

Bản án số: 65/2020/DS-ST
Ngày 02/11/2020.

V/v: “*Tranh chấp không gian
giữa các bất động sản liền kề*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẬU LỘC, TỈNH THANH HÓA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Nga.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Tiến Thanh.
Ông Nguyễn Văn Thư.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Chuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hậu Lộc tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Quy - Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 27/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2020 về việc “Tranh chấp không gian giữa các bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Ông Ngô Viết Đ, sinh năm 1976. Có mặt.

Bà Hoàng Thị Th sinh năm 1977. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Ông Ngô Viết Th, sinh năm 1974. Có mặt.

Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1976. Có mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã T, huyện L.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Trọng D, chức vụ: Chủ tịch UBND xã T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn O, chức vụ: Cán bộ địa chính xã T. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người làm chứng: 1. Ông Ngô Viết T, sinh năm 1973. Vắng mặt.

2. Ông La Văn L, sinh năm 1959. Vắng mặt.

3. Ông Hoàng Văn Th, sinh năm 1968. Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện L, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2020, quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th thể hiện như sau:

Năm 2013 gia đình ông có đầu thầu được một mảnh đất tại thửa đất số 1717 tờ bản đồ số 10, số lô số 22 BV837113, số vào sổ cấp đất CH 01677 có chiều rộng phía Bắc, Nam là 6m, chiều dài phía Đông, Tây là 25m, tổng diện tích 150m² được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 23/12/2014 cho vợ chồng ông là Ngô Viết Đ và Hoàng Thị Th. Năm 2016 hộ ông Ngô Viết T xây dựng ½ thửa đất phía Bắc thì có mời cán bộ địa chính xã đến đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của 05 hộ còn lại để cắm mốc giới (hộ ông M đã xây dựng trước đó nên không mời). Năm 2017 gia đình ông Ngô Viết Th, bà Hoàng Thị H xây nhà, khi xây có gọi ông đến để kiểm tra mốc giới, do gia đình ông Th xây đúng diện tích đất được cấp nên ông không có ý kiến gì. Đến năm 2019 gia đình ông xây nhà thì mới phát hiện phần móng nhà ông Th làm phình sang đất của nhà ông, các bát cột, ngói bờ úp tum tầng 3 và các đường phào chỉ tầng 1 và tầng 2 của gia đình ông Th làm lấn sang phần không gian nhà ông, ông đã yêu cầu đục phần móng phình ra và cắt bỏ những bát cột, phào chỉ nhưng gia đình ông Th chỉ đục phần móng phình ra và cắt được 02 bát cột bên trong phía Đông giáp đất nhà ông, còn lại 04 bát cột phía Đông đằng trước nhà ông Th, 02 đường phào chỉ tầng 1, tầng 2 và ngói bờ úp bờ tum tầng 3 chưa cắt nên ảnh hưởng đến công trình xây dựng của gia đình ông. Quá trình xây dựng gia đình ông đã đổ mái trần lên phần ngói bờ úp tum tầng 3, một bát cột và 02 bát cột ông Th đã cắt trong thời gian ông làm nhà, chỉ còn lại 03 bát cột tầng 1, 2, 3 và 02 đường phào chỉ tầng 1, 2 phía đông nhà ông Th là chưa cắt.

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu ông Th, bà H tháo dỡ 06 bát cột, 02 đường phào chỉ phía Đông nhà ông Th và phần ngói bờ úp tum tầng 3. Quá trình giải quyết vụ án ông Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện về 03 bát cột và ngói bờ úp tum tầng 3 chỉ yêu cầu ông Th, bà H tháo dỡ 03 bát cột và 02 đường phào chỉ tầng 1, 2 phía Đông nhà ông Th để trả lại phần không gian cho gia đình ông.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà Hoàng Thị H, ông Ngô Viết Th thể hiện:

Năm 2013 gia đình tôi có đầu thầu được một mảnh đất tại thửa đất số 1718 tờ bản đồ số 10, số lô số 23 BV837114, số vào sổ cấp đất CH 01678 có chiều rộng Bắc, Nam là 6m, chiều dài Đông, Tây là 25m, tổng diện tích 150m² được UBND huyện cấp GCNQSDĐ ngày 23/12/2014 đứng tên vợ chồng tôi là Ngô Viết Th và Hoàng Thị H. Năm 2017 gia

đình tôi làm nhà và có báo với ông Đ đến để đo đạc và kiểm tra lại mốc giới đất nên hai bên không có ý kiến tranh chấp gì. Năm 2019 ông Đ xây dựng nhà thì gia đình tôi cũng không có ý kiến gì về ranh giới đất cũng như việc xây dựng nhà của ông Đ, khi xây dựng ông Đ có sang nói với gia đình tôi là phần móng nhà tôi làm phình sang đất nhà ông Đ và các bát cột, phào chỉ lấn sang phần không gian nhà ông Đ và có yêu cầu gia đình tôi tháo dỡ, gia đình tôi cũng đã đồng ý cắt phần móng nhà làm phình ra sang đất nhà ông Đ và cắt hai bát cột phía trong có vướng sang phần không gian của nhà ông Đ khi ông Đ xây tường, khi gia đình tôi cắt 02 bát cột bên trong thì cũng có hỏi vợ ông Đ là có cắt tiếp các bát cột bên ngoài không để cắt luôn thể thì vợ ông Đ không nói gì, tôi nghĩ là không yêu cầu cắt nữa vì nó cũng không ảnh hưởng gì đến việc xây dựng nên mới không cắt, nhưng đến khi gia đình ông Đ xây lên tầng 2 thì có sang nhà tôi yêu cầu cắt tiếp những bát cột còn lại đằng trước thì chúng tôi không đồng ý cho cắt nữa và có nói với ông Đ mời địa chính xã đến đo đạc lại, do đó ông Đ đã làm đơn kiện gửi lên UBND xã và thôn đã tổ chức đo đạc và hòa giải hai bên không đi đến thống nhất.

Hiện nay nhà ông Đ cũng đã xây dựng xong, phần ngói bờ trên tum tầng 3 và 01 bát cột của gia đình tôi thì gia đình ông Đ đã đổ trần lên, chỉ còn có 02 đường phào chỉ và 03 bát cột đằng trước nó cũng không ảnh hưởng hay vướng gì nhiều sang phần không gian nhà ông Đ, nhưng ông Đ yêu cầu gia đình tôi phải tháo dỡ nên tôi không đồng ý, vì khi gia đình tôi xây dựng chiều rộng phía bắc gia đình tôi chưa làm hết 6 m đất mà nhà nước giao nên gia đình tôi không lấn sang đất nhà ông Đ, đối với phần kích thước phía Nam của thửa đất khi tôi làm nhà đã làm đúng 6m theo GCNQSDĐ được giao, nhưng nhà ông Đ xây dựng hơn 6m là vi phạm so với GCNQSDĐ nhà nước cấp, tôi cũng không biết ông Đ có lấn sang đất của tôi hay không nhưng thực tế nhà ông Đ xây dựng cạnh phía Nam là rộng hơn so với GCNQSDĐ đất nhà nước giao. Do đó phần ai sai đến đâu thì đề nghị Tòa án phải xử lý đến đó.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 17/8/2020 qua đo đạc thực tế: Thửa đất số 1717 của ông Ngô Viết Đ và Hoàng Thị Thỏ có mốc giới như sau: Phía Nam giáp đất lưu không, có chiều rộng 6,08m, phía Bắc giáp hành lang tỉnh lộ 526B, có chiều rộng 6,0m, phía Đông giáp hộ ông La Văn L có chiều dài 28,5; phía Tây giáp hộ ông Ngô Viết Th có chiều dài 28,7m. Tổng diện tích đất là 172.7m².

Thửa đất số 1718 của ông Ngô Viết Th và Hoàng Thị H có mốc giới như sau: Phía Nam giáp đất lưu không, có chiều rộng 6,0m; phía Bắc giáp hành lang tỉnh lộ 526B, có chiều rộng 6,0m; phía Đông giáp hộ ông Ngô Viết Đ có chiều dài 28,7m; phía Tây giáp hộ ông Ngô Viết T có chiều dài 28,9m. Tổng diện tích đất là 172.8m².

Đối với phần diện tích đất của các hộ liền kề :

Hộ ông La Văn L (phía Đông hộ ông Đ): Phía Nam giáp đất lưu không, có chiều rộng 6,10m, phía Bắc giáp hành lang tỉnh lộ 526B, có chiều rộng 6m, phía Đông có chiều

dài 28,3m, phía Tây giáp hộ ông Ngô Viết Đ có chiều dài 28,5m. Tổng diện tích đất là 171.7m².

Hộ ông Ngô Viết T (phía Tây hộ ông Th): Phía Nam giáp đất lưu không, có chiều rộng 6,20m, phía Bắc giáp hành lang tỉnh lộ 526B, có chiều rộng 6,0m, phía Đông giáp hộ ông Th có chiều dài 28,9m, phía Tây giáp hộ ông Q có chiều dài 30,1m. Tổng diện tích đất là 176.8m².

Phần diện tích tranh chấp: 03 bát cột vị trí của tầng 1,2,3 có chiều dài 0,4m x chiều rộng 0,08m = 0,096m²; 02 đường phào chỉ vị trí tầng 1,2 có chiều dài 2,30m x chiều rộng 0,08m = 0,368m².

Tại phiên tòa ngày 02/10/2020 bị đơn ông Ngô Viết Th yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đo đạc lại diện tích toàn bộ thửa đất và các bát cột, phào chỉ. Nguyên đơn đồng ý và đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đo đạc lại theo yêu cầu của bị đơn. Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa.

Ngày 19/10/2020 Hội đồng đo đạc, thẩm định lại tài sản nhưng bị đơn ông Ngô Viết Th không đồng ý với lý do phải đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của cả 05 hộ liền kề trước sau mới đo đến phần diện tích đất của hai hộ và các bát cột, phào chỉ. Ngày 30/10/2020 hội đồng thẩm định, đo đạc thực tế diện tích đất của các hộ gia đình như sau:

- Phía Bắc thửa đất: Hộ ông Đ có chiều rộng 5,99m, đo theo góc vuông là 5,90m, diện tích xây dựng nhà là 5,97; hộ ông Th có chiều rộng 5,95m, đo theo góc vuông là 5,94m, diện tích xây dựng là 5,92m; hộ ông L (giáp ông Đ) có chiều rộng 6,05m; hộ ông Tâm (giáp ông Th) có chiều rộng 6,10m; hộ ông Q (giáp ông T) có chiều rộng 6,10m.

- Phía Nam thửa đất: Hộ ông Đ có chiều rộng 6,09m; hộ ông Th có chiều rộng 6,0m; hộ ông L (giáp ông Đ) có chiều rộng 6,10m; hộ ông T (giáp ông Th) có chiều rộng 6,22m; hộ ông Q (giáp ông T) có chiều rộng 6,19m.

- Đối với diện tích bát cột, phào chỉ: Ông Th xây dựng 03 bát cột phía Đông với chiều dài mỗi bát cột 0,4m; chiều rộng 0,1m ở vị trí tầng 1,2,3 và 02 đường phào chỉ có chiều dài 2,30m, chiều rộng 0,1m ở vị trí tầng 1,2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã T có bản tường trình:

Năm 2013 UBND xã T tổ chức đấu thầu toàn bộ khu đất có tổng diện tích đất là 900m² tại thôn X, xã T, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi đấu thầu có 06 hộ gia đình trúng thầu gồm: Hộ ông Phan Văn B, bà Hoàng Thị L, ông Ngô Viết T, ông Ngô Viết Thh, Ngô Viết Đ và ông La Văn L. Ngày 23/12/2014 UBND huyện GCNQSDĐ cho các hộ gia đình mỗi hộ 150m² (Cạnh Nam, Bắc 6m; cạnh Đông, Tây 25m).

Trong 06 hộ gia đình thì ông Phan Văn M xây dựng nhà đầu tiên vào năm 2015, đến năm 2016 ông Ngô Viết T xây dựng nhà có đề nghị địa chính xã đo đạc cụ thể toàn bộ khu

đất còn lại của 05 hộ để xác định mốc giới, khi đo đạc đã mời 05 hộ gia đình còn lại đến để cùng cắm mốc giới. Qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của các hộ đều tăng hơn so với GCNQSDĐ (GCNQSDĐ cấp là 150m²) nhưng thực tế diện tích đất mỗi hộ đều tăng hơn so với GCNQSDĐ. Cụ thể: hộ ông Q (L) 177 m², hộ ông T 176.8m², hộ ông Th 172.8m², hộ ông Đ 172.7m², hộ ông L 171.7m². Phần diện tích đất tăng này là do phía Nam thừa đất của các hộ gia đình là khu đất trống khoảng hơn 100m², không có lối đi vào nên cuối năm 2013 thôn X đã đề xuất với UBND xã cho thôn X bán cho 06 hộ dân ở trên để lấy tiền xây dựng các công trình phúc lợi của thôn, được sự đồng ý của UBND xã, thôn X đã bán toàn bộ diện tích đất trống này cho 06 hộ với giá mỗi hộ là 10.000.000 đồng (đã được UBND xã thống nhất cùng thôn và các hộ tại biên bản làm việc ngày 28/12/2013). Quan điểm của địa phương đối với phần diện tích đất trống mà thôn Xuân Hội đã bán cho 06 hộ dân là đề nghị tiếp tục giao cho các hộ gia đình, sau này UBND xã sẽ làm thủ tục để hợp thức hóa cho các hộ dân.

Đối với phần diện tích đất liền kề mà hai hộ ông Ngọ Viết Đ và ông Ngọ Viết Th đang tranh chấp, nguyên nhân là do: Năm 2019 hộ ông Đ xây dựng nhà và đổ trần thì có vướng phần móng nhà ông Th làm phình ra, các bát cột, ngói bờ trên tum tầng 3 và phào chỉ phía đông của nhà ông Th làm lấn sang phần không gian của ông Đ, ông Đ đã yêu cầu ông Th cắt bỏ nhưng ông Th chỉ đục phần móng phình ra và cắt 02 bát cột, còn lại không cắt nữa dẫn tới tranh chấp. UBND xã, thôn đã tổ chức hòa giải và ông Đ cũng đồng ý để các bát cột và phào chỉ phía trước lại chưa yêu cầu cắt bỏ vì nó cũng không ảnh hưởng gì nhiều đến việc xây dựng, nhưng sau khi xây dựng xong không biết vì lý do gì ông Đ lại làm đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu ông Thanh cắt bỏ phần các bát cột và phào chỉ mà trước đây khi UBND xã hòa giải ông Đ đã đồng ý chưa yêu cầu cắt bỏ.

Đối với cạnh Bắc khi đo để chia diện tích đất cho các hộ dân thì kéo theo đường chéo của đường tỉnh lộ 526B thì mỗi hộ đều được 6m, nhưng khi kéo dây thẳng đo theo đường vuông góc thì mỗi hộ chỉ được 5,97m. Hiện tại hộ ông T mới xây nhà tạm còn hộ ông Th và ông Đ đã xây dựng nhà kiên cố xong, khi xây dựng ông Th đã làm các bát cột về hai phía Tây và Đông. Diện tích xây dựng nhà ông Th khoảng 5,92m, ông Đình là 5,97m. Khi đo đạc thực tế thì hiện tại hộ ông L và hộ ông T có kích thước rộng hơn hộ ông Th và ông Đ là do khi hai hộ xây dựng đo đạc có sự sai số nên kích thước đất của ông Th và ông Đ không đủ theo GCNQSD đất.

Tại buổi thẩm định tài sản bà H vợ ông Th yêu cầu đoàn đo đạc phải đo toàn bộ diện tích đất phía Nam bắt đầu từ hộ ông La Văn L, đến hộ ông Ngọ Viết Đ và đến hộ của bà H mỗi hộ phía Nam là 6m theo GCNQSD đất, do hộ ông Đ xây dựng tăng lên 08cm, trong khi hộ gia đình bà chỉ xây dựng 6m đúng như trong giấy CNQSD đất. Nếu hộ ông Đ xây dựng rộng hơn so với giấy CNQSD đất thì phần tăng này yêu cầu phải xử lý theo quy định của pháp luật.

Thực tế cạnh phía Nam của các hộ gia đình đều tăng là do năm 2016 hộ ông T xây dựng nhà, khi xây dựng thì có mời địa chính đến đo đạc, khi đo đạc thực tế thì cạnh phía Nam còn lại khoảng 0,6m nên các hộ đã thống nhất đề nghị chia đều 0,6m này cho cả 5 hộ mỗi hộ được khoảng 12cm, do đó cả 5 hộ gia đình đều có cạnh phía Nam rộng hơn 6m (Giấy CNQSD đất là 6m), mặc dù hộ ông Đ xây dựng (6.08m), hộ ông Tâm xây dựng (6.20m) là rộng hơn hộ ông Th nhưng các hộ không lấn sang phần đất của hộ ông Th và các hộ liền kề theo GCNQSDĐ. Hộ ông Th và các hộ liền kề vẫn đủ diện tích đất theo giấy CNQSD đất mà Nhà nước đã cấp.

Những người làm chứng trình bày:

Ông Ngọ Viết T(phía tây hộ ông Th):

Năm 2016 gia đình ông làm nhà đến năm 2017 ông Th làm nhà, ông Đ làm nhà năm 2019. Khi gia đình ông xây dựng nhà có mời cán bộ địa chính đến đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của các hộ gia đình để cắm mốc giới, khi làm nhà gia đình ông chỉ làm một nửa phần đất phía bắc, còn phía Nam để lại sau khi ông Th làm nhà xong thì ông mới xây tiếp phần đất phía Nam còn lại nên đã xây sát tường nhà ông Th. Khi địa chính đo đạc thì phần kích thước đất phía Nam còn lại rộng hơn phía bắc, do đó 5 hộ gia đình còn lại cùng thống nhất số diện tích đất còn lại phía Nam chia đều cho cả 5 hộ mỗi hộ được khoảng 10 đến 12cm, khi xây ông đã trừ ra cho ông Q 10 cm còn lại ông xây dựng, vì thế nên cạnh Nam rộng hơn cạnh Bắc, nhưng ông cũng không lấn chiếm đất của ai. Đối với phần diện tích đất tăng so với GCNQSDĐ là do phía Nam có một phần diện tích đất hoang nên năm 2014 thôn X đề xuất với xã và bán cho cả 6 hộ gia đình chúng tôi mỗi hộ được khoảng hơn 20m² với số tiền mỗi hộ là 10.000.000 đồng, số tiền này thôn thu để xây dựng các công trình phúc lợi của thôn, vì thế trong GCNQSD đất là 150m² nhưng đất thực tế nhiều hơn.

Ông La Văn L (phía Đông hộ ông Đ):Thửa 1716 lô số 27 được UBND huyện L cấp ngày 23/12/2014 có diện tích đất là 150m². Khu đất này có 6 gia đình trúng thầu gồm có hộ ông M, ông Q, ông T, ông Ngọ Viết Th, hộ ông Ngọ Viết Đ và gia đình ông. Trong 6 hộ gia đình thì gia đình ông và ông Q chưa làm nhà, các hộ còn lại đã xây dựng nhà xong. Năm 2016 ông T xây dựng có mời địa chính đến đo đạc và mời các hộ chưa xây dựng nhà đến cắm mốc giới cụ thể. Khi đo đạc thì phần diện tích đất phía Nam còn lại rộng hơn phía bắc, do đó 5 hộ gia đình còn lại cùng thống nhất số diện tích đất còn lại phía Nam chia đều cho cả 5 hộ mỗi hộ được khoảng 10 đến 12cm, vì thế kích thước đất phía Nam của các gia đình đều có chiều rộng thì rộng hơn so với phía bắc. Khi ông Th xây nhà cũng có gọi ông Đ đến để xem xét, khi ông Đ xây nhà cũng có gọi ông đến nhưng ông không có ý kiến gì. Đối với phần diện tích đất tăng so với GCNQSDĐ là do phía Nam có một phần diện tích đất hoang nên năm 2014 thôn X đề xuất với xã và bán cho cả 6 hộ gia đình chúng tôi mỗi hộ được khoảng hơn 20m² với số tiền mỗi hộ là 10.000.000 đồng, số tiền này thôn thu để xây dựng

các công trình phúc lợi của thôn, vì thế trong GCNQSDĐ là 150m² nhưng đất thực tế nhiều hơn.

Ông Hoàng Hữu Th (Trưởng thôn X): Sau khi 06 hộ trúng thầu khu đất và được nhà nước giao đất vào năm 2013, khi đó phần đất phía Nam của các hộ là khu đất trống hoang 100m², không có đường vào nên thôn đã đề xuất với UBND xã cho thôn bán lấy tiền xây dựng công trình phúc lợi của thôn, do đó mỗi hộ được khoảng 20m² với giá là 10.000.000 đồng mỗi hộ. Việc ông Đ và ông Th xảy ra tranh chấp là do năm 2019 ông Đ xây dựng nhà có vướng các bát cột nhà ông Th xây trước và có yêu cầu tháo dỡ nhưng ông Th chỉ tháo dỡ 02 bát cột còn lại chưa tháo dỡ nên ông Đ đã gửi đơn đến xã, UBND xã và thôn đã hòa giải ông Đ không có khiếu kiện gì. Nay việc xây dựng đã hoàn thành không biết vì sao ông Đ tiếp tục kiện. Đề nghị Tòa án hòa giải để hai bên thống nhất vì hai gia đình ở cạnh nhau và là bác cháu với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Thanh Hóa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đầy đủ, đảm bảo trình tự, thủ tục từ khi thụ lý, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ, đảm bảo đúng các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 174, khoản 2 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th. Buộc ông Ngô Viết Th, bà Hoàng Thị H phải tháo dỡ công trình kiến trúc là 03 bát cột tầng 1,2,3 và 02 đường phào chỉ tầng 1, 2 phía đông nhà ông Th để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của hộ ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th về phần tháo dỡ ngôi bò tum tầng 3 và 03 bát cột.

Về án phí: Ông Ngô Viết Th và bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không có sự thay đổi, bổ sung, rút toàn bộ về yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th khởi kiện ông Ngô Viết Th, bà Hoàng Thị Hh ở thôn X, xã T, huyện L, yêu tháo dỡ các bát cột và phào chỉ là tranh chấp không gian theo ranh giới của bất động sản liền kề theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện L.

[2] Về tố tụng: Ông Trần Văn O là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã T Lộc, huyện L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung tranh chấp: Năm 2013 Nhà nước cấp đất cho hai hộ gia đình ông Ngô Viết Đ tại thửa số 1717 và ông Ngô Viết Th tại thửa số 1718 theo GCNQSDĐ ngày 23/12/2014 diện tích đất được cấp của mỗi hộ là 150m². Theo GCNQSDĐ thì phía Bắc, phía Nam của mỗi hộ là 6m, phía Đông, phía Tây là 25m, nhưng qua đo đạc thực tế theo biên bản thẩm định lại ngày 30/10/2020 thì cả hai hộ cạnh phía Bắc đều thiếu so với kích thước trong GCNQSDĐ. Cụ thể: Phía Bắc hộ ông Th có chiều rộng 5,95m, hộ ông Đ có chiều rộng 5,99m. Phía Nam hộ ông Th có chiều rộng 6m, hộ ông Đ có chiều rộng 6.09m. Việc phía Bắc thửa đất các hộ đều thiếu là do sai số khi đo đạc, xây dựng. Các hộ không tranh chấp về kích thước thửa đất nên chấp nhận chiều rộng cạnh Bắc của các hộ khi đo đạc thực tế.

Quá trình hai hộ xây dựng nhà đều mời đến để kiểm tra lại diện tích đất và mốc giới xây dựng, không ai có ý kiến gì về diện tích đất xây dựng cũng như mốc giới, ông Ngô Viết Th xây dựng nhà trước, ông Ngô Viết Đ xây dựng nhà sau, khi ông Đ xây dựng nhà trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông và ranh giới giáp ranh của hai nhà là áp tường vào nhau. Bà H, ông Th không có ý kiến gì về ranh giới, kích thước thửa đất, khi ông Đ xây dựng có vướng phần móng phình ra và các bát cột của nhà ông Th, bà H nên ông Đ đã yêu cầu ông Th, bà H tháo dỡ và thực tế bà H, ông Th cũng đã chấp nhận cắt bỏ phần móng nhà phình ra và tháo dỡ 02 bát cột phía Đông đã làm sang phần không gian nhà ông Đ, còn lại 03 bát cột của vị trí ăng 1,2,3 và 02 đường phào chỉ tầng 1,2 ông Đ đã yêu cầu nhưng ông Th, bà H chưa tháo dỡ.

Nay xác định ranh giới không gian của hai hộ là phần giáp ranh giữa tường nhà ông Th và tường nhà ông Đ. Phần giáp ranh được xác định bởi qua thực tế đo đạc phần kích thước của các hộ đều phù hợp. Việc ông Ngô Viết Th, bà Hoàng Thị H làm các bát cột, phào chỉ của các tầng nhà đã xâm phạm sang phần không gian theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất của hộ ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th nên xác định 03 bát cột, 02 đường phào chỉ của nhà ông Th nằm trên phần không gian nhà ông Đ, do đó cần buộc ông Th, bà H phải tháo dỡ các bát cột và phào chỉ đã làm sang phần không gian nhà ông Ngô Viết Đình, bà Hoàng Thị Th. Cụ thể phần lấn sang không gian nhà ông Đ là 03 bát cột có chiều dài là

0,4m x chiều rộng là 0,1m = 0,12m² vị trí tầng 1,2,3 và 02 đường phào chỉ có chiều dài 2,30m; chiều rộng 0,1m = 0,46m² vị trí tầng 1,2 của nhà ông Th.

Quá trình giải quyết vụ án ông Ngô Viết Đ rút yêu cầu về phần tháo dỡ ngôi bò tum tầng 3, một bát cột vì khi xây dựng gia đình ông đã đổ trần lên trên và 02 bát cột do ông Ngô Viết Th đã tháo dỡ khi ông xây dựng nhà. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu của ông Ngô Viết Đình là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện.

[4] Đối với yêu cầu của bị đơn bà Hoàng Thị H cho rằng phải xử lý theo quy định của pháp luật nếu ông Đ xây dựng nhà đã xây dựng phần cạnh phía Nam thừa đất tăng lên 0.9cm so với GCNQSD đất là vi phạm.

Việc ông Ngô Viết Đ xây dựng cạnh phía Nam rộng hơn cạnh phía bắc 0,9cm và rộng hơn so với cạnh phía Nam của hộ ông Th là do phần đất cạnh phía Nam khi địa chính xã đo đạc lại còn thừa khoảng 0,6m nên cả 05 hộ gia đình đã thống nhất chia đều cho mỗi hộ được khoảng từ 10cm đến 12cm, việc gia đình ông Th, bà H khi xây dựng chỉ xây đúng 6m theo GCNQSDĐ mà không làm thêm phần được chia, hơn nữa gia đình bà H, ông Th làm nhà trước, gia đình ông Đ làm nhà sau nên không có việc ông Đ lấn sang phần đất phía Nam của gia đình bà H. Việc bà H yêu cầu xử lý vi phạm nhưng không có đơn nên không xem xét.

[5] Đối với phần diện tích đất tăng hơn so với GCNQSDĐ của các hộ là do thôn X đã bán cho các hộ dân. Theo đại diện UBND xã phần diện tích đất tăng này tiếp tục giao cho các hộ gia đình, sau này UBND xã sẽ làm thủ tục để hợp thức hóa cho các hộ dân. Hai bên không có tranh chấp do đó không xem xét, giải quyết.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định: Toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn ông Ngô Viết Đ tự nguyện chịu. Đối với chi phí xem xét, thẩm định lại theo yêu cầu của bị đơn ông Ngô Viết Th, ông Th sự tự nguyện chịu nên không xem xét.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Ngô Viết Th và bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho ông Ngô Viết Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hậu Lộc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 235, Điều 266, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 174, 175, 176, 245 và Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai.

Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Viết Đ và bà Hoàng Thị Th.

2. Buộc ông Ngô Viết Th, bà Hoàng Thị H phải tháo dỡ công trình kiến trúc đã xây dựng trên thửa đất 1718 gồm: 03 bát cột ở vị trí tầng 1,2,3 có chiều dài 0,4m; chiều rộng 0,1 m = 0,12m² và 02 đường phào chỉ ở vị trí tầng 1,2 có chiều dài 2,30m; chiều rộng 0,1m = 0,46m² để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng cho hộ ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th.

3. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Ngô Viết Đ, bà Hoàng Thị Th về phần tháo dỡ ngôi bò tum tầng 3 và 03 bát cột.

4. Án phí: Ông Ngô Viết Th và bà Hoàng Thị H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Ngô Viết Đ và bà Hoàng Thị Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/0007931 ngày 14/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thanh Hóa
- VKSND tỉnh Thanh Hóa
- VKSND huyện Hậu Lộc.
- Chi cục THADS huyện Hậu Lộc.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Cao Thị Nga