

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 92/2018/DS-GĐT

Ngày 29-11-2018

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

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thanh Liêm và ông Nguyễn Thanh Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Thanh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Huỳnh Thị A.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phùng Thị Mê L.

Cùng địa chỉ: thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2014 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và bà Huỳnh Thị A trình bày:

Nguyên thừa đất số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 63m² và thửa số 410, tờ bản đồ số 23, diện tích 75m² tọa lạc tại thôn D, thị trấn B, huyện P, tỉnh Bình Định là của cụ Nguyễn Thị C mẹ ông T, bà A. Đến năm 2004, cụ C chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà A một gian nhà; năm 2005, cụ C cho vợ chồng ông T1, bà

L gian nhà còn lại. Hai bên thống nhất lấy tường phía Đông nhà ông T1 làm ranh giới giữa hai thửa đất, tường nhà này kéo thẳng từ trước ra sau. Năm 2005, ông T1, bà L xây nhà vì là anh em ruột nên hai bên đã thống nhất tường và trụ ở giữa hai ngôi nhà sẽ dùng chung. Đến năm 2012, ông T1, bà L xây tiếp tầng hai lần sang phần không gian của gia đình ông T, bà A là chiều rộng là 0,02m, chiều dài 6,95m, chiều cao 4,3m từ trụ số 01 đến trụ 03 (tính từ trước ra sau); diện tích xây dựng lần chiếm là 0,139m². Nay, ông T, bà A yêu cầu ông T1, bà L phải tháo dỡ vách tường ở phía Đông ngôi nhà trả lại phần diện tích lần chiếm cho vợ chồng ông T, bà A.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất với lời trình bày của ông T về nguồn gốc đất. Năm 2005, ông xây tầng một nên có thỏa thuận với vợ chồng ông T, bà A dùng chung vách tường phía Đông nhà ông T1 nhưng phía Tây nhà ông T, bà A. Đến năm 2010, vợ chồng ông T1 xây tiếp tầng hai nên đã lấn sang phần không gian tầng 2 nhà ông T, bà A diện tích 0,139m² nhưng từ khi xây dựng cho đến nay, hai bên không tranh chấp nên ông T1 yêu cầu giữ nguyên hiện trạng. Nếu ông T, bà A yêu cầu tháo dỡ thì vợ chồng ông T1 đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị Mê L thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DS-ST ngày 12/9/2017, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định quyết định:

“Căn cứ các Điều 174, 175 Bộ luật dân sự; khoản 7, khoản 9, khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 12, Điều 97, khoản 5, khoản 7 Điều 166 Luật đất đai; khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH.12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Phùng Thị Mê L tháo dỡ phần diện tích xây dựng lần chiếm là phần vách tường ở phía Đông ngôi nhà của ông T1, bà L ở phía trước ngôi nhà từ trụ số 01 đến trụ 03, trên tầng 2, phần vách tường có chiều dài 6,95, chiều rộng 0,02, chiều cao 4,3m trả lại diện tích đã lấn chiếm là 0,139m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Huỳnh Thị A sử dụng (có sơ đồ kèm theo).”

Ngày 02/7/2018, Chi cục Thi hành án huyện P, tỉnh Bình Định có công văn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên với lý do: việc tháo dỡ phần không gian lần chiếm của hộ ông T1, bà L không thể tổ chức thi hành được trên thực tế vì diện tích phải tháo dỡ quá nhỏ trong tổng diện tích của vách tường tường xây dựng khối liên kết, vững chắc trên không gian tầng 2 của ngôi nhà 3 tầng.

Tại Quyết định kháng nghị số 103/2018/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày

12/9/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 170 (58 mới), tờ bản đồ số 23, diện tích 63m² đứng tên hộ ông Nguyễn Ngọc T, bà A và thửa số 410 (57 mới), tờ bản đồ số 23, diện tích 75m² đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T1 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị C mẹ ruột ông T1, ông T. Đến năm 2004, cụ C chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà A một gian nhà; năm 2005, cụ C cho vợ chồng ông T1, bà L gian nhà còn lại. Hai bên thống nhất lấy tường phía Đông nhà ông T1 làm ranh giới giữa hai thửa đất, tường nhà này kéo thẳng từ trước ra sau.

[2] Quá trình sử dụng đất, ngày 26/7/2005, Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 63m² cho hộ ông T; thửa số 410, tờ bản đồ số 23, diện tích 75m² cho hộ ông T1. Năm 2005, ông T1 tháo dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới nên đã thỏa thuận với ông T về việc đổ trụ móng và xây tường giữa hai nhà để sử dụng chung. Năm 2007, vợ chồng ông T, bà A xây dựng nhà ở, đến năm 2010, ông T1 tiếp tục xây dựng tầng 2. Khi xây dựng tầng hai, ông T1 có lấn sang phần không gian của nhà ông T, bà A (bút lục 54, 55) có chiều rộng là 0,02m, chiều dài 6,95m, chiều cao 4,3m từ trụ số 01 đến trụ 03 (tính từ trước ra sau); diện tích xây dựng lấn chiếm là 0,139m².

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông T1, bà L khi xây nhà có lấn sang phần không gian thuộc quyền sử dụng của ông T, bà A với diện tích 0,139m² là có căn cứ. Tuy nhiên, theo Công văn số 113/CCTHADS ngày 27/06/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Mỹ, bản án sơ thẩm tuyên: *“Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Phùng Thị Mê L tháo dỡ phần diện tích xây dựng lấn chiếm là phần vách tường ở phía Đông ngôi nhà của ông T1, bà L ở phía trước ngôi nhà từ trụ số 01 đến trụ 03, trên tầng 2, phần vách tường có chiều dài 6,95, chiều rộng 0,02, chiều cao 4,3m trả lại diện tích đã lấn chiếm là 0,139m² cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Huỳnh Thị A”*, là không thể thi hành được trên thực tế vì diện tích tháo dỡ quá nhỏ trong tổng diện tích của vách tường xây dựng một khối liên kết vững chắc trên không gian tầng 2 của ngôi nhà 3 tầng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện P không trưng cầu giám định của cơ quan chuyên môn để xem xét việc tháo dỡ phần lấn chiếm có ảnh hưởng đến kết cấu chung của ngôi nhà và có thể thực hiện được trên thực tế hay không là thiếu

sót. Nếu việc tháo dỡ không thể thực hiện được thì cần phải hòa giải, động viên ông T, bà Âu nhận giá trị quyền sử dụng đất tương ứng phần không gian lấn chiếm. Nếu các bên không thỏa thuận được, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên buộc vợ chồng ông T1, bà L trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tương ứng phần không gian lấn chiếm cho ông T, bà Âu.

[5] Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 103/2018/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 12/9/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để giải quyết sơ thẩm lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343 và Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện huyện P, tỉnh Bình Định để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND huyện P, tỉnh Bình Định
(02 bản kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện P, tỉnh Bình Định;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GDKT II và HS VA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Tự