

Số: 06./TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 3 năm 2018

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM
Vụ án dân sự "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thấy cần rút kinh nghiệm vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Hoàng Ngọc Minh Thúy với bị đơn ông Lương Bá Vinh và bà Trần Như Phương Thảo, do Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai giải quyết.

1. Nội dung vụ án

Ngày 04/11/2008, bà Thúy được Ủy ban nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 630802 tại lô 42 đường Ngô Mây, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa diện tích 90m²(5x18). Năm 2005, bà Thúy xây dựng nhà ở chiều ngang phía sau là 4,97m, còn thừa lại 0,03m. Năm 2006, chủ sử dụng đất lô 41 liền kề là vợ chồng ông Lương Ba Vinh và bà Trần Như Phương Thảo xây dựng nhà ở đã lấn chiếm phần đất còn lại phía sau này của Bà. Bà Thúy khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vinh, bà Thảo cắt bỏ phần móng công trình xây dựng lấn chiếm chiều rộng 0,03m, chiều dài 2,7m; phần không gian chiều rộng điểm đầu là 0,02m, chiều rộng điểm cuối 0,04m chiều dài 2,7m.

Quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn ông Vinh, bà Thảo thừa nhận sự việc nêu trên, do khi xây dựng sơ suất không để ý, cứ tưởng bà Thúy xây dựng hết đất của bà Thúy. Bị đơn đồng ý cắt bỏ phần không gian xây dựng lấn chiếm; riêng đối với phần móng bị đơn chỉ đồng ý cắt trả với điều kiện không làm ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà hoặc khi nào bà Thúy làm lại nhà mới thì bị đơn sẽ cắt phần móng nhà để trả phần đất lấn chiếm cho bà Thúy.

2. Quyết định của Tòa án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Ngọc Minh Thúy. Buộc ông Lương Bá Vinh và bà Trần Như Phương Thảo phải cắt trả diện tích đất đã lấn chiếm gồm: Phần móng nhà chiều rộng 0,03m, chiều dài 2,7m; phần không gian chiều rộng điểm đầu là 0,02m, chiều rộng điểm cuối là 0,04m, chiều dài 2,7m tại số nhà lô 41 Ngô Mây, phường Đoàn Kết, thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai. Diện tích

đất lấn chiếm phần móng và phần không gian điểm đầu được tính từ đất nhà bà Thúy đường Ngô Mây đi vào là 15,3 m”.

Ngày 28/3/2017, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ayun Pa có Công văn số 137/CV-CCTHADS đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên. Lý do quá trình thi hành án gặp khó khăn, không thể thi hành án được.

Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2017/KNDS ngày 20/10/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2018/DS-GĐT ngày 08/01/2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 03/2016/DSST ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ayun Pa, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Các đương sự thừa nhận vợ chồng ông Vinh và bà Thảo khi xây dựng nhà ở tại lô đất số 41 Ngô Mây đã lấn chiếm một phần đất của bà Thúy tại vị trí tiếp giáp ranh giới phía sau với phần móng 0,03m, chiều dài 2,7m (phần tường không lấn chiếm); phần không gian chiều rộng điểm đầu là 0,02m, chiều rộng điểm cuối là 0,04m, chiều dài 2,7m. Bị đơn chấp nhận cắt bỏ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại đất và không gian cho bà Thúy; riêng phần móng nhà đồng ý cắt trả với điều kiện không làm ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà, hoặc khi nào bà Thúy làm lại nhà mới thì sẽ cắt phần móng nhà để trả phần đất lấn chiếm cho bà Thúy.

Tại Biên bản xác minh điều kiện thi hành án ngày 10/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ayun Pa xác định: *“Điểm lấn chiếm thuộc khu vực tường nhà bếp của ông Lương Bá Vinh và bà Trần Như Phương Thảo. Kết cấu nhà bếp: tường xây gạch nối liền với công trình nhà lớn, trần đổ bê tông, nền lát gạch men, chiều cao tường là 4,0 m tính từ nền nhà. Móng xây đá đổ bê tông mặt móng. Tường nhà bếp sát tường nhà bà Thúy, hai bức tường sát nhau, phần móng không có kẻ hở. Theo ông Vinh thì phần móng tường nhà ông xây bằng đá chẻ có kích thước rộng 20cm, dày 25cm. Móng xây bằng nhiều lớp đá có chiều cao tính từ đáy móng lên mặt móng là 80cm, mặt móng đổ bê tông. Trên cơ sở kiểm tra thực tế thì thấy rằng, nếu cắt trả đất lại cho bà Thúy thì buộc phải tháo dỡ tường nhà và dỡ phần móng, sau đó xây lại. Còn sử dụng phương tiện cắt thì không được do phần móng cao 80cm được xây nhiều lớp đá, hơn nữa hai bức tường lại sát nhau nên không thể thực hiện việc cắt được”.*

Như vậy, nếu cắt bỏ móng nhà thì bắt buộc phải tháo dỡ tường và dỡ phần móng, sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu ngôi nhà của ông Vinh, bà Thảo.

Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải trưng cầu cơ quan chuyên môn giám định thực tế tại các điểm lấn chiếm có thể cắt bỏ được hay không? việc cắt phần móng nhà của ông Vinh, bà Thảo đã xây dựng lấn chiếm để trả lại đất cho bà Thúy có ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của ông Vinh, bà Thảo hay không? Trong khi chưa thực hiện việc giám định, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc vợ chồng ông Vinh bà Thảo phải cắt bỏ phần móng nhà xây dựng lấn chiếm để trả lại đất cho bà Thúy, gây khó khăn cho công tác thi hành bản án. Vì vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại nhằm bảo vệ lợi ích hợp pháp của đương sự.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân các tỉnh, thành phố trong khu vực miền Trung - Tây nguyên nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đ/c Thẻ PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VC1, VC3, VP VKSNDTC;
- VKSND 12 tỉnh MT-TN;
- Lãnh đạo VC2;
- Cán bộ nghiệp vụ VC2;
- Trang tin điện tử VKSNDTC, VC2;
- Lưu VPVC2, V2.

KT. VIỆN TRƯỞNG

PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Phan Vũ Hoàng

