

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 81/2020/DS-ST

Ngày: 18/11/2020

V/v: “*Tranh chấp ranh giới giữa
các bất động sản liền kề*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Văn Hứng**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Phạm Thị Thiện**

2/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Mỹ** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Nga** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 18 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2018/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018 về “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 710/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông **Nguyễn Hữu A**, sinh năm 1964.

2/ Bà **Nguyễn Thị Cẩm L**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 24/5, hẻm 38, đường C, phường A, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn S**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số 10, tổ 6, khu vực 4, phường A, quận N, thành phố C

- Bị đơn: 1/ Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1963.

2/ Bà **Đỗ Thị T1**, sinh năm 1967.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông **Nguyễn Tiến D**, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số 108/42B, đường C, phường K, quận N, thành phố C

(Tất cả các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2017 và quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Sĩ trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L có mua một căn nhà tại địa chỉ số: 143, đường C, phường K, quận N, thành phố C của ông Nguyễn Văn Chính và bà Dương Thị Trân. Căn nhà số 143 này được chính chủ cũ là ông Chính xây dựng từ rất lâu đời, tính đến thời điểm hiện tại là hơn 30 năm. Cấu trúc nhà chính loại kiên cố, 01 trệt, 02 lầu. Căn nhà nguyên đơn là nhà số 141 có nguồn gốc của ông Dương Minh T2. Khi ông A, bà L mua nhà số 143 thì có sự chứng kiến và ký xác nhận ranh đất của ông Thành (chủ nhà 141), xác định tường nhà giữa nhà 143 và nhà 141 là tường riêng của nhà 143, không phải tường chung. Tuy nhiên, từ khi ông Dương Minh T2 bán căn nhà số 141 cho ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 thì gia đình ông T, bà T1 đã tiến hành xây dựng lại căn nhà cho người xây dựng ốp đá, xây dựng lán chiếm vách tường nhà của nguyên đơn làm tường chung. Do ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L cho thuê nhà số 143 nên toàn bộ quá trình xây dựng chiếm tường nhà của bị đơn thì nguyên đơn không hay biết. Khi nguyên đơn phát hiện sự việc có yêu cầu ông T, bà T1 phải tháo dỡ nhưng không thực hiện.

Vì vậy, ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 có trách nhiệm tháo dỡ phần xây dựng bao chiếm vách tường nhà, khôi phục lại tình trạng ban đầu vách tường nhà của nguyên đơn có diện tích ngang khoảng 0,1m, dài 20m, chiều cao khoảng 09m, tổng diện tích 18m². Tháo dỡ phần mái che di động đã gắn lán chiếm qua ban công trước cửa nhà của nguyên đơn. Đồng thời tháo dỡ phần xây dựng, trả lại diện tích đất lán chiếm phía sau nhà của nguyên đơn, có diện tích khoảng 0,93m² (ngang 0,3m dài 3,1m), loại đất: Đất ở đô thị.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 cùng trình bày: Nhà và đất tọa lạc tại số 141, đường C, phường K, quận N, thành phố C do vợ chồng ông bà mua có nguồn gốc là của ông Dương Văn M nhưng qua quá trình mua bán nhiều chủ, đến hiện tại là do ông bà là chủ sở hữu. Trước khi mua thì ông bà có xem giấy tờ đầy đủ và trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Nhà nước cấp là tường chung với nhà số 143 của ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L. Hiện tại phần tường phía sau khoảng 14m thì ông bà đã bỏ không sử dụng và đã xây dựng tường riêng, còn lại phía trước khoảng 9m vẫn giữ nguyên trạng từ khi xây dựng cho đến nay. Trong quá trình sử dụng thì ông bà thực hiện việc quét vôi, ốp gạch để sạch sẽ để ở tạm thời và phía trước hiên nhà có lắp đặt mái che di động lên tường chung đó.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông bà không đồng ý, vì chỉ sử dụng theo đúng hiện trạng của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được Nhà nước cấp.

- Người làm chứng – Bà Dương Thị Mỹ P trình bày: Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn Chính, bà Dương Thị Trân, cha mẹ bà là chủ gốc trước đây của nhà số 143 đường C, phường K, quận N, thành phố C Vào năm 2004, cha mẹ bà đã chuyển nhượng phần nhà đất số 143 trên cho ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L. Giữa gia đình bà với ông A, bà L không có quan hệ họ hàng, hai bên chỉ thực hiện việc mua bán nhà đất theo quy định của pháp luật. Cha bà là người đã xây dựng nhà số 143 đường C, khi xây dựng căn nhà thì xây dựng phần tường xong rồi nên khi ông Dương Văn Mười (có quan hệ họ hàng là cậu ruột của bà) xây dựng nhà số 141 có sử dụng phần tường của nhà số 143 làm tường chung, đến khi cha mẹ bà bán lại nhà đất số 143 thì vẫn bán theo nguyên trạng đang sử dụng.

Tại phiên tòa:

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ông Trần Văn S trình bày: Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm phía sau nhà của nguyên đơn, có diện tích khoảng 0,93m² (ngang 0,3m dài 3,1m), loại đất: Đất ở đô thị. Yêu cầu công nhận phần tường có chiều dài tính từ lề lộ vào 8,5m là tường riêng của nguyên đơn. Buộc bị đơn xây dựng tường riêng, tháo dỡ phần xây dựng bao chiếm vách tường nhà, khôi phục lại tình trạng ban đầu vách tường nhà của nguyên đơn. Đồng thời, tháo dỡ phần mái che di động đã gắn lấn chiếm qua ban công trước cửa nhà của nguyên đơn. Cơ sở yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gồm:

- Thứ nhất, tại thời điểm khi ông A, bà L mua nhà số 143 thì ông Chính, bà Trân là chủ gốc đã xác nhận là tường riêng của nhà số 143.

- Thứ hai, cũng trong biên bản xác nhận thì đại diện nhà số 141 ông Dương Minh T2 đã xác nhận phần tường ngăn cách là tường riêng của nhà 143.

- Thứ ba, theo biên bản thẩm định tại chỗ thì bị đơn đã thừa nhận khi xây dựng lại thì phần phía sau đã xây dựng tường riêng, đối với phần tường phía trước có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ thì thống nhất “...*khi nào sửa chữa nhà hoặc xây dựng lại nhà sẽ xây dựng tường riêng để sử dụng*”.

- Thứ tư, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cấp cho ông Chính, bà Trân thì tại sơ đồ mặt bằng nhà ở thể hiện rất cụ thể phần tường ngăn cách với nhà số 141 là tường riêng của nhà 143. Giấy chứng nhận của ông C, bà T2 được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp vào ngày 21/12/1998. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở cho nhà số 141 vào ngày 14/4/2003, xác định tường chung với nhà 143

là không đúng. Vì không có bất kỳ văn bản nào của ông Chính, bà Trần đồng ý lấy tường riêng của nhà số 143 làm tường chung của 02 nhà.

* *Bị đơn bà Đỗ Thị T1, ông Nguyễn Tiến D cùng trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì phía bị đơn đã sử dụng theo đúng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp ngày 14/4/2003 cho ông Dương Minh Hoàng (chủ gốc của nhà số 141).

* *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

- *Về nội dung vụ án:* Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa đủ cơ sở để xác định phần tường ngăn cách giữa nhà số 143 và nhà số 141 là tường riêng của nhà số 143. Do đó, yêu cầu công nhận tường riêng của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận là khi mua thì cả hai căn nhà đều đã được xây dựng trước, nhận chuyển nhượng nguyên trạng, việc bị đơn sử dụng phần tường riêng của nhà số 143 không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì vậy, cần tạo điều kiện cho bị đơn được sử dụng ổn định khi nào nguyên đơn có nhu cầu sử dụng thì bị đơn phải trả lại. Đối với phần mái che ảnh hưởng đến việc sử dụng tường riêng của nguyên đơn nên cần được tháo dỡ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ phần mái che di động đã gắn lán chiếm qua ban công trước cửa nhà của nguyên đơn, tháo dỡ phần gạch ốp phía trước trên phần tường riêng của nguyên đơn. Giữ nguyên hiện trạng bức tường hai nhà đang sử dụng và ghi nhận tường trên là tường riêng của nguyên đơn, ghi nhận phía bị đơn sau này có sửa chữa hoặc xây dựng lại sẽ xây dựng tường riêng để sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp:* Ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 tháo dỡ phần xây dựng bao chiếm vách tường nhà, khôi phục lại tình trạng ban đầu vách tường nhà

của nguyên đơn. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Thủ tục tố tụng*: Phía nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm phía sau nhà của nguyên đơn, có diện tích khoảng 0,93m² (ngang 0,3m dài 3,1m), loại đất: Đất ở đô thị. Xét việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện này.

[3] *Nội dung vụ án*: Xét tranh chấp giữa các đương sự xuất phát từ việc nguyên đơn cho rằng phần tường nhà phân cách giữa nhà số 143 (nhà của nguyên đơn) với nhà số 141 (nhà của bị đơn), trên đường C, phường K, quận N, thành phố C là tường nhà riêng. Ngược lại, phía bị đơn cho rằng tường ngăn cách giữa hai nhà là tường chung. Do đó, Hội đồng xét xử sẽ xem xét, xác định tường ngăn cách giữa hai nhà là chung hay riêng.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện nhà số 143 của nguyên đơn có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Chính, bà Dương Thị Trân được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 21/12/1998. Tại phần ghi chú sơ đồ mặt bằng nhà ở thể hiện “... có 01 tường chung với nhà số 145, còn lại là tường riêng” (**BL 16, 17**). Bên cạnh đó, theo Biên bản đo đạc, xác minh hiện trạng nhà ở, đất ở ngày 27/10/1998 cũng thể hiện tường giáp nhà 141 là tường riêng của nhà số 143, điều này được ông Dương Văn Mười là chủ sở hữu nhà số 141 ký xác nhận tại phần các chủ sử dụng tiếp giáp (**BL 73**). Ngoài ra, theo lời khai của người làm chứng bà Dương Thị Mỹ P (con ruột của ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị T) cho rằng nhà số 143 do ông C, bà T xây dựng trước, sau đó ông Dương Văn M (anh ruột bà T) xây dựng nhà số 141 nên có mượn tường nhà số 143 để sử dụng. Do đó, tường phân cách giữa hai nhà là tường riêng của ông C, bà T, đến năm 2004 cha mẹ bà đã bán nguyên trạng nhà số 143 cho ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L (**BL 22, 112**). Trình bày của bà Phương là phù hợp với xác nhận của ông Nguyễn Văn C khi còn sống có nội dung: “*Tôi Nguyễn Văn C có bán nhà số 143, CMT8 – An Hòa – CT cho cô L, phía vách giáp 141 CMT8 là vách riêng của tôi (theo đúng bản vẽ)*”. Cũng trong văn bản này, phía đại diện nhà số 141 có ông Dương Minh T2 xác nhận: “*Vách riêng của ông Nguyễn Văn Chính đang sử dụng chung 2 nhà*” (**BL 23**). Hơn nữa, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2018, phía bị đơn xác nhận khi sửa chữa nhà số 141 đã xây dựng tường riêng phần tường phía sau, đối với phần tường

phía trước có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ thì thống nhất “...*khi nào sửa chữa nhà hoặc xây dựng lại nhà sẽ xây dựng tường riêng để sử dụng*” (**BL 85**).

Từ những chứng cứ nêu trên có thể khẳng định nhà số 143 được ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị T xây dựng trước, sau đó ông Dương Văn M và bà Nguyễn Thị C mới tiến hành xây dựng nhà số 141. Do mối quan hệ họ hàng nên ông C, bà T có để cho ông M, bà C sử dụng nhờ làm tường nhà khi xây dựng cùng sử dụng chung. Sau khi ông Dương Văn M và Nguyễn Thị C chết những người thừa kế đã lập chứng thư về việc khai nhận di sản thừa kế theo pháp luật và thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp ngày 14/4/2003 (**BL 65**). Mặc dù, theo sơ đồ mặt bằng thể hiện phần tường ngăn cách giữa nhà số 141 và 143 là tường chung. Đồng thời, phía bị đơn cung cấp có xác nhận của ông Dương Minh H, ông Dương Minh T2 ngày 16/6/2018 (**BL 33**) có nội dung: “*Lúc cất nhà số 143 CMT8, cô út (Dương Thị T), dựng út (Nguyễn Văn C) cùng thỏa thuận đối với gia đình cha mẹ tôi là: Dương Văn M và Nguyễn Thị C sử dụng chung vách và nóc đà giữa hai căn nhà 141 & 143 CMT8*”. Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Dương Minh H và ông Dương Minh T2 đến Tòa án cung cấp lời khai làm rõ nội dung xác nhận nêu trên nhưng ông Hoàng, ông Thành đều vắng mặt. Tuy nhiên, như đã phân tích từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện phần tường nhà là tường riêng của nhà số 143. Hơn nữa, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho những người thuộc hàng thừa kế của ông M, bà C vào ngày 14/4/2003 là sau khi đã cấp giấy công nhận tường riêng cho nhà số 143 vào ngày 21/12/1998. Trong khi đó, không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc ông C, bà T thống nhất tặng cho 1/2 tường cùng quyền sử dụng đất phía dưới cho những người thuộc hàng thừa kế của ông M, bà C. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 141 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, yêu cầu xác định phần tường phía trước có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ vào là tường riêng của nhà số 143 là có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều mua nguyên trạng, cùng sử dụng ổn định từ khi xây dựng cho đến nay. Tại thời điểm khi xây dựng nhà số 143 thì chủ gốc ông C, bà T đã cho phép nhà số 141 được sử dụng nhờ phần tường này. Hơn nữa, do việc Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà số 141 vào ngày 14/4/2003 xác nhận tường chung nên phải khẳng định việc sử dụng phần tường đang tranh chấp của bị đơn là ngay tình. Đồng thời, hiện tại việc sử dụng tường của bị đơn cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, xét cần cho bị đơn tiếp tục được

sử dụng nhưng không được thực hiện bất kỳ hành vi nào xâm phạm đến tường ngăn giữa 02 nhà mà không có sự đồng ý của nguyên đơn. Sau này, khi nguyên đơn thực hiện việc sửa chữa lại nhà ở hoặc bị đơn sửa chữa lại nhà thì bị đơn có nghĩa vụ phải trả phần tường có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ ngăn cách giữa hai nhà cho nguyên đơn.

Đối với phần công trình phía trước gồm mái che, gạch ốp mặt tường phía trước và phần lan can lầu 1 nhà của bị đơn đang sử dụng tường riêng của nguyên đơn. Xét phần mái che nhà và việc ốp gạch phía trước trên tường riêng ảnh hưởng đến việc sử dụng nhà của nguyên đơn nên cần phải được tháo dỡ. Đối với phần lan can chỉ được gắn vào tường nhà không ảnh hưởng đến việc sử dụng tường riêng của nguyên đơn nên cần ổn định cho bị đơn sử dụng.

[5] *Về chi phí thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm.*

- Do yêu cầu xác định tường riêng của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn

- Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, ngược lại nguyên đơn cũng phải chịu án phí trên phần Tòa án không chấp nhận.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 169, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Công nhận phần tường ngăn cách giữa nhà số 141 và nhà số 143 đường C, phường K, quận N, thành phố C có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ vào là tường riêng

của nhà số 143 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hữu A, bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 có nghĩa vụ tháo dỡ phần mái che, phần gạch ốp phía trước gắn trên tường riêng của nhà số 143.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị T1 phải xây dựng tường riêng, trả lại phần tường có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ cho nguyên đơn và yêu cầu buộc tháo dỡ phần lan can được gắn vào tường.

Bị đơn được tiếp tục sử dụng phần tường có chiều dài 8,5m tính từ lề lộ ngăn giữa nhà số 141 và nhà số 143. Tuy nhiên, phía bị đơn không được thực hiện bất kỳ hành vi xâm phạm nào đối với phần tường này khi chưa có sự đồng ý của nguyên đơn. Đến khi nguyên đơn có nhu cầu xây dựng, sửa chữa nhà 143 hoặc bị đơn tiến hành xây dựng, sửa chữa nhà 141 thì phía bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả lại phần tường nêu trên cho nguyên đơn.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm phía sau nhà của nguyên đơn, có diện tích khoảng 0,93m² (ngang 0,3m dài 3,1m), loại đất: Đất ở đô thị.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền này lại cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí 725.000 đồng theo Biên lai thu số: 00470 ngày 03/01/2018. Nguyên đơn được nhận lại 425.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố C

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;

- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Văn Hưng