

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOÀI ĐỨC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bản án số: 34/2022/DS-ST

Ngày 21/4/2022

*“V/v: tranh chấp quyền sử dụng
đất”.*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI ĐỨC – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Anh.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Mạnh Khang, bà Nguyễn Thị Xuân
Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội
tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Thúy, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/4/2022 và 21/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện
Hoài Đức, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
80/2020/TLST-DS ngày 15/6/2020 theo thủ tục thông thường, về việc: *“Tranh
chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
80/2021/QĐXXST-DS ngày 12/11/2021; Quyết định ngừng phiên tòa; các quyết
định hoãn phiên tòa và các thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử, giữa các
đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn B, sinh năm 1957.

Trú tại: Thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Có mặt tại phiên tòa

*** Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1962.

Trú tại: Thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962.

Trú tại: Thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày
24/8/2020).

Đều có mặt tại phiên tòa

*** Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan**

- Bà Tạ Thị Đ, sinh năm 1959; Vắng mặt.

- Anh Ngô Văn A, sinh năm 1985; Có mặt.
 - Chị Bùi Ánh Thương H, sinh năm 1984; Vắng mặt
- Cùng trú tại: Thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.
- Chị Ngô Thị H, sinh năm 1981; Vắng mặt.
 - Chị Ngô Thị D, sinh năm 1983; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, anh Ánh và chị H là ông Ngô Văn B (Các giấy ủy quyền ngày 24/8/2020). Ông B có mặt

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; Có mặt.
- Anh Nguyễn Hữu Qu, sinh năm 1982; Có mặt.
- Chị Nguyễn Hồng H, sinh năm 1985; Có mặt.
- Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1993; Vắng mặt.
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; Vắng mặt.
- Cháu Nguyễn Hữu B, sinh năm 2013;
- Cháu Nguyễn Anh Kh, sinh năm 2017;

Người đại diện theo pháp luật của cháu B và cháu Kh là anh Qu và chị H (là bố, mẹ đẻ của các cháu). Anh Qu có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hữu L: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (Giấy ủy quyền ngày 24/8/2020). Bà H có mặt tại phiên tòa.

Cùng trú tại: Thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô Văn B trình bày:

Bố ông là cụ Ngô Văn Th (đã chết năm 2000), mẹ ông là cụ Phan Thị H (đã chết năm 2012). Trước khi chết bố mẹ ông đã có di chúc bằng miệng cho ông toàn bộ thửa đất số 1209, tờ bản đồ số 04 có địa chỉ thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội để thờ cúng tổ tiên. Phía bắc và phía đông giáp gia đình nhà ông Phạm Văn G, phía tây giáp đường ngõ xóm, phía nam giáp gia đình nhà MT và gia đình nhà ông Nguyễn Hữu Th. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 4/10/2002 đứng tên hộ ông Ngô Văn B với diện tích 227 m², tờ bản đồ số 04, thửa số 1029 tại xóm TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay gia đình ông không có chuyển nhượng, mua bán hay thế chấp cho ai và đang sử dụng ổn định.

Thửa đất nhà ông Th cũng được UBND huyện Hoài Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với gia đình nhà ông. Hai thửa đất đã được đánh dấu mốc giới cách tường hậu nhà ông Th 20cm và hai bên đã đồng ý mốc giới đó. Tuy nhiên năm 2006, gia đình ông Th có xây lại nhà và phá bỏ mốc giới, xây hết phần đất của ông Th. Năm 2017, gia đình ông có xây dựng lại nhà ở

và xây một bức tường hoa cao 60cm, dài khoảng 12cm giáp ranh giới phía sau nhà ông Th, cách bức tường hậu nhà ông Th 10 cm. Bức tường đó ông xây theo số đo của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình ông được cấp. Sau khi ông xây được ba hàng gạch thì ông Th không đồng ý và ông phải mời địa chính vào đo. Sau đó địa chính đã vào đo cho cả hai gia đình và có xác định gia đình ông xây dựng không vi phạm sang nhà ông Th. Ngày hôm sau ông cho thợ xây tiếp tục xây tường, tường xây xong và cao 60 cm. Ông Th đã sang nhà ông và dùng búa đập phá bức tường đó và khởi kiện lên Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức với lý do là ông lấn chiếm đất. Khi tòa triệu tập lên để giải quyết ông Th đã rút đơn.

Nay ông khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức giải quyết cho ông những vấn đề sau:

- Xác định rõ mốc giới giữa hai nhà và buộc ông Th phải chấp hành đúng mốc giới đó.
- Đề nghị nhà ông Th chấm dứt những hành vi côn đồ và thiếu văn hóa đối với gia đình ông.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu Th và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nhất trí trình bày:

Gia đình ông là chủ sử dụng thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 04, diện tích 195,4m² có nguồn gốc do cha ông để lại lâu đời. Trên thửa đất có ngôi nhà cổ năm gian cho ông để lại làm nhà thờ họ Nguyễn Hữu, nhà được xây dựng lâu đời. Gia đình ông quản lý sử dụng nhà và đất ổn định không có vướng mắc tranh chấp với ai.

Năm 2002, gia đình ông được Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S539312 số vào sổ 0054/QSĐĐ/QĐUB ngày 17/10/2002. Giáp phía sau nhà ông là đất ông Ngô Văn B, đất ông B cũng là đất cha ông để lại, ranh giới giữa hai gia đình được xác định từ nhiều năm trước: cách giọt ranh sang nhà ông 20cm. Hai bên đã đồng ý với mốc giới không có mâu thuẫn gì.

Năm 2006, ông xây lại ngôi nhà mới, ngôi nhà ông được xây dựng H toàn trên nền móng của ngôi nhà cũ. Ông vẫn giữ nguyên và cứ thế xây lên. Khi xây dựng phần đất và sân nhà ông B nguyên vẹn không bị ảnh hưởng tác động gì. Việc này có sự chứng kiến của mẹ ông B và gia đình ông B. Việc xây dựng của ông không ảnh hưởng tới nhà ông B. Sau khi xây xong nước giọt ranh trước chảy thế nào thì đến nay vẫn thế, nhà ông B cũng không có ý kiến gì.

Năm 2017, gia đình ông B xây dựng lại nhà trên đất. Ông B cho xây một bức tường cao 60cm, dài 12cm dịch sang đất nhà ông 20 cm và một cột đồng trụ.

Tức là đất gia đình ông bót lại để làm giọt ranh chảy sang trước kia là 20cm thì nay không còn nữa. Ông đã có ý kiến không đồng ý với việc xây dựng đất lấn chiếm trên. Tại thời điểm đó công an xã LP đã lập biên bản đình chỉ xây dựng nhưng gia đình ông B vẫn cố tình xây trộm khi gia đình nhà ông không có ai ở nhà. Vì vậy giữa hai gia đình phát sinh tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Nay ông B khởi kiện đề nghị Tòa án xác định lại ranh giới giữa hai gia đình, thì ông đề nghị Tòa án buộc ông B tháo dỡ bức tường hoa, cột đồng trụ, xây lùi lại để trả cho nhà ông 20cm đã lấn chiếm và đền bù mái ngói nhà ông trở lại hiện trạng ban đầu.

Những người có quyền L và nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Đ, anh Ngô Văn A và chị Bùi Ánh Hương H trình bày:

Bà và các anh, chị đều TN ý kiến trình bày của ông Ngô Văn B, không trình bày gì thêm.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Hữu Qu, anh Nguyễn Hữu L trình bày:

Bà và các anh TN với ý kiến của ông Nguyễn Hữu Th, không trình bày gì thêm.

Tại phiên Tòa chị Nguyễn Hồng H trình bày: Đề nghị Tòa xem xét giải quyết xác định mốc giới đất giữa nhà chị và gia đình ông B là cách chân tường nhà chị 20 cm, buộc gia đình ông B dỡ phần tường rào và trụ cột xây dựng lấn chiếm sang đất gia đình nhà chị.

Những người có quyền L và nghĩa vụ liên quan là: chị Ngô Thị H, chị Ngô Thị D và chị Nguyễn Thị H được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án làm việc nhưng họ không đến Tòa. Tòa án đã kết hợp cùng chính quyền đến gia đình để lấy lời khai nhưng họ từ chối không cung cấp và không có quan điểm giải quyết vụ án.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:**

Về việc thực hiện thủ tục tố tụng của Tòa án và các đương sự:

Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L nghĩa vụ liên quan và những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật, Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn B. Xác định mốc giới, ranh giới cạnh giáp nhà ông B với ông Th là **một đường thẳng, đường ranh giới là khoảng cách được tính từ chân tường nhà ông Th ra 10cm**. Buộc ông B, và ông

Th phải trả lại cho nhau diện tích tương ứng với phần ranh giới được xác định, tháo dỡ phần tài sản trên đất và phần khoảng không gian trên.

Ông B, ông Th có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Ngô Văn B về việc buộc ông Th chấm dứt hành vi côn đồ và thiếu văn hóa.

- Về án phí: Ông Ngô Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông Nguyễn Hữu Th 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:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất tại thôn TN, xã LP, huyện HĐ, Hà Nội nên căn cứ theo Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] *Đối với yêu cầu đề nghị Tòa án xác định rõ ranh giới sử dụng đất giữa 02 gia đình của nguyên đơn:*

Về nguồn gốc và chủ sử dụng đất: Nguồn gốc thửa đất số 1029, tờ bản đồ số 04, tại thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội hiện đang do gia đình ông Ngô Văn B quản lý, sử dụng. Có nguồn gốc là do cha ông để lại. Năm 2002, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Ngô Văn B với diện tích 227m².

Nguồn gốc thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 04, tại thôn TN, xã LP, huyện HĐ, thành phố Hà Nội hiện do gia đình ông Nguyễn Hữu Th quản lý, sử dụng là do cha ông để lại. Năm 2002, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Nguyễn Hữu Th với diện tích 195,4m².

Sau khi hộ gia đình ông B và gia đình ông Th được cấp GCNQSDĐ cùng thời điểm thì hai hộ đã sử dụng ổn định, không tách thửa, không có tranh chấp, không có khiếu nại hay phản đối gì về việc cấp GCNQSDĐ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như sơ đồ thửa đất thể hiện trên GCNQSDĐ do UBND

huyện Hoài Đức đã cấp cho hộ ông B và hộ ông Th. Nên Giấy CNQSDĐ cấp cho hộ ông B và hộ ông Th có giá trị pháp lý.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã sử dụng phương pháp dùng máy đo đạc hiện trạng sử dụng 02 thửa đất sau đó chèn sơ đồ hiện trạng sử dụng đất lên sơ đồ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của 02 thửa đất đang có tranh chấp. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 16/12/2021, Tòa án đã tiến hành sử dụng cách đo: Điểm đặt máy để tính diện tích hiện trạng của 02 thửa đất là chân móng tường nhà ông Th (phần phía mặt đường). Phía trong điểm đặt máy là chân móng nhà ông Th và 01 điểm cách chân móng khoảng 20cm về phía nhà ông Th. Theo sơ đồ đo vẽ thể hiện:

- Từ điểm 1 đến điểm 2 là: 0,14m.
- Từ điểm 2 đến điểm 3 là: 0,10m.
- Từ điểm 3 đến điểm 4 là: 6,47m.
- Từ điểm 4 đến điểm 5 là: 5,58m.
- Từ điểm 5 đến điểm 6 là: 0,20m.
- Từ điểm 6 đến điểm 7 là: 0,10m.
- Từ điểm 7 đến điểm 8 là: 0,10m.
- Từ điểm 8 đến điểm 9 là: 0,01m.
- Từ điểm 9 đến điểm 10 là: 8,46m.
- Từ điểm 10 đến điểm 1 là: 3,74m.
- Từ điểm 10 đến điểm 2 là: 3,72m.
- Từ điểm 10 đến điểm 4 là: 2,77m.
- 0,3m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 10, 1.
- 0,5m² giới hạn bởi các điểm 2, 3, 10, 4, 2.
- 0,6m² giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4.
- 0,7m² giới hạn bởi các điểm 7, 8, 9, 10, 7.

Sau khi chèn sơ đồ đo vẽ hiện trạng vào sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 gia đình xác định được thực trạng sử dụng đất của hai gia đình có sự đan xen nhau. Phần mặt ngoài lối đi gia đình ông Th lấn sang gia đình ông B diện tích 0,3 m² và phần trong gia đình ông B lấn sang gia đình ông Th diện tích 1,3m². Tuy nhiên phần diện tích gia đình ông Th lấn sang gia đình ông B đã xây dựng nhà kiên cố. Còn phần gia đình ông B lấn sang gia đình ông Th chỉ là 01 phần tường hoa và 01 phần cột đồng trụ.

Vì vậy để đảm bảo việc sử dụng đất phù hợp, đảm bảo tình cảm giữa 02 gia đình, nên yêu cầu đề nghị Tòa xác định ranh giới sử dụng đất giữa 02 nhà của ông Ngô Văn B là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Hội đồng xét xử xác định ranh giới cụ thể giữa 02 nhà là 01 đường thẳng kéo dài cách chân móng tường

nhà ông Th 10 cm về phía sau giới hạn bởi các điểm 3,4,7. Trong đó giao ông Th sử dụng 0,8m² phần diện tích đất thuộc gia đình ông B có giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,10,1. Giao ông B sử dụng 0,6m² phần diện tích đất thuộc gia đình ông Th có giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 (Có sơ đồ kèm theo). Hai bên không phải thanh toán chênh lệch cho nhau, gia đình ông B phải tháo dỡ phần tài sản trên phần đất theo ranh giới mà Tòa án đã xác định.

Hai gia đình có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất theo quy định của pháp luật

[2.2] Đối với yêu cầu ông Th chấm dứt hành vi côn đồ và thiếu văn hóa: Căn cứ Điều 26, 27 BLTTDS năm 2015 thì yêu cầu này của ông B không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Đối với việc ông Th có quan điểm: đề nghị Tòa án buộc ông B tháo dỡ bức tường hoa, cột đồng trụ, xây lùì lại để trả cho nhà ông Th 20cm đã lấn chiếm. Như phân tích ở trên thì không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Th. Về việc yêu cầu ông B phải đền bù mái ngói nhà ông Th trở lại hiện trạng ban đầu. Quá trình giải quyết vụ án, ông Th không có yêu cầu phản tố, vụ án đã được Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không có cơ sở để xem xét và giành quyền cho ông Th trong một vụ án khác nếu ông Th có yêu cầu và phù hợp với quy định của pháp luật.

*** Về án phí:**

Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*** Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 175; 176 Bộ luật Dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 12, Điều 166, và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 5, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b, khoản 3, Điều 27 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo nghị quyết:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn B về việc Xác định ranh giới quyền sử dụng đất.

2. Xác định ranh giới sử dụng đất giữa 02 gia đình ông Ngô Văn B và ông Nguyễn Hữu Th là 01 đường thẳng kéo dài cách chân móng tường nhà ông Th 10 cm về phía sau giới hạn bởi các điểm 3,4,7. Trong đó giao ông Th sử dụng 0,8m² phần diện tích đất thuộc gia đình ông B có giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,10,1. Giao ông B sử dụng 0,6m² phần diện tích đất thuộc gia đình ông Th có giới hạn bởi các điểm 4, 5, 6, 7, 4 (Có sơ đồ kèm theo). Hai bên không phải thanh toán chênh lệch cho nhau, gia đình ông B phải tháo dỡ phần tài sản trên phần đất theo ranh giới mà Tòa án đã xác định.

Hai gia đình có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký biến động đất theo quy định của pháp luật

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Về án phí: Ông Ngô Văn B được miễn toàn bộ tiền án phí.

Ông Nguyễn Hữu Th phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: *Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;*

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền L nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THADS huyện Hoài Đức;
- UBND xã
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Anh

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

