TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 11/2018/DS - GĐT
Ngày: 10/5/2018
Vụ án tranh chấp giữa hai bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Xuân Minh.

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thúy Hiền;

- Ông Nguyễn Văn Du;
- Ông Tống Anh Hào;
- Ông Lê Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 10 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm vụ án dân sự về tranh chấp giữa hai bất động sản liền kề giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Chị Mai Thị Ngọc O, sinh năm 1976;

2. Anh Mai Phước T, sinh năm 1971;

Cùng cư trú tại: Đường N, Khóm M, Phường P, thành phố Q, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1968;

Cư trú tại: Đường N, Khóm M, Phường P, thành phố Q, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 17/11/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là chị Mai Thị Ngọc O, anh Mai Phước T trình bày:

Nhà số 65/16 đường N có diện tích xây dựng 112,8m^2 trên thửa đất số 300, diện tích 141,1 m^2 thuộc tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 đứng tên vợ chồng cụ Mai Phước H, cụ Nguyễn Thị Ngọc D. Ngày 14/8/2014 vợ chồng cụ H ký hợp đồng tặng cho nhà, đất trên cho anh chị. Ranh giới nhà đất tại số 65/16 với nhà đất tại số 65/18 của gia đình ông Nguyễn Ngọc T1 là 1 hẻm chung (ngang 1m, dài từ đầu hẻm đến mương nước

phía sau là 30m). Năm 1988, cha ông T1 là cụ Nguyễn Ngọc V cất nhà tạm lấn chiếm hẻm chung, cha bà có yêu cầu Ban nhân dân khóm 3 lập biên bản giải quyết. Thời điểm đó, cha bà đồng ý cho cụ V sử dụng nhờ tường nhà của gia đình bà và phía cụ V cam kết để cho gia đình bà sử dụng thuận lợi con hẻm.

Quá trình sử dụng, gia đình ông T1 đã xây dựng 1 số công trình trên hẻm chung và cản trở anh chị trong việc sửa chữa nhà nên hai bên xảy ra tranh chấp. Tại Quyết định số 36/QĐKN-CTUBND ngày 15/6/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng chỉ công nhận phần đất có chiều ngang 0,5 m và chiều dài 22,15m là hẻm chung, hai bên được sử dụng chung; còn đoạn sau còn lại đến mương nước chưa giải quyết. Sau đó, ông T1 không cho gia đình chị sử dụng con hẻm, đồng thời tự ý xây dựng tường rào ở đầu hẻm phía trước, lợp mái tôn; ở đầu hẻm phía sau giáp mương nước thì xây tường bịt hẻm (chiều ngang 1m, dài khoảng 3,5m). Anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1 tháo dỡ mái tôn, tháo dỡ công trình xây dựng, tường rào bịt con hẻm để anh chị được sử dụng hẻm chung và thuận tiện trong việc sửa chữa nhà.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Trước đây gia đình cụ H tranh chấp với gia đình ông đã được Uỷ ban nhân dân giải quyết. Từ trước năm 1975 cho đến năm 2008 ông xây nhà ở thì tường nhà ông H (cha chị O) giáp ranh với đất nhà ông chứ không có con hẻm.

Nhà đất tại số 65/18 có nguồn gốc của cụ Nguyễn Ngọc V để lại cho ông, chưa được cấp giấy chứng nhận. Thực tế hiện nay ông là người trực tiếp quản lý sử dụng; ngoài ra còn có các con ông là Nguyễn Ngọc Đ (con trai), Lê Thị L (con dâu) ở cùng. Trước năm 1975, giữa đất của gia đình ông với đất của gia đình chị O có phần đất sử dụng chung chiều ngang 2m, chiều dài đến mương nước nhưng gia đình chị O đã sử dụng 1 phần chiều ngang là 1m, dài đến mương nước. Trước đây, khi ông xây dựng căn nhà (đang ở hiện nay) thì ông đã xây hàng rào trên phần hẻm phía trước; xây tường rào phía cuối hẻm; việc xây dựng tường rào trước khi gia đình chị O có tranh chấp tại Uỷ ban nhân dân. Gia đình ông thống nhất với các quyết định của Uỷ ban nhân dân nên không đồng ý theo yêu cầu của chị O, anh T.

Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2016/QĐST-DS ngày 06/4/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Đình chỉ việc giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 10/2016/TLDS-DS ngày 22/3/2016 về việc tranh chấp giữa hai bất động sản liền kề giữa nguyên đơn là chị Mai Thị Ngọc O, anh Mai Phước T với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T1.

Ngày 15/4/2016, chị Mai Thị Ngọc O, anh Mai Phước T có đơn kháng cáo.

Tại Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 239/2016/QĐPT-DS ngày 22/9/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Giữ nguyên Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2016/QĐST-DS ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 06/01/2017, Ông Mai Ngọc H (đại diện theo ủy quyền của chị Mai Thị Ngọc O, anh Mai Phước T) có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định việc giải quyết kháng cáo số 239/2016/QĐPT-DS ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 82/2017/KN-DS ngày 22/12/2017, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 239/2016/QĐPT-DS ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 239/2016/QĐPT- DS ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2016/QĐST-DS ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận Kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các căn nhà số 65/16, số 65/18 đường N, Khóm M, Phường P, thành phố Q, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc được xây dựng trên đất thuê của cụ Phán K từ trước năm 1950. Giữa hai nhà trên có khoảng đất trống từ đầu hẻm đến mương thoát nước sau nhà. Năm 1970, gia đình ông Mai Phước H (cha của chị Mai Thị Ngọc O) xây lại nhà số 65/16 đường N, có đặt tấm đan cửa sổ chiều rộng 0,5m trong khoảng không phần đất giáp ranh. Vợ chồng ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008. Quá trình sử dụng, gia đình ông T1 (tại số 65/18 đường N) đã xây dựng thêm một số công trình tại phần đất trống nêu trên, đồng thời cản trở gia đình ông H trong việc sửa chữa nhà, nên ông H có đơn khiếu nại yêu cầu ông T1 phải trả lại phần đất chiều rộng 1m, chiều dài từ đầu hẻm đến mương thoát nước để làm hẻm chung giữa hai nhà.

[2] Tại Quyết định số 04/QĐKN-CTUBND ngày 04/3/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng đã quyết định: Ổn định ranh đất giữa hộ ông H với hộ ông T1 đoạn từ hẻm đến nhà sau của ông T1 dài 22,15 m (5,5 m + 16,65 m), chiều ngang tính từ tường nhà của ông H trở ra nhà ông T1 là 0,5 m; đoạn từ sau nhà của ông T1 đến mương thoát nước công cộng, theo hiện trạng nhà của ông H và ông T1 đã xây cất, đồng thời vật kiến trúc chiếm không gian (nếu có) của hộ nào thì hộ đó tự tháo dỡ.

[3] Bà Nguyễn Thị Ngọc N (đại diện 5 chị em của ông T1) có đơn khiếu nại yêu cầu xác nhận và công nhận ranh đất của hai bên sát tường nhà của ông H.

[4] Tại Quyết định số 36/QĐKN-CTUBND ngày 15/6/2011, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Công nhận có điều chỉnh Quyết định số 04/QĐKN- CTUBND ngày 04/3/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng theo hướng giữ nguyên hiện trạng đối với phần đất đang tranh chấp có chiều ngang 0,5m từ vách tường nhà ông H qua phía đất của gia đình ông T1, dài từ đầu hẻm vào 22,15m để sử dụng chung giữa hai hộ; Bác đơn khiếu nại của bà N về việc yêu cầu và công nhận ranh đất cho gia đình bà đến sát vách tường nhà ông H.

[5] Theo Quyết định số 36/QĐKN-CTUBND nêu trên thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng chỉ giải quyết công nhận phần đất có chiều ngang 0,5m (tính từ tường nhà chị O), chiều dài 22,15 m (tính từ đầu hẻm trở vào) thuộc quyền sử dụng chung của gia đình chị O và gia đình ông T1. Theo Bộ luật dân sự năm 2005, cả hai bên có quyền, nghĩa vụ cụ thể: Quyền về yêu cầu ngăn chặn hoặc chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu, quyền chiếm hữu hợp pháp (Điều 259); Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản (Điều 265); Quyền sở hữu đối với mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản (Điều 266). Vì vậy, chị O, anh T có quyền khởi kiện yêu cầu gia đình ông T1 phải chấm dứt hành vi cản trở việc sửa chữa nhà số 65/16 đường N và tháo dỡ mái tôn, tường rào ở vị trí đầu hẻm trong phạm vi diện tích đất chung nêu trên. Yêu cầu khởi kiện của chị O, anh T tại Tòa án khác với quan hệ pháp luật tranh chấp mà Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã giải quyết.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng sự việc tranh chấp đã được giải quyết bằng quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, từ đó quyết định đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng thực tế. Tòa án cấp phúc thẩm không hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nêu trên để giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo thủ tục sơ thẩm, mà giữ nguyên Quyết định này là không đúng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điểm a Khoản 2 Điều 337, Khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị số 82/2017/KN-DS ngày 22/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giải quyết việc kháng cáo số 239/2016/QĐPT-DS ngày 22/9/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 01/2016/QĐST-DS ngày 06/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về vụ án "tranh chấp giữa hai bất động sản liền kề" giữa nguyên đơn là chị Mai Thị Ngọc O, anh Mai Phước T với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T1.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- TANDCC tỉnh TP Hồ Chí Minh
- TAND tỉnh Sóc Trăng (kèm hồ sơ)
- VKSNDTC (Vô 9);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- L-u: VP, TP, Vụ GĐKT II (03 bản).

TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Chu Xuân Minh