

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 21/2020/DS-ST
Ngày 08-9-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Bùi Thúy Mỡ.

Ông Hoàng Đắc Hân.

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 17/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 2 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Anh Lê Trung K, sinh năm 1971, đăng ký thường trú: Thôn 6, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng, nơi đang sinh sống: phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2/ Chị Nguyễn Thị Phương D (vợ anh Lê Trung K), sinh năm 1978, đăng ký thường trú: phường H, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đình B, sinh năm 1950, thường trú: phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Nguyễn Thị Phương D và anh Lê Trung K khởi kiện với nội dung: Tháng 4/2019, vợ chồng anh chị đã mua nhà của ông Nguyễn Đình T tại thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 112,2m², tại địa chỉ số 69 đường X, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Nhà đất của ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196282 ngày 06/12/2017. Hai bên mua bán trên cơ sở xem nhà đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tiến hành đo xác định diện tích đất thực tế. Ông T là chủ sử dụng đất và anh chị đã tiến hành thỏa thuận, kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 04/4/2019. Trên cơ sở đó, ngày 09/4/2019, Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Thủy Nguyên xác nhận anh và chị thay ông T là người sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 196282 ngày 06/12/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên. Về nguồn gốc nhà đất trên trước đây là của cụ Nguyễn Thị M (cụ M đã mất). Sau này, cụ M đã chuyển quyền sử dụng đất cho cháu của cụ là ông Nguyễn Đình T.

Đến tháng 5/2019, anh chị sửa chữa nhà cửa và tiến hành xây dựng trên bức tường mười bằng gạch giáp ranh với nhà ông Nguyễn Đình B ở bên cạnh tại địa chỉ số 67, đường X, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Bức tường này dài 5,1m, ngang 10cm. Bức tường này ngăn khoảng sân ở giữa nhà chính và nhà phía trước giáp đường X (còn gọi là quán) của nhà anh chị với nhà ông B. Trên sân này có mái tôn nhà ông T che từ nhà chính đến quán phía trước, mái tôn cũng che trên bức tường này. Anh chị muốn cải tạo, xây cao bức tường lên nhưng ông B không đồng ý. Ông B cho rằng bức tường này do bố mẹ đẻ của ông là của cụ Nguyễn Đình N và cụ Nguyễn Thị Mi xây lên từ trước đây (cụ N và cụ Mi đã chết và ông B là người thừa kế), không phải là bức tường của nhà ông T nay anh chị đã mua.

Quá trình mua nhà, ông T đã thông tin nhà đất không có tranh chấp nên anh chị đã mua và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Theo anh chị bức tường trên đã được xây trên đất của anh chị. Anh chị đã có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn N tiến hành giải quyết tranh chấp của hai bên gia đình về bức tường trên. Quá trình Ủy ban nhân dân thị trấn N hòa giải, giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai bên, chị biết được trước đây giữa hai gia đình cụ M và cụ N đã có tranh chấp về ranh giới đất. Để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai gia đình đã có thỏa thuận phân chia ranh giới đất ngày 27/5/2005. Anh chị cho rằng cơ sở để xác định bức tường trên thuộc diện tích đất của nhà nào thì phải dựa vào mốc giới theo Biên bản xác định ranh giới đất ở giữa nhà cụ M và cụ N ngày 27/5/2005. Trong biên bản, cụ M và cụ N xác định ranh giới phân chia đất của 2 gia đình là mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ N (nay là nhà của ông B), cụ thể mốc này cách đầu hồi nhà cụ M (nay là nhà của anh chị) là 13cm. Tuy nhiên, thực tế thì mép ngoài bức tường ngăn này cách đầu hồi nhà anh chị 07cm. Nếu xác định ranh giới theo bức tường này thì nhà ông B đã lấn sang nhà của anh chị vì mép ngoài bức tường đã quá mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ N về phía đầu hồi nhà cụ M. Như vậy bức tường này xây đã không đúng thỏa thuận phân chia ranh giới của nhà cụ M và cụ N ngày 27/5/2005. Anh chị đã nhiều lần trao đổi, làm việc với ông B cũng như hòa giải của chính quyền địa phương nhưng không có kết quả nên anh chị khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Đình B phải trả lại cho anh chị phần đất gia đình ông Nguyễn Đình B đã xây bức tường mười bằng

gạch có diện tích $0,51\text{m}^2$ (chiều dài là 5,1m, chiều rộng là 10cm); hoặc để cho anh chị sử dụng bức tường đó và anh chị sẽ trả lại cho ông B chi phí đã xây dựng bức tường. Giá đất hiện tại theo anh chị là 35.000.000 đồng/ m^2 .

Ông Nguyễn Đình B là bị đơn trình bày ý kiến: Bố mẹ đẻ của ông là cụ Nguyễn Đình N và cụ Nguyễn Thị Mi. Cụ N và cụ Mi là chủ sử dụng thửa đất số 117, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 140m^2 , tại địa chỉ số 67 đường X, thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng. Nhà đất của cụ N và cụ Mi được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 555753 ngày 29/12/2006.

Giáp phía tây nhà cụ N cụ Mi là nhà cụ Nguyễn Thị M. Giữa cụ N và cụ M có thỏa thuận về phân chia ranh giới đất giữa 2 nhà. Biên bản ngày 27/5/2005 xác định ranh giới 2 gia đình có sự chứng kiến của nhiều người và có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn N. Sau khi cụ N và cụ M đã thỏa thuận phân chia mốc giới đất của hai gia đình thì ngày 05/8/2005, đất nhà cụ M đã được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2005, bố mẹ ông đã xây bức tường mười từ giữa khoảng cách 2 nhà thẳng ra đường X. Sau đó, cụ M cũng xây quán phía trước nhà chính của cụ M, phía đông bức tường quán giáp với bức tường mười mà bố mẹ ông xây. Từ khi cụ N cụ Mi xây bức tường và cụ M xây quán thì hai bên gia đình không có tranh chấp. Cuối năm 2006, chính quyền đến đo, cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N cụ Mi thì cụ M cũng không tranh chấp bức tường ngăn. Sau này, cụ M chuyển quyền sử dụng đất cho cháu của cụ là ông Nguyễn Đình T thì ông T cũng không có tranh chấp về bức tường ngăn cách hai nhà với cụ N cụ Mi.

Khi còn sống, cụ N và cụ Mi đã lập di chúc ngày 12/4/2007 để lại nhà đất trên cho ông. Cụ N mất ngày 16/10/2016, cụ Mi mất ngày 22/10/2017. Ông là người được thừa kế nhà đất trên nhưng chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không phải là người chuyển nhượng đất cho anh K chị D. Anh K chị D nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Đình T. Nếu diện tích đất anh K chị D không đúng như thỏa thuận chuyển nhượng thì anh K chị D phải làm việc và có ý kiến với ông T; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T hay cho anh K chị D không đúng diện tích đất thực tế thì anh K chị D phải có ý kiến với cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm rõ, điều chỉnh. Ông cũng đồng ý với giá đất vị trí mặt đường X thị trấn N thời điểm hiện tại là 35.000.000 đồng/ m^2 . Về việc anh K chị D khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại phần đất $0,51\text{m}^2$ mà bố mẹ ông xây bức tường ngăn hai nhà là không có căn cứ nên ông không đồng ý.

Ông Tiền Quốc P, sinh năm 1952, là Tổ trưởng Tổ dân phố X, thị trấn N, huyện T là người làm chứng khai: Năm 2005, ông là tổ trưởng tổ dân phố X. Theo yêu cầu của chính quyền thị trấn N và các bên gia đình gồm: Cụ Nguyễn Thị M nhà số 69 với cụ Nguyễn Đình N và vợ là cụ Nguyễn Thị Mi nhà số 67 cùng ở tổ dân phố 25-10, thị trấn N, đã thỏa thuận ranh giới phân chia đất giữa 2 gia đình được chính quyền địa phương và cá nhân ông khi đó là tổ trưởng tổ dân phố chứng kiến. Thỏa thuận được ghi trong biên bản hồi 15 giờ 30 phút ngày 27 – 5 – 2005 có nội dung: Ranh giới diện tích từ chân tường nhà bà Muôn

giáp mặt đường tới nhà ở chính ông N có chiều dài là 8,3m. Ranh giới đoạn này được tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N cách đầu hồi nhà bà Muôn là 0,13m (13cm). Dựa trên thỏa thuận này các bên đã tiến hành xây dựng tường ngăn và công trình kiến trúc khác. Khoảng cuối năm 2005, cụ N cụ Mi đã xây bức tường có vị trí mép ngoài giáp với nhà cụ M là vị trí được xác định nằm giữa khoảng cách 13cm đầu hồi chính của 2 nhà chạy thẳng ra mặt đường. Đầu năm 2006, cụ M xây quán bán hàng giáp mặt đường, trong đó mặt phía đông bức tường quán giáp với bức tường cụ N cụ Mi xây. Kể từ khi có thỏa thuận ngày 27 - 5 - 2005 và sau khi cụ N cụ Mi xây tường ngăn, cụ M xây tường quán thì hai bên gia đình cụ M với cụ N cụ Mi không còn tranh chấp cũng như đơn thư khiếu kiện ra chính quyền. Cũng trên cơ sở ranh giới phân chia thực tế giữa các bên, Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2 gia đình. Quá trình sinh sống từ thời cụ M sau này chuyển giao cho ông T với bên họ gia đình cụ N cụ Mi và sau này là ông B đều không có tranh chấp quyền sử dụng bức tường ngăn cụ N cụ Mi xây và bức tường quán cụ M xây.

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định bức tường các bên tranh chấp xây trên diện tích đất 0,51m², có chiều dài 5,1m và chiều rộng 10cm. Trên diện tích đất này là bức tường mười xây bằng gạch do cụ N cụ Mi xây trước đây có đoạn dài 1,9m cao 2,1m và một đoạn dài 3,2m cao 2,8m. Bức tường này có mặt giáp nhà cụ M có khoảng cách mặt ngoài tường nhà chính cụ M 07cm.

Tại văn bản số 213/TC-KH ngày 27/8/2020 của Phòng Tài chính Kế hoạch Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cung cấp thông tin giá đất theo giá thị trường hiện nay tại đường X thị trấn N được các đương sự đưa ra là 35.000.000 đồng là tương đối phù hợp với giá đất trên thị trường giao dịch hiện nay.

Trong biên bản xác định ranh giới đất ở giữa nhà bà Muôn và ông N ngày 27/5/2005, liên quan đến diện tích xây bức tường bao mà các bên đương sự tranh chấp thể hiện tại mục 2 về ranh giới giáp nhà ở chính nhà ông N và nhà bà Muôn có nội dung:

“- Ranh giới được tính từ chân tường nhà bà Muôn giáp mặt đường tới nhà ở chính ông N có chiều dài là 8,3m.

Ranh giới đoạn này được tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N cách đầu hồi nhà bà Muôn là 0,13m (13cm).”.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến quy định tại điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng. Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về yêu cầu khởi kiện của anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D đối với ông Nguyễn Đình B

Nội dung khởi kiện: Yêu cầu ông Nguyễn Đình B phải trả lại diện tích 0,51m² có chiều dài 5,1m và chiều rộng 10cm mà trước đó bố mẹ ông Nguyễn Đình B là

cụ Nguyễn Đình N và cụ Nguyễn Thị Mi đã xây trên đó bức tường gạch mười ngăn chia ranh giới đất 02 nhà tại địa chỉ số 67 và 69, đường X thị trấn N, huyện T, thành phố Hải Phòng.

1.1. Xác định chủ sở hữu bức tường gạch mười dài 5,1m

Ông Nguyễn Đình B là bị đơn khai bức tường này là do bố mẹ đẻ của ông là cụ Nguyễn Đình N và cụ Nguyễn Thị Mi xây sau khi bố ông và cụ Nguyễn Thị M chủ sử dụng diện tích đất bên cạnh thỏa thuận phân chia ranh giới đất ngày 27/5/2005. Ông Tiền Quốc P là Tổ trưởng tổ dân phố 25-10 thị trấn N khai bức tường này được cụ N cụ Mi xây vào cuối năm 2005 sau khi hai gia đình cụ N với cụ M thỏa thuận ranh giới đất. Qua đó, xác định cụ Nguyễn Đình N và cụ Nguyễn Thị Mi là người xây dựng bức tường này.

Cụ N và cụ Mi đã lập di chúc ngày 12/4/2007 để lại nhà đất trên cho con của 2 cụ là ông Nguyễn Đình B. Cụ N chết ngày 16/10/2016, cụ Mi chết ngày 22/10/2017. Ông B là người được hưởng thừa kế theo di chúc của cụ N và cụ Mi nên xác định ông B là chủ sở hữu bức tường này.

2.2. Xác định chủ sử dụng diện tích đất 0,51m² đã được xây bức tường ngăn gạch mười dài 5,1m

Anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D là nguyên đơn xác định vị trí xây dựng bức tường dựa vào nội dung “Biên bản xác định ranh giới đất ở giữa nhà bà Muôn và ông N” ngày 27/5/2005. Theo thỏa thuận này, ranh giới đất giữa 2 gia đình được xác định: “tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N đến đầu hồi nhà bà Muôn là 0,13m (13cm)”. Anh K chị D hiểu ranh giới 2 mảnh đất được xác định là mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ N. Do đó, ranh giới diện tích đất phía trước nhà cụ N và cụ M sẽ được xác định từ mép ngoài tường đầu hồi nhà chính cụ N ra đường X.

Ông Nguyễn Đình B là bị đơn cũng đồng tình với anh K chị D về việc dựa vào “Biên bản xác định ranh giới đất ở giữa nhà bà Muôn và ông N” ngày 27/5/2005 để xác định ranh giới đất giữa 2 nhà. Tuy nhiên, theo ông B thì ranh giới đất giữa 2 nhà là khoảng cách 13cm được tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ N đến mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ M. Do đó, ranh giới diện tích đất phía trước nhà cụ M và cụ N kéo dài ra đường X sẽ cách nhau 13cm từ mép tường ngoài tường đầu hồi 2 nhà chính.

Hội đồng xét xử xét thỏa thuận ranh giới mảnh đất của cụ M và cụ N có nội dung “...tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N đến đầu hồi nhà bà Muôn là 0,13m (13cm)” trong Biên bản xác định ranh giới đất ở giữa nhà cụ M và cụ N ngày 27/5/2005 như sau:

Nếu cụ N và cụ M xác định ranh giới của 2 mảnh đất là mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ N thì nội dung thỏa thuận ghi trong biên bản là “... tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N”. Nhưng nội dung thỏa thuận ghi rõ tính từ mép ngoài tường đầu hồi nhà ông N đến đầu hồi nhà bà Muôn là 13cm. Thỏa thuận này được

hiều: Ranh giới phân chia mảnh đất của cụ N và cụ M có khoảng cách 13cm. Tức là đối với phần đất phía trước nhà chính của cụ M và phần đất phía trước nhà chính cụ N được phân chia bởi dải đất lưu không, ngăn 2 phần đất này cách nhau 13cm.

Khi cụ N cụ Mi đã xây bức tường ngăn có lấn vào một nửa của dải đất lưu không. Bức tường ngăn này được xây không đúng ranh giới đã thỏa thuận nhưng cũng không lấn sang đất của cụ M vì mép ngoài tường ngăn cách mép ngoài tường đầu hồi nhà cụ M 07cm. Dải đất lưu không do hai bên tự thỏa thuận có chiều ngang 13cm. Nếu các bên có nhu cầu sử dụng thì được sử dụng đến điểm giữa khoảng cách 2 mảnh là 6,5cm tính từ mép ngoài tường đầu hồi của mỗi bên.

Sau khi bức tường ngăn được xây, các bên sử dụng đất không tranh chấp và cũng được Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đó, xác định diện tích đất 0,51m² (chiều dài 5,1m, chiều ngang 10cm) được xây bức tường ngăn gạch mười thuộc quyền sử dụng của cụ N cụ Mi và nay thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đình B là người thừa kế của cụ N cụ Mi.

Như vậy, nguyên đơn đề nghị bị đơn phải trả lại diện tích 0,51m² đất xây dựng bức tường ngăn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K và chị D.

[2] Về xác định giá trị đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất theo nội dung yêu cầu khởi kiện

Nguyên đơn, bị đơn và cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất hiện tại của vị trí đất tranh chấp có giá 35.000.000 đồng/m² là phù hợp với giá đất trên thị trường.

Vậy, giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án diện tích đất 0,51m² (chiều dài 5,1m, chiều ngang 10cm) được tính:

$$0,51\text{m}^2 \times 35.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 17.850.000 \text{ đồng}$$

[3] Về nghĩa vụ nộp án phí

Chị Nguyễn Thị Phương D và anh Lê Trung K khởi kiện nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 158, 165, 174 và 175 của Bộ luật Dân sự; các điều 100, 166 và 170 của Luật Đất đai,

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D về việc buộc ông Nguyễn Đình B phải trả lại diện tích 0,51m² đất (chiều dọc 5,1m, chiều ngang 10cm) được xây bức tường gạch mười của ông Nguyễn Đình B xác định ranh giới đất hai bên.

- Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D phải nộp 892.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền 300.000 tạm ứng án phí anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D đã nộp (ghi tại biên lai thu số 0003495 ngày 17/2/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên), anh Lê Trung K và chị Nguyễn Thị Phương D còn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền còn thiếu là 592.500 đồng.

- Anh Lê Trung K, chị Nguyễn Thị Phương D và ông Nguyễn Đình B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND TP. Hải Phòng;
- VKSND H. Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS H. Thủy Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Phương