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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 67/2023/DS-GĐT
Ngày 15-3-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian giữa hai bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa

- Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Bà Trần Thị Thu Thủy

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Quân, Thẩm tra viên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian giữa hai bất động sản liền kề" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964;

2. Bà Châu Ngọc N, sinh năm 1965;

Đại diện theo uỷ quyền của ông T: Bà Châu Ngọc N;

Cùng địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A, T, khóm H, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Lê Văn V1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Hoàng B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Số A, T, khóm H, Phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ủy ban nhân dân huyện T; Địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm A, Phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Châu Ngọc N trình bày:

Năm 2015, ông T và bà N có nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của bà Nguyễn Thị T1 diện tích 129,5m^2 và của bà Nguyễn Ngọc Á diện tích 39,5m^2; có làm đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư, được chính quyền khóm G, thị trấn S xác nhận; các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng năm 2015 hiện trạng phần đất là mặt nước; đến năm 2018 ông T và bà N tiến hành san lắp mặt bằng (bơm cát) toàn bộ phần đất và quản lý phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 157,5m^2 cho đến nay, do có tranh chấp với bà V và ông V1, nên ông T và bà N chưa đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do phần đất 157,5m^2 của ông T và bà N tiếp giáp với phần đất của bà V và ông V1, khi bà V và ông V1 xây cất nhà, phần nhà phụ có lấn qua phần đất của ông T và bà N diện tích đất 5,3m^2, diện tích không gian 2,25m^2. Do đó, ông T và bà N khởi kiện yêu cầu bà V và ông V1 tháo dỡ công trình trên đất để trả diện tích đất và không gian lấn chiếm cho ông T và bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Phần đất bà V đang sử dụng theo đo đạc thực tế 135,1m^2, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H vào ngày 16/5/2017, ông H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2015, lô đất được cấp ký hiệu N_{06}, diện tích 112,5m^2 (thuộc khu nền tái định cư xây dựng cầu R - Khu I). Đến ngày 26/5/2017, được điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà V đứng tên. Bà V xác định vị trí bà xây cất nhà phụ là mương thoát nước, không phải đất của ông T và bà N, bà chỉ đồng ý bồi thường theo giá trị khi cơ quan chuyên môn xác định đất của ông T và bà N và kết luận thẩm định giá đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V1 trình bày:

Ông V1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Á trình bày:

Năm 2015, bà Á và bà T1 có chuyển nhượng cho ông T và bà N phần đất như ông T và bà N trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực

hiện xong; bà Á và bà T1 đã giao đất cho ông T và bà N, ông T và bà N đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất cho bà Á và bà T1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2021/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Châu Ngọc N, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V1 phải tháo dỡ, di dời công trình trên đất một phần nhà phụ diện tích đất 5,3m^2 (kết cấu tầng trệt nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch, nền lát gạch bông; kết cấu tầng 01 nhà phụ: cột bê tông cốt thép, vách tường gạch lửng, phía trên vừng sắt hộp, mái tol sóng vuông, sàn bê tông cốt thép) và 01 máng nước trên không gắn liền nhà phụ diện tích 2,25m^2 (kết cấu: đổ bê tông cốt thép, độ dày 0,1m), để giao trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Châu Ngọc N diện tích đất 5,3m^2 (chiều ngang 02 cạnh M7M8M9M10: 4,50m, chiều dài 01 cạnh M8M9: 1,19m, 01 cạnh M7M10: 1,15m) và diện tích không gian 2,25m^2 (chiều ngang 02 cạnh: 4,50m, chiều dài 02 cạnh: 0,1m), tại Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 10/7/2020 ngày 07/4/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 13/7/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V1 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 16/7/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2022/DS-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V và ông Lê Văn V1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2021/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, bản án dân sự phúc thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 14/11/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V1 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 38/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 01 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất của ông T và bà N sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Ngọc Á. Cụ thể: Ngày 22/5/2015, ông T và bà N nhận chuyển nhượng của bà T1 và bà Á diện tích 129,5m^2 (kích thước ngang 18,5m; dài 7m); Ngày 01/9/2015, ông T và bà N nhận chuyển nhượng của bà Á diện tích 31,5m^2 (kích thước ngang 4,5m; dài 7m). Tổng diện tích theo giấy chuyển nhượng là 161m^2. Ông T và bà N cho rằng, đến năm 2018 ông T và bà N tiến hành san lấp mặt bằng toàn bộ phần đất và đo đạc diện tích còn lại là 157,5m^2 và quản lý cho đến nay, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Phần đất bà V và ông V1 sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H vào ngày 16/5/2017 diện tích 112,5m^2 (kích thước ngang 4,5m; dài 25m). Phần đất chuyển nhượng này ông H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2015, diện tích 112,5m^2 (kích thước ngang 4,5m; dài 25m), thuộc khu nền tái định cư xây dựng cầu R – Khu I. Bà V được điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà V ngày 26/5/2017.

[3] Ông T và bà N cho rằng bà V và ông V1 khi xây cất nhà, căn nhà phụ lấn qua phần đất của ông T và bà N diện tích theo đo đạc thực tế 5,3m^2 (ngang 4,5m; chiều dài: cạnh 1,19m và cạnh 1,15m) và máng nước lấn không gian 2,2m^2 (ngang 4,5m; dài 0,1m) nên yêu cầu bà V và ông V1 tháo dỡ phần xây cất lấn qua đất để trả lại đất. Bà V và ông V1 cho rằng ông bà xây cất không lấn đất của ông T và bà N, mà đó là phần quy hoạch mương thoát nước.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm đã có công văn gửi Ủy ban nhân dân huyện T đến lần thứ hai để yêu cầu cung cấp thông tin phần đất tranh chấp có nằm trên vị trí quy hoạch mương thoát nước hay không, nhưng Ủy ban nhân dân huyện T vẫn không có văn bản trả lời. Xét thấy, căn cứ theo kết quả đo đạc, thẩm định thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích 5,3m^2 (kích thước ngang 4,5m; dài: cạnh 1,19m và cạnh 1,15m); phần máng nước diện tích 2,25m^2 (ngang 4,5m; dài 0,1m). Phần đất bà V và ông V1 đang sử dụng không có tranh chấp, diện tích 135,1m^2 (ngang 4,5m; dài 30m), vượt hơn diện tích chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng (112,5m^2) là 22,6m^2 và kích thước chiều dài của phần đất vượt hơn là 05m; nếu tính thêm phần đất tranh chấp thì diện tích vượt hơn là 27,9m^2 và chiều dài của phần đất vượt hơn cạnh 6,19m và cạnh 6,15m. Phần đất của ông T và bà N (trong phần diện tích 31,5m^2 chuyển nhượng của bà Á) đang quản lý, sử dụng không có tranh chấp, diện tích 26,2m^2 (ngang 4,5m; dài: cạnh 5,81m và cạnh 5,85m); nếu tính thêm phần đất tranh chấp thì đúng bằng diện tích, kích thước phần đất nhận chuyển nhượng của bà Á 31,5m^2 (ngang 4,5m; dài 7m).

Theo sơ đồ vị trí khu đất thể hiện, phần đất của ông T và bà N thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 38 – TL 2012, giáp ranh với phần đất của bà V; phần đất của bà V thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 38 – TL 2012); các thửa đất từ thửa 280 đến thửa 292 cùng khu đất đều có phần hậu đất giáp ranh liền kề với thửa số 147 và có ranh hậu đất bằng nhau, nhưng riêng thửa số 282 của bà V và ông V1 sử dụng vượt hơn ranh so với các thửa đất khác và nằm về thửa đất 147: ngang 4,5 m; dài cạnh 1,19 m và cạnh 1,15m, diện tích 5,3m^2.

[3.2] Tại Công văn số 241 ngày 24/5/2021 của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Trần Văn T2 xác định: Theo quy hoạch được duyệt, thửa đất bà V nằm trong lô đất ký hiệu N_{06}. Tại vị trí hướng đông lô đất trên có quy hoạch mương thoát nước. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V 112,5m^2 thì phía sau chưa tiếp giáp với mương thoát nước theo quy định. Mặc dù, mương thoát nước đã được Ủy ban nhân dân huyện T có quy hoạch tại Quyết định số 4731 ngày 19/12/2011, nhưng thực tế chưa được thực hiện, mương thoát nước cũng chưa hình thành nên không xác định được cụ thể ở vị trí phần đất nào. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ lại không ghi nhận được khoảng cách giữa 02 phần đất của nguyên đơn 157,5m^2 và của bị đơn 135,1m^2 có khoảng cách bởi mương thoát nước. Tại giấy sang nhượng đất của bà T1, bà Á khi sang nhượng đất cho ông T và bà N thì ở vị trí phần đất hướng Tây tiếp giáp liền kề với Khu tái định cư (Khu I), không có tiếp giáp mương thoát nước.

Tại Công văn số 109/CNVPĐKĐĐ ngày 03/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định: Phần đất diện tích 152,2m^2 và 5,3m^2 đang tranh chấp giữa ông T và bà N với bà V thuộc một phần thửa đất số 147, tờ bản đồ số 38 (TL năm 2012) tại khóm G, thị trấn S, huyện T, chưa được cấp quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc 5,3m^2 nêu trên không nằm trong diện tích đất bà V nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H, mà nằm trong diện tích đất 31,5m^2 mà ông T và bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Ngọc Á, thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 38 (TL năm 2012). Hiện nay, phần đất này chưa có quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, nên vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T và bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà N, buộc bà V và ông V1 tháo dỡ, di dời phần công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp để trả lại phần đất cho ông T và bà N là có căn cứ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2022/DS-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và không gian giữa hai bất động sản liền kề", giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Châu Ngọc N với bị đơn là bà Nguyễn Thị V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

[3] Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (AQ).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa