TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 32/2017/DS-GĐT
Ngày 05/7/2017
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại không gian trên đất.

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 có:
Chánh án - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tiến;
Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân và ông Phạm Tấn Hoàng.
- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình - Thư ký Tòa án.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 05/7/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại không gian trên đất"*, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê K, sinh năm 1936 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1935; trú tại , thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Ông Lê N, sinh năm 1950 và bà Trịnh Thị B, sinh năm 1955; trú tại xóm 1, thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi,

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/02/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng ông Lê K, bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1977, Ông Bà có mua một mảnh đất của ông Phan T để làm nhà ở, có tứ cận như sau: Đông giáp Hợp tác xã mua bán N, Tây giáp nhà thờ L, Nam giáp đường liên xã, Bắc giáp vườn nhà họ L. Năm 1990, Ông Bà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê N, bà Trịnh Thị B một phần diện tích (ngang 05 m x dài 38 m). Quá trình vợ chồng ông N, bà B xây dựng nhà thì gia đình Ông Bà có người bị đau, không ở nhà thường xuyên nên ông N, bà B đã xây phần ô văng lấn sang không gian trên đất của Ông Bà với diện tích (rộng 0,29m x dài 13m) x 2 tầng với tổng diện tích là 7,54 m^2 và phần mái hiên rộng 0,87 m, dài 08 m. Đã nhiều lần Ông Bà yêu cầu ông N, bà B tháo dỡ trả lại phần không gian lấn chiếm để Ông Bà xây dựng nhà nhưng ông N, bà B không

tháo dỡ. Sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã N giải quyết nhưng không thành. Nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà B tháo dỡ toàn bộ phần ô văng, mái che xây dựng lấn chiếm theo như kết luận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2015.

Bị đơn là vợ chồng ông Lê N, bà Trịnh Thị B trình bày: Việc Ông Bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông K, bà T đúng như ông K, bà T trình bày. Khi giao đất thì ông K phá hàng chè (có chiều rộng 1m) ngăn cách đất của ông K với đất do Hợp tác xã N quản lý, giao luôn cho Ông Bà để Ông Bà xây dựng nhà trên đó. Năm 1990, Ông Bà xây dựng một quán (kích thước rộng 5m x dài 6m) thì hai bên phát hiện chiều rộng đất của Ông Bà dư 1m so với chiều rộng 12m khi chuyển nhượng. Do đó, ông K và Ông Bà thống nhất để 1m chiều rộng từ trước ra sau làm lối đi chung cho hai gia đình. Vì ông K không có tiền nên thống nhất để Ông Bà đục tường giữa hai nhà, gác đà gỗ, lợp mái tôn, nền lối đi tráng xi măng và hai bên cùng sử dụng từ năm 1990 đến nay không có tranh chấp. Năm 2000, khi xây dựng thêm tầng nhà thì Ông Bà có làm ô văng (kích thước rộng 0,29m x dài 13 m) đua ra ở phía trên theo đúng phần diện tích lối đi phía dưới. Nay Ông Bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi Ông Bà dỡ bỏ phần xây dựng phía trên lối đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Năm 2002, ông Lê K được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02449/QSDĐ công nhận có quyền sử dụng 308m^2 đất, thửa 209, tờ bản đồ 09, xã N. Trước đó, vào năm 1990, vợ chồng ông K, bà T viết Giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà B một phần diện tích đất (kích thước rộng 5m x dài 38m). Năm 1993 khi Nhà nước đo vẽ thực tế thì diện tích đất vợ chồng ông N, bà B đang sử dụng là 193m^2, ghi sổ số thửa 840, tờ bản đồ số 09 và năm 2005, vợ chồng ông N, bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 193m^2. Ngày 20/12/2011, vợ chồng ông N, bà B được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 01527 ghi lại số thửa là 329, tờ bản đồ số 10 với diện tích 210,9m^2 là tăng 17,9m^2 so với diện tích được cấp quyền sử dụng năm 2005.

Theo bản đồ khu vực đất có tranh chấp thì không thể hiện có lối đi chung giữa đất của hộ ông K và đất của hộ ông N. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/2011 cho vợ chồng ông N, bà B là không đúng với diện tích ban đầu, không đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013, nên đề nghị Tòa án xem xét, quyết định.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 18/02/2016, Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Áp dụng Điều 25, khoản 1 Điều 32a, Điều 33, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi, bổ sung năm 2011; Điều 164, 169, 184, 255, 256, 265, 266, 272 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê N, bà Trịnh Thị B do UBND huyện T ký ngày 20/12/2011, số phát hành BH 173527, số vào sổ CH 01527, thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 10 xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi diện tích 210,9 m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở nông thôn. UBND huyện T có trách nhiệm xem xét cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê N, bà Trịnh Thị B theo đúng quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê K, bà Nguyễn Thị T, buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm không gian trên phần đất của ông Lê K, bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 9 đo vẽ năm 1993 nay là thửa số 330, tờ bản đồ số 10 xã N đo vẽ năm 2010 để trả lại phần không gian bị lấn chiếm cho ông Lê K, bà Nguyễn Thị T; cụ thể:

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần dư ra có chiều rộng 0,29 m, chiều dài 13 m, diện tích 3,77 m^2 tại phần ô văng phía Tây tầng 1 của nhà ông N, bà B;

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần dôi ra có chiều rộng 0,29 m, có chiều dài 13 m, diện tích 3,77 m^2 tại phần ô văng phía Tây tầng 2 của nhà ông N, bà B;

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần mái hiên (lợp bằng tôn kẽm, gác đà gỗ) đã xây dựng dư ra từ mép đường nhựa liên xã đi vào giữa nhà ông K, bà T (cạnh đông) nhà ông N, bà B (cạnh tây) có chiều rộng 0,87 m (tính từ tây sang đông), chiều dài 8m (tính từ nam ra bắc) diện tích 6,96 m^2.

Về tiền chi phí định giá: Công nhận sự tự nguyện của ông Lê K, bà Nguyễn Thị T về việc tự chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí định giá.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo.

- Ngày 02/3/2016, vợ chồng ông N, bà B kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 72/2016/DS-PT ngày 20/7/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê N, bà Trịnh Thị B;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 18/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng Điều 26, Điều 34; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 169, 184, 255, 259, 266, 267 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê K, bà Nguyễn Thị T.

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải trả cho ông Lê K, bà Nguyễn Thị T 20,8 m^2 đất; trong đó: Đất nhà tạm 5,9 m^2, đất dưới ô văng 3,5 m^2, đất trống 11,4 m^2.

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần diện tích nhà tạm có gác đà gỗ và mái tôn (trên diện tích 5,9 m^2 đất của hộ ông Lê K).

- Buộc ông Lê N, bà Trịnh Thị B phải tháo dỡ phần diện tích của hai ô văng tầng 1 và tầng 2 ở phía tây nhà ông N, bà B, có diện tích lấn chiếm là 3,5 m^2 (3,5 m^2 x 2 tầng = 7 m^2); trong đó: chiều dài lấn chiếm là 13,1m (đoạn từ 20-21 và 17-18); Chiều ngang lấn chiếm 0,27m (đoạn từ 18-20 và 21-17) và trả lại 3,5 m^2 đất dưới ô văng cho ông K, bà T.

Phần diện tích đất ông N, bà B phải trả cho ông K, bà T và phần các công trình buộc phải tháo dỡ có sơ đồ bản vẽ cụ thể kèm theo và là một bộ phận không tách rời của bản án dân sự phúc thẩm.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 173527, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH 01527, ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp cho ông Lê N, bà Trịnh Thị B.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định chi phí đo đạc, định giá, án phí.

- Ngày 10/8/2016, vợ chồng ông N, bà B có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 30/2017/KN-DS ngày 10/5/2017, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng 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 phúc thẩm số 72/2016/DS-PT ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 18/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

+ Diện tích đất vợ chồng ông N, bà B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà T theo Giấy mua bán có diện tích 190m^2 (5mx38m). Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 173527 của UBND huyện T cấp ngày 20/12/2011 thì vợ chồng ông N, bà B được cấp quyền sử dụng 210,9 m^2; còn theo kết quả đo đạc thực tế ngày 11/5/2016 là 237,1 m^2. Như vậy, diện tích đất vợ chồng ông N, bà B hiện đang sử dụng trên thực tế là dư so với diện tích đất nhận chuyển nhượng và dư so với diện tích được cấp quyền sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ nội dung ***Giấy cho đất thổ cư vĩnh viễn*** ngày 01/02/1976 (vợ chồng ông T, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà T "*diện tích 12 thước đông tây tứ cận y như cựu khế"*- bút lục 39) và căn cứ tứ cận trên thực tế thì có cơ sở xác định đất của vợ chồng ông K có kích thước 12mx38m = 456 m^2. Năm 1990, vợ chồng ông K, bà T chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà B 190m^2 nên còn khoảng 266 m^2 (456m^2 - 190m^2). Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông K, bà T ngày 26/12/2002 thì ông K, bà T có quyền sử dụng 308 m^2 và theo kết quả đo đạc ngày 11/5/2016 thì vợ chồng ông K đang sử dụng 322,4 m^2. Như vậy, diện tích đất vợ chồng ông K, bà T đang sử dụng là thừa so với diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà S và thừa so với diện tích được cấp quyền sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp này, lẽ ra khi giải quyết vụ án, Tòa án cần làm rõ lý do các thửa đất mà vợ chồng ông K, bà T và vợ chồng ông N, bà B hiện đang sử dụng trên thực tế dư so với diện tích nhận chuyển nhượng và diện tích được cấp quyền sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới đủ cơ sở giải quyết vụ án.

+ Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Ủy ban nhân dân huyện T trình bày đất của Hợp tác xã mua bán N không bị lấn chiếm, nhưng không xuất trình được tài liệu thể hiện HTX có quyền sử dụng bao nhiêu m^2 đất, diện tích đất thực tế hiện nay còn bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ diện tích đất hiện nay HTX N đang sử dụng có bị thiếu hay không? Theo ông N, bà B trình bày thì diện tích đất thực tế Ông Bà đang sử dụng dư là do sử dụng cả diện tích đất trồng chè làm hàng rào (hàng chè rộng 1m). Như vậy, cần đưa Hợp tác xã N vào tham gia tố tụng để làm rõ kích thước, hình thể, diện tích đất của Hợp tác xã N mua bán là bao nhiêu, hiện trạng sử dụng hiện nay như thế nào, thực tế có bị lấn chiếm hay không? Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện T về phần diện tích đất tăng thêm này như thế nào? Làm rõ phần diện tích đất và công trình xây dựng mà ông N, bà B đang sử dụng mà có tranh chấp là thuộc phần đất của ai, có phải do ông N, bà B lấn chiếm đất của ông K, bà T hay là ông N, bà B xây dựng trên phần đất 1 m ngang mà các bên thỏa thuận để sử dụng chung? Từ đó mới có cơ sở kết luận ông N, bà B có lấn chiếm đất của ông K, bà T hay không, để có thể buộc ông N, bà B phải tháo dỡ các công trình lấn chiếm, trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho ông K, bà T.

Trong khi chưa làm rõ các vấn đề trên, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định vợ chồng ông N, bà B xây dựng lấn chiếm đất của vợ chồng ông K, bà T, để buộc vợ chồng ông N tháo dỡ phần xây dựng thêm là chưa đủ cơ sở.

+ Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chưa có yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông N, bà B. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 173527 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê N, bà Trịnh Thị B là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, không đúng với quy định tại Điều 32a và Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC- VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014; còn Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng khi xét xử phúc thẩm thì Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đã có hiệu lực pháp luật, nên Tòa án phúc thẩm áp dụng quy định tại

Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1- Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 72/2016/DS-PT ngày 20/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 18/02/2016 của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi về vụ án dân sự "*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình lấn chiếm và trả lại không gian trên đất"* giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Lê K và bà Nguyễn Thị T với bị đơn là vợ chồng ông Lê N và bà Trịnh Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

***Nơi nhận*:**
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi;
- Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng GĐKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
Chánh án - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Anh Tiến