

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TÂY NINH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 133/2024/DS-ST

Ngày: 21- 8 -2024

*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 THÀNH PHỐ TÂY NINH – TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Lan.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Tới;
2. Ông Phạm Hoàng Vinh;

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Tạ Thị Thảo Vy, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Nhiên, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2022/TLST-DS ngày 24/6/2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 260/2022/QĐST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Hồ Văn S, sinh năm 1966; vắng mặt,
- Bà Hồ Thị G, sinh năm 1972; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số C, đường H, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà G: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số I, đường N, Khu phố A, Phường D, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số C, đường H, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ: Số C, đường H, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị Đỗ Thị Hồng G1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số C, đường H, Khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông S, bà G và người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà G trình bày: Về nguồn gốc phần đất ông S, bà G nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/10/2003 với diện tích 88,3m<sup>2</sup>. Năm 2012, ông, bà khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H và được Tòa án xét xử xác định diện tích đất của ông, bà là 87,6m<sup>2</sup>; diện tích đất ông H được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 157,4m<sup>2</sup> và được Tòa án xét xử xác định diện tích đất của ông H là 157,5m<sup>2</sup>. Thời điểm đó nhà ông H đã xây kiên cố, còn phần đất của ông bà là đất trống. Năm 2017, ông bà xây nhà trên đất và có xây cách tường gạch ranh đất giới đất của 2 bên là 5 phân. Năm 2022, ông bà phát hiện ông H chèn mái tole của nhà ông H ghim vào tường nhà của ông bà theo độ nghiêng dốc xuống làm nước mưa chảy thấm vào tường nhà của ông bà gây thiệt hại cho gia đình ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu ông H phải tháo dỡ phần tole lấn qua không gian ranh giới đất của ông bà với kích thước chiều dài 7m ở vị trí đoạn đầu và chiều dài 4m ở vị trí đoạn cuối.

Quá trình giải quyết vụ án, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H tháo dỡ diện tích tấm tole là 0,42m<sup>2</sup> tại 3 vị trí theo kết quả công ty Đ cung cấp.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn – Ông Đỗ Văn H trình bày: Ông xác định ranh giới đất của 2 nhà là tường gạch đỏ không tô theo hiện trạng nhưng ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S, bà G vì nhà của ông được xây từ năm 1990, sửa lại vào năm 2011 và năm 2017 ông phải sửa lại do ông S xây nhà làm nhà ông bị nứt tường. Ông xác định mái tole được ông xây dựng từ năm 2011, thời điểm ông S, bà G chưa nhận chuyển nhượng phần đất này. Khi gắn miếng tole này là gắn tiếp giáp với nhà của chủ cũ. Việc ông S xây nhà sau này nhưng không chừa rãnh để thoát nước mà xây sát với ranh nhà của ông nên mái tole của nhà ông mới chạm vào tường nhà của ông S. Đối với miếng tole ở vị trí giữa thì ông gắn năm 2017 với mục đích chắn nước vì sợ nước văng vào cửa sổ nhà. Tòa bộ các tấm tole đều được ông gắn trong phạm vi khuôn viên nhà của ông, không lấn qua phía đất của ông S, bà G.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Bà Phạm Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Bà L thống nhất lời trình bày của ông H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 267, 271 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S, bà Hồ Thị G đối với ông Đỗ Văn H về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Buộc ông H có nghĩa vụ tháo dỡ, cắt bỏ phần mái tole tại 3 vị trí với tổng diện tích 0,42m<sup>2</sup>

thuộc một phần không gian thửa 193, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh của ông S, bà G theo sơ đồ kết quả đo đạc. Ông H phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Ông S, bà G khởi kiện ông H về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Đối tượng tranh chấp liên quan bất động sản, phần đất tọa lạc tại Khu phố C, phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông S, bà G đã ủy quyền cho ông T và ông T vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: Phần diện tích tranh chấp là 0,42m<sup>2</sup>. Các tài sản trên vị trí tranh chấp gồm:

+ Tại vị trí tranh chấp được đánh số 1 ở phần lầu 1 của nhà ông H trên sơ đồ đo đạc thì diện tích mái tole lấn qua ông S là 0,07m<sup>2</sup>.

+ Tại vị trí tranh chấp được đánh số 2 ở phần lầu 2 trên sơ đồ đo đạc thì diện tích mái tole lấn qua ông S là 0,05m<sup>2</sup>.

+ Tại vị trí tranh chấp được đánh số 3 ở phần lầu 1, gần phía mặt hậu của nhà ông H trên sơ đồ đo đạc thì diện tích mái tole lấn qua ông S là 0,3m<sup>2</sup>.

[2.2] Về nội dung tranh chấp: Ông S, bà G khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ phần tole lấn qua không gian đất của ông S, bà G với tổng diện tích là 0,42m<sup>2</sup> tại 3 vị trí theo kết quả đo đạc.

Xét diện tích đất của các bên đương sự đã được xác định lại thông qua bản án số 64/2013/DS-ST ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh). Căn cứ theo bản án nêu trên và căn cứ theo kết quả đo đạc của công ty cung cấp thì ranh giới đất của các bên cũng là ranh hiện trạng được các bên sử dụng như hiện nay. Chiều theo ranh hiện trạng sử dụng đất theo chiều thẳng đứng về mặt không gian thì theo kết quả đo đạc cho thấy, hiện 1 phần mái tole của nhà ông H đang lấn qua không gian của nhà ông S và có vị trí tấm tole (vị trí đánh số thứ 3 trong kết quả đo đạc) đã ghim vào tường nhà của ông S dẫn đến việc nước mưa chảy xuống sẽ thấm vào tường nhà của ông S, bà G, gây thiệt hại cho nhà của ông S, bà G.

Do đó, việc ông S, bà G khởi kiện yêu cầu ông H phải tháo dỡ, cắt bỏ các tấm tole lấn qua không gian đất của nhà ông S, bà G với tổng diện tích 0,42m<sup>2</sup> tại 3 vị trí theo kết quả đo đạc là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài

sản: Do ông S, bà G được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản là 17.966.000 đồng. Tuy nhiên, do ông S, bà G đã nộp tiền tạm ứng chi phí nêu trên nên ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông S, bà G số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được miễn tiền án phí theo Nghị quyết 326.

[5] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

**Căn cứ Điều 267, 271 Bộ luật Dân sự năm 2015;** Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S, bà Hồ Thị G đối với ông Đỗ Văn H về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Buộc ông Đỗ Văn H, bà Phạm Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ, cắt bỏ phần mái tole tại 3 vị trí với tổng diện tích 0,42m<sup>2</sup> thuộc một phần không gian thừa 193, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh của ông S, bà G, cụ thể:

+ Tứ cận phần mái tole tranh chấp 1, diện tích 0,07m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa 193, dài 0,03m

Hướng Tây giáp đường H, dài 0,00m

Hướng Nam giáp thửa 193, dài 4,88m

Hướng Bắc giáp thửa 185, dài 4,88m

+ Tứ cận phần mái tole tranh chấp 2, diện tích 0,05m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa 193, dài 0,03m

Hướng Tây giáp thửa 193, dài 0,04m

Hướng Nam giáp thửa 193, dài 1,43m

Hướng Bắc giáp thửa 185, dài 1,43m

+ Tứ cận phần mái tole tranh chấp 3, diện tích 0,3m<sup>2</sup>:

Hướng Đông giáp thửa 193, dài 0,03m

Hướng Tây giáp thửa 193, dài 0,04m

Hướng Nam giáp thửa 193, dài 4,08m + 2,22m

Hướng Bắc giáp thửa 185, dài 4,68m + 1,63m

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn S, bà Hồ Thị G tiền chi phí tố tụng là 17.966.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn H được miễn tiền án phí.

Ông **S**, bà **G** không phải chịu tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh hoàn lại cho ông **S**, bà **G** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001091 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp 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.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Phòng NV- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TPTN;
- **Chi cục T1**;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị L1**