

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 282/2017/DS-PT

Ngày 22-11-2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở; Yêu cầu tháo dỡ
công trình lấn chiếm không gian trên
đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Đặng Quốc Khởi

Ông Đặng An Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh: Ông Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm không gian trên đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2017/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 637/2017/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức S, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp HD, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1957; địa chỉ: KP 3, phường BA, thành phố PR - TCm, tỉnh Ninh Thuận theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2017 (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê N1, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp HD, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:*

1. Bà NLQ1, sinh năm 1966 (Vắng mặt).
2. Anh NLQ2, sinh năm 1986 (Vắng mặt).
3. Chị NLQ3, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

4. Anh F, sinh năm 1994 (Vắng mặt).
 5. Anh NLQ5, sinh năm 1991 (Vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp HD, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận.
- (Bà NLQ1, anh NLQ2, chị NLQ3, anh NLQ4, anh NLQ5 ủy quyền cho ông Nguyễn Đức S tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 06/4/2016) (Có mặt).
- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn:*
6. Bà NLQ6, sinh năm 1954 (Vắng mặt).
 7. Ông NLQ7, sinh năm 1977 (Vắng mặt).
 8. Ông NLQ8, sinh năm 1979 (Vắng mặt).
 9. Chị NLQ9, sinh năm 1983 (Vắng mặt)
 10. Chị NLQ10, sinh năm 1984 (Vắng mặt).
- Cùng địa chỉ: Ấp HD, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận.
11. Chị NLQ11, sinh năm 1981 (Vắng mặt).
- Địa chỉ: Số 1257127 Thavenw Coon Rapids, Minnesota 5544, Hoa Kỳ.
- (Bà NLQ6, ông NLQ7, ông NLQ8, chị NLQ9, chị NLQ10, chị NLQ11 ủy quyền cho ông Lê N1 tham gia tố tụng theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/3/2016 và Giấy ủy quyền ngày 07/4/2016) (Có mặt).
12. Ủy ban nhân dân huyện NH; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Diệu T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện NH (Đề nghị giải quyết vắng mặt theo Công văn số 2795/UBND-NC ngày 27/9/2016).
- Người kháng cáo: Nguyên đơn – Ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức S trình bày:

Vào năm 1990, hộ ông nhận sang nhượng kiot số 02 của ông Út A với giá 2.000.000 đồng. Khi nhận sang nhượng, giữa lô số 02 của ông và lô số 3 của ông Lê N1 có một lối đi có chiều rộng khoảng 01m để vào sân vận động của xã. Sau khi nhận chuyển nhượng, Ủy ban nhân dân (UBND) xã HH có cấp thêm cho các hộ dân có kiot phần đất phía sau và ông đã xây bít luôn lối vào sân vận động. Từ đó đến nay, chỉ có hộ gia đình ông sử dụng phần đất của lối đi này. Vào năm 2009, UBND huyện NH đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ gia đình ông trong đó có lối đi này. Vào năm 1992, gia đình ông Lê N1 xây dựng căn nhà và phần lan can thuộc lầu 1 và phần lan can mái của nhà ông N1 đã lấn chiếm phần không gian phía trên của diện tích đất mà Nhà nước đã cấp cho hộ ông.

Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc hộ ông Lê N1 phải tháo dỡ phần lan can xây lấn chiếm không gian sang phần đất hộ gia đình ông đã được UBND huyện NH cấp GCNQSDĐ.

Bị đơn ông Lê N1 trình bày:

Khoảng vào năm 1985 đến 1987, UBND xã HH có phát động hộ dân nào muốn kinh doanh phục vụ cho sân vận động xã HH thì được cấp đất để xây dựng các kiot trong khuôn viên sân vận động, diện tích mỗi kiôt là 4m x 4m. Sau khi xã phát động có 03 người đầu tiên xây dựng kiot là ông Nguyễn T1 ở thôn HD (lô số 01), ông Út A ở thôn DB (lô số 02), ông T2 ở CD hiện đã sang Mỹ định cư (lô số 03). Vị trí các lô kiot tính từ đường Quốc lộ 1 vào. Khoảng năm 1986 - 1987, ông nhận chuyển nhượng lô số 03 của ông T2 với giá chuyển nhượng là 07 chỉ vàng y. Giữa lô số 03 của ông và sân

trượt patin của ông T1 là khoảng đất trống có bề ngang là 9,5m. Sau đó, UBND xã HH cấp cho ông phần đất trống này, chiều dài là 6m chứ không phải 4m như lô số 03 ông nhận chuyển nhượng của ông T2. Sau đó, UBND xã cho phép tất cả các lô kiot có chiều dài như nhau là 6m. Sau khi được cấp thêm phần đất này, ông xây dựng kiot cách sân patin 1m để làm lối đi chung. Sau đó, UBND xã cấp luôn phần đất tám đan phía trước (phía đường đi vào UBND xã HH) cho các hộ dân có kiot. Hộ ông được cấp phần đất tám đan phía trước kiot là 02m và tám đan phía sau kiot về phía sân vận động là 01m. Khoảng năm 1991 - 1992, UBND xã HH cho phép chiều dài tất cả kiot là 10m. Sau đó ông phá bỏ kiot và xây dựng căn nhà một trệt một lầu trên đất được cấp. Lúc xây nhà, phần lan can thuộc lầu 1 và phần lan can mái của gia đình ông chiếm khoảng không trên phần đất là lối đi giữa hộ ông và hộ ông S. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức S, ông không đồng ý do phần lan can của ông xây dựng đã có từ trước, ông đề nghị ông S phải giữ nguyên hiện trạng lối đi chung khi được cấp kiot, dỡ bỏ phần xây dựng phía sau chắn cửa sổ của ông, trả lại thông thoáng lối đi chung.

Ông yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S đối với phần đất lối đi chung đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện NH, do bà Nguyễn Thị Diệu T, Chủ tịch UBND huyện NH tham gia tố tụng có văn bản số 2795/UBND-NC ngày 27/9/2016 đề nghị giải quyết vắng mặt và không có ý kiến trình bày (BL 150).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 23-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 34 khoản 4, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức S đối với bị đơn ông Lê N1.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê N1. Tuyên bố:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 927161 ngày 19/5/2009 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S đối với phần đất có diện tích là 12m² thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính là (EFGH) thuộc thửa số 2, tờ bản đồ địa chính số 7c tại thôn Hộ Diêm, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận.

Giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai huyện NH quản lý diện tích đất này.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 05/7/2017, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trần Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo: quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn N đại diện cho nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê N1 trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phân tích các chứng cứ có ở hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không cung cấp chứng cứ mới, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa để giải quyết vụ án: "Tranh chấp Quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm không gian trên đất; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức S, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận lối đi giữa kiot số 2 và kiot số 3 là lối đi chung dùng làm ranh giới giữa các kiot, là lối đi phụ sử dụng cho mọi người đi vào sân vận động của xã HH và là đất thuộc quyền quản lý của nhà nước. Khi ông Nguyễn Đức S nhận chuyển nhượng kiot số 2 từ ông Út A và ông Lê N1 xây nhà vào năm 1992 thì mọi người đã không sử dụng lối đi này nữa (BL 177 - 178, 183 - 184) và thực tế ông N1 xây nhà xong cũng không sử dụng lối đi này mà chỉ có gia đình ông S sử dụng, ông N1 cũng thừa nhận khi xây nhà đã làm phần lan can lầu 1 và phần lan can mái lấn chiếm không gian phía trên của lối đi chung, lối đi chung này không nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông N1 vào năm 2008. Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm ông S cũng xác nhận phần lan can lầu 1 và phần lan can mái nhà ông N1 được xây dựng từ năm 1992, ông cũng không khiếu nại hay yêu cầu UBND huyện NH tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm không gian này với Lê N1, khi được UBND huyện NH cấp GCNQSDĐ số AO 927161 ngày 19/5/2009 cho gia đình ông, ông mới tranh chấp.

[2.2] Ông Lê N1 trình bày: Khi UBND huyện NH cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Đức S và bà NLQ1 vào năm 2009 đã không xem xét đến tính lịch sử vì nhà ông xây dựng năm 1992. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, ông không ký vào hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông S với tư cách là hộ liên kề. Do vậy, ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S và bà NLQ1 vào năm 2009 đối với phần diện tích là đường đi chung giáp với đất của ông. Ngày 05/6/2017, ông Lê N1 làm đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký được coi là của ông trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông S.

[2.3] Khi ông N1 xây dựng nhà, ông đã không tuân thủ pháp luật về đất đai đó là nhà ở chỉ được xây dựng trong diện tích đất được cấp nhưng ông N1 lại xây phần lan can của ngôi nhà lấn chiếm không gian phía trên phần đất do Nhà nước quản lý mà không xin phép là trái quy định của pháp luật. Ông Lê N1 yêu cầu Tòa án hủy GCNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S và bà NLQ1 vào năm 2009 đối với toàn bộ phần diện tích là lối đi chung giữa kiot số 2 và kiot số 3 và yêu cầu để lại nguyên trạng lối đi chung này là không có cơ sở.

Năm 2009, khi UBND huyện NH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ

ông Nguyễn Đức S không xem xét có phần đất công, gia đình ông N1 đã xây dựng lấn chiếm không gian, nên hủy một phần GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn Đức S đối với phần diện tích đất phía trên có lan can lầu 1 và lan can mái của nhà ông N1 giao cho cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai quản lý và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông N1 trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của hộ ông S nộp tại Tòa án vào ngày 05/6/2017 là sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và nội dung này đã được Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận trả lời tại công văn số 49/CV-PC54 ngày 01/02/2016 (BL 76) nên yêu cầu này của ông N1 là không có cơ sở.

[3] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và nguyên đơn yêu cầu áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Lê N1 phải tháo dỡ phần lan can lầu 1 và phần lan can mái của nhà ông N1 không được chấp nhận.

[4] Theo biên bản đo đạc, định giá ngày 12/01/2017 và Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2016 (BL 168 & 172): Phần lan can thuộc lầu 1 và phần lan can mái của nhà ông N1 đã lấn chiếm phần không gian phía trên của diện tích đất mà Nhà nước đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S theo GCNQSDĐ số AO 927161 ngày 19/5/2009 theo sơ đồ EFGH trong trích lục bản đồ địa chính là 12m².

Xét án sơ thẩm đã xử là có căn cứ, đúng pháp luật, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức S, giữ nguyên án sơ thẩm.

[5] Về chi phí định giá tài sản: Ông Nguyễn Đức S tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 23-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

1. Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 34 khoản 4, Điều 147, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức S đối với bị đơn ông Lê N1.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê N1. Tuyên bố:

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 927161 ngày 19/5/2009 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Đức S đối với phần đất có diện tích là 12m² thể hiện trong trích lục bản đồ địa chính là (EFGH) thuộc thửa số 2, tờ bản đồ địa chính số 7c tại thôn Hộ Diêm, xã HH, huyện NH, tỉnh Ninh Thuận. Giao cho cơ quan có thẩm

quyền quản lý đất đai huyện NH quản lý diện tích đất này.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức S phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006335 ngày 20/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NH, tỉnh Ninh Thuận.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013783 ngày 10/7/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Cục THADS tỉnh Ninh Thuận;
- Đương sự;
- Lưu HS, Vp, (Án HTKN).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
 (Đã ký)

Trương Văn Bình