

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 109/2017/DS-PT

Ngày: 19/7/2017

V/v: "Tranh chấp không gian"

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Lương**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Bà **Võ Phương Nhi**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Vũ Linh** là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Ngọc Lượm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2017/TLPT-DS ngày 12 tháng 05 năm 2017 về việc "Tranh chấp không gian".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2017/QĐPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **A**; Địa chỉ: Đường M, phường N, quận P, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **B**; Địa chỉ: Đường M, phường L, quận P, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **C**; Địa chỉ: Đường M, phường L, quận P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của ông B và bà C: Ông **D** - Địa chỉ: Đường C, phường K, quận P, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2017).

4. Người kháng cáo: Ông **B** là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà A trình bày: Năm 2006 bà mua căn nhà số 02 đường M, phường L, quận P, thành phố Cần Thơ, được Ủy ban nhân dân quận P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 46,80 m² (Thổ cư tại đô thị), trên đất có căn nhà cấp 4. Khi bà xây dựng nhà thì phát hiện căn nhà số 04 của ông B đã xây dựng lấn chiếm phần không gian trên phần đất của bà khoảng 10 m². Nay bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông B phải tháo dỡ phần lấn chiếm nói trên để trả lại cho bà theo hiện trạng phần đất đã được cấp và công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất này cho bà.

Bị đơn ông B trình bày: Năm 1991 ông mua căn nhà trên của ông X là 26 m², trên đất có căn nhà cấp 4, năm 1999 ông xây dựng nhà kiên cố (1 trệt, 1 lầu), lúc này tại phía sau căn nhà tầng 1 ông X cho xây thêm ra 01 mét và ngang là 3, 70 mét còn đất bên dưới vẫn của ông X. Năm 2006 ông X tiếp tục nhượng phần nhà đất kế bên cho bà A nhưng không ai phản đối hiện trạng căn nhà của ông. Đến năm 2007, nhà ông xây

thêm hai tầng nữa như tầng 1 không có ai khiếu nại gì. Nay bà A khởi kiện yêu cầu ông phải tháo dỡ phần ban công căn nhà của ông, ông không chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C trình bày: Đại diện theo ủy quyền là ông B thống nhất như trình bày trên của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ đã tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà A, buộc ông B và bà C tháo dỡ không gian lấn chiếm mặt bằng tầng 1 và tầng 2 nhà ông B, bà C. Diện tích tháo dỡ là 7,4 m² theo trích đo địa chính ngày 01/11/2016. Thời gian, phương thức tháo dỡ do Cơ quan thi hành án quy định.

Ngày 17/3/2017 ông B có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì ông cho rằng, nguyên đơn dựa trên giấy đất được cấp buộc ông phá dỡ là không căn cứ và không thực tế vì ảnh hưởng đến toàn bộ cấu trúc căn nhà của ông, nhà của ông xây dựng trước khi bà A mua căn nhà này của ông X, Tòa án chưa triệu tập gia đình của ông X làm rõ trước đây ông X đã cho ông xây dựng phần ban công này trước khi bà A mua nhà. Ngoài ra, ông còn yêu cầu thu thập thêm chứng cứ từ phía những người con của ông X (ông X đã mất) và các hồ sơ chuyển nhượng của bà A.

Ngày 17/5/2017 Phòng giao dịch số 2 thuộc Chi nhánh Ngân hàng D tại thành phố Cần Thơ có văn bản trình bày, đến ngày 17/5/2017 gia đình ông B còn nợ tiền vay ngân hàng là 480.000.000 đồng, vốn vay được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là nhà và đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp ngày 06/7/2011 đứng tên bà C và ông B. Cho đến nay, ông B thực hiện đúng hợp đồng nên không có ý kiến gì trong vụ tranh chấp này và đề nghị được vắng mặt tại Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đã xây dựng và chấp nhận trả giá trị phần đất theo chiều thẳng đứng theo giá thị trường. Ngoài ra, bị đơn là ông B còn xác nhận việc gia đình ông đã thế chấp nhà và đất cho ngân hàng, ông đã cung cấp bản sao giấy tờ nhà đất có xác nhận của ngân hàng cho tòa án. Phía nguyên đơn tại phiên tòa giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm trình bày, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về tố tụng, bị đơn đã thế chấp tài sản vay vốn nhưng không đưa Ngân hàng tham gia giải quyết, chưa thẩm định và định giá diện tích đất liên quan đến tài sản tranh chấp, chưa làm rõ việc tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm có ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của căn nhà không nên đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ một phần diện tích xây dựng phía trên đất của nguyên đơn, Tòa án giải quyết tranh chấp về không gian là đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông B trình bày gia đình ông vẫn đang thế chấp nhà đất vay vốn ngân hàng, Phòng giao dịch của Ngân hàng có công văn xác nhận việc này, hồ sơ thế chấp thể hiện vợ chồng ông B đã liên tục thế chấp toàn bộ nhà và đất vay vốn từ trước khi án thụ lý vụ án cho đến nay, ông B đã cung cấp bản sao giấy tờ nhà đất này, bản sao này có nội dung xác nhận của Ngân hàng tài sản đang thế chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là sai lầm

ng nghiêm trọng. Việc Phòng giao dịch của Ngân hàng đã có công văn trình bày do ông B thực hiện đúng hợp đồng nên không có ý kiến trong vụ án này, nhưng việc phải tháo dỡ một phần diện tích nhà là ảnh hưởng đến giá trị tài sản thế chấp, nên không đưa Ngân hàng tham gia là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa điều tra làm rõ giá trị đất liên quan đến tranh chấp, chưa làm rõ việc cấp giấy đất cho các bên đương sự có đúng quy định pháp luật không và có liên quan gì đến phần xây dựng lấn chiếm không, việc phải tháo dỡ một phần căn nhà có làm ảnh hưởng đến cấu trúc toàn bộ căn nhà hay không để giải quyết tranh chấp đúng pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được sai sót trên nên chưa đủ cơ sở xét kháng cáo, nếu thẩm định làm rõ mà phải sửa án sơ thẩm sẽ ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của các đương sự, nên phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, nội dung tranh chấp sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Do phải hủy án sơ thẩm nên ông B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án;

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ về tranh chấp không gian giữa nguyên đơn là bà A với bị đơn là ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận P, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B được nhận lại tiền tạm ứng đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai ngày 20/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, thành phố Cần Thơ.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND.TP. Cần Thơ;
- TAND Q. P;
- Chi cục THADS Q. P;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Duy Lương