạnh phía Tây nhà cấp bốn của gia đình bà T mà không có tranh chấp khi xây dựng nên dù theo số đo hiện trạng cạnh phía Đông của thửa số xx tính từ mốc giới đất với thửa đất liền kề ở phía Bắc đến hết bức tường phía Nam của thửa đất (bức tường 10 xây sau tường lưng nhà ba tầng của gia đình bà T) thể hiện có thiếu 0,01m so với số đo chiều dài cạnh này thể hiện trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận và theo số đo hiện trạng cạnh phía Đông của thửa số x tính từ mốc giới đất với thửa đất liền kề ở phía Nam đến hết bức tường

lưng của nhà ba tầng gia đình bà T xây dựng giáp với bức tường 10 mà gia đình ông G xây dựng thể hiện có thừa so với số đo chiều dài cạnh này thể hiện trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận nhưng diện tích hai thửa đất đều thừa, hơn nữa tại vị trí tiếp giáp này các bên đều thừa nhận đã xây dựng các công trình từ trước không có tranh chấp nên tôn trọng mốc giới đất theo các công trình mà hai bên đã xây dựng và sử dụng ổn định từ trước là phù hợp.

Theo mốc giới của hai thửa đất trên tại hiện trạng xác định: Gia đình bà T xây nhà ba tầng trên vị trí đất của gia đình bà và sau tường lưng nhà ba tầng do gia đình bà T xây dựng tiếp giáp với mép tường 10 mà gia đình ông G đã xây dựng trở về bên thửa số xx là đất của gia đình ông G. Do xác định mốc giới giữa các bên như trên nên xác định phần đất phía sau tường lưng nhà ba tầng do gia đình bà T xây dựng về phía Bắc là đất của gia đình ông G, gia đình bà T không còn đất phía sau lưng nhà ba tầng đã xây. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Xây dựng năm 2014, Thông tư của Bộ Xây dựng số 15/2016/TT-BXD về hướng dẫn thực hiện cấp giấy phép xây dựng, Tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở liền kề và tiêu chuẩn thiết kế số TCVN 9411:2012, tại **mục 6.4.3** quy định: “Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh **từ 2,0m** trở lên. Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.” nên xác định yêu cầu của gia đình ông G buộc gia đình bà T phải bịt các cửa sổ của nhà ba tầng mà gia đình bà trở có hướng nhìn sang thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx của gia đình ông G là phù hợp quy định của pháp luật.

Bà T có quan điểm: Trước khi xây nhà ba tầng tại vị trí này gia đình bà cũng đã xây dựng nhà cấp bốn có cửa sổ mở sang phía thửa số xx nên khi xây nhà ba tầng gia đình bà tiếp tục mở cửa sổ theo hướng cũ, hơn nữa, trước khi mở cửa sổ gia đình bà đã trao đổi với ông D là em ông G và được ông D đồng ý, ông còn bảo gia đình bà làm cửa lùa và gia đình bà thực hiện đúng. Tuy nhiên, bà T xác định việc trao đổi với ông D chỉ nói miệng không có văn bản để giao nộp cho Tòa án. Những quan điểm này của bà T không phù hợp với các quy định của pháp luật về việc mở cửa sổ nên không được chấp nhận.

[3] Về tranh chấp ranh giới liên quan đến yêu cầu tháo dỡ các công trình được xác định là xây ngoài diện tích đất thuộc quyền sử dụng đã được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất: Do xác định ranh giới của hai thửa xx và x tờ bản đồ số xx là tường lưng nhà ba tầng nằm trên thửa số x giáp phía Nam của thửa số xx và đoạn tường 10 do gia đình ông G xây trên phần đất phía Nam của thửa số xx giáp tường lưng nhà ba tầng nằm trên thửa x nên theo quy định về ranh giới giữa các bất động sản các bên chỉ được xây dựng công trình thuộc phần không gian ranh giới đất của mình theo chiều thẳng đứng và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác do vậy toàn bộ các công trình xây dựng nằm ngoài ranh giới đất của thửa số xx và x lấn sang thửa liền kề thuộc phạm vi công trình của gia đình nào xây dựng thì gia đình đó phải tháo dỡ. Kết quả thẩm định xác định phần tường lưng của nhà ba tầng do gia đình bà T xây dựng trên thửa số x về vị trí phía Bắc của thửa đất đã xây trên ranh giới của thửa đất số x với thửa số xx nên phía sau bức tường này là phần đất của thửa số xx liền kề với thửa số x. Do vậy, các công trình gắn liền với bức tường lưng nhà gồm mi cửa sổ và máng thoát nước ở tầng ba xây dựng sang phần không gian thuộc thửa đất số xx nên các phần công trình này gia đình bà T phải tháo dỡ để trả lại không gian thuộc quyền sử dụng của thửa số xx cho gia đình ông G là phù hợp.

[4] Về lệ phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về lệ phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản có tranh chấp Tòa án đã tiến hành theo đơn yêu cầu của ông Dương Văn G và bà Phạm Thị K. Tạm ứng chi phí tố tụng trên Tòa án đã thanh toán cho ông bà và ông bà đề nghị Tòa án để ông bà chịu toàn bộ theo chi phí thực tế Tòa án đã thanh toán với ông bà, không yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí này trong bản án nên ghi nhận sự tự nguyện của ông bà chịu toàn bộ lệ phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn G và bà Phạm Thị K được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Khi Tòa án thụ lý vụ án, do ông bà là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phù hợp với quy định pháp luật nên được miễn nộp tạm ứng án phí nên Tòa án không phải xử lý tạm ứng án phí.

Bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Bà T là người cao tuổi, thuộc trường hợp quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 nên được miễn nộp án phí.

[6] Về quyền kháng cáo : Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 174, 175, 176, 178 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Luật xây dựng.
- Luật Đất đai năm 2013.
- Khoản 9, khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án dân sự.
- Nghị quyết số 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:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn G và bà Phạm Thị K về việc hạn chế quyền trở cửa sổ và tháo dỡ các công trình xây sang phần đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của gia đình ông bà đối với bà Trần Thị T và anh Phạm Văn T1.

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn T1 bịt toàn bộ các cửa sổ tại vị trí bức tường của nhà ba tầng tại các vị trí giáp với phần đất của thửa đất số xx tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn T1 tháo dỡ toàn bộ phần mi cửa sổ của các cửa sổ tại vị trí bức tường giáp với phần đất của thửa đất số xx tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội và phần máng thoát nước nằm trên mái tầng ba của nhà ba tầng nằm sang phần đất của thửa đất số xx tờ bản đồ số xx thôn HH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội. Mọi chi phí tháo dỡ do gia đình bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn T1 phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Văn G, bà Phạm Thị K, bà Nguyễn Thị T được miễn tiền án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Văn T1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt bản án hợp lệ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của mình./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đông Anh;
- Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
- Chi cục THA dân sự huyện Đông Anh;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thu Thanh

