

DỰ THẢO ÁN LỆ SỐ 05

ÁN LỆ SỐ .../2020/AL

Về quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2020 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 173/2019/DS-GĐT ngày 05-7-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” tại tỉnh Cà Mau giữa nguyên đơn là ông Vương Chấn E với bị đơn là Ông Tạ M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Tú P, bà Ong Xiếu H.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 6, 7 phần “Nhận định của Tòa án”.

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Các bên đều mua nhà thuộc quản lý của Nhà nước có vị trí tiếp giáp nhau. Hiện trạng khi mua nhà có một phần kiến trúc nhà của bên này nhô sang phần không gian phía trên nhà của bên kia.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, cần phải giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất, khoảng không mà các bên đang quản lý, sử dụng.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Khoản 2 Điều 279 Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với khoản 2 Điều 274 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

“Mua nhà thuộc quản lý của Nhà nước”; “Quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Vương Chấn E trình bày: ngày 20-3-1990, vợ chồng ông mua căn nhà số 58 I, Khóm B, Phường H, thị xã C (nay là thành phố C) do Sở xây dựng tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) đại diện cho bên bán. Theo hợp đồng mua bán ban đầu xác định diện tích chung là 144,3m² với giá 37,70 lượng vàng 24k, có vị trí tứ cận: Đông giáp nhà 56 I, Tây giáp nhà 60 I, Nam giáp đường I, Bắc giáp nhà số 20 T (cũ), nay là đường A. Sở dĩ phía sau hậu nhà không ghi tiếp giáp với nhà số 54 là do hậu nhà 54 chỉ giáp một phần với vách tường nhà vệ sinh của ông. Theo biên bản bàn giao nhà đất ngày 21-7-1990, thể hiện diện tích

168,10m², việc chênh lệch diện tích là do khi mua bán có thỏa thuận thống nhất với Sở xây dựng giao thêm phần diện tích đất trống trong khuôn viên hậu nhà số 58 và nhà số 20 đồng thời ông phải trả thêm 8,3 lượng vàng 24k cho phần diện tích chênh lệch này. Ông E và bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 332 ngày 20-6-1990 và cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 590102121 ngày 23-01-1999 với diện tích 168,11m².

Trong quá trình sử dụng đến tháng 7-2004, ông phá dỡ nhà cũ để sửa chữa, xây dựng mới thì phát sinh tranh chấp (kích thước ngang 3,5m x 0,8m, diện tích 2,8m² là một phần không gian trên mái nhà vệ sinh của ông, phía trên là phần lan can của nhà 54, do ông Tạ M quản lý, sử dụng). Do đó, ông yêu cầu ông Tạ M phải tháo dỡ phần lán chiếm trả lại không gian cho ông sử dụng.

Bị đơn, anh Tạ Thanh V, đại diện theo uỷ quyền cho ông Tạ M có đơn phản tố trình bày: ngày 16-6-1990, ông Tạ M mua bán nhà số 54 của Ban tài chính thị xã C (nay là thành phố C), hợp đồng mua bán nhà đất, chiều dài 22m theo bản vẽ hiện trạng có phần lan can trên tầng 1 phía sau nhà và phần móng dưới mặt đất. Do thiếu ánh sáng nên ông đã đập bỏ phần tường phía trên để rào lưới B40 và sau đó xây lại bức tường như cũ. Vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu của ông E đồng thời ông phản tố yêu cầu ông E phải trả lại phần đất phía dưới cho gia đình ông sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 21/2005 ngày 03-3-2005, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau buộc ông Tạ M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can tầng 1 có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m phía sau nhà số 54 I, Khóm B, Phường H, thành phố C cặp với nhà ông E thuộc kết cấu phần sàn nhà ông E để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông Vương Chấn E. Bác yêu cầu ông Tạ M kiện đòi ông E phần diện tích đất phía dưới ban công do ông E quản lý có kích thước ngang 3,5m dài 0,8m; chấp nhận tự nguyện của ông E hỗ trợ ông Tạ M phần vật tư xây dựng lan can ông M sử dụng với số tiền 5.000.000 đồng. Tại bản án phúc thẩm số 71/DS-PT ngày 05-5-2005, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 169/2006/DS-GĐT ngày 25-7-2006 của Tòa án nhân dân tối cao đã hủy bản án sơ thẩm số 21/2005 ngày 03-3-2005 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án phúc thẩm số 71/DS-PT ngày 05-5-2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 190/2007/DS-ST ngày 27-8-2007, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xử: bác yêu cầu của ông Vương Chấn E về việc buộc ông Tạ M tháo dỡ kiến trúc phía trên sàn tầng 1 được gọi là ban công có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m phía hậu nhà số 54. Giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất, khoảng không các đương sự đang quản lý, sử dụng. Bác yêu cầu ông Tạ M kiện đòi ông E phần diện tích đất phía dưới ban công hiện do ông E quản lý có kích thước ngang 3,5m dài 0,8m. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 562/2007/DS-PT ngày 19-11-2007, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E; giữ nguyên hiện trạng phân ban công phía sau hậu nhà 54, tạm giao ông M sử dụng nhưng không được gia cố, sửa chữa, coi nói... và phải tự tháo dỡ ban công trả lại phần không gian cho ông E khi ông M không còn nhu

cầu sử dụng hoặc khi ông M tháo dỡ nhà cũ xây dựng nhà mới. Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng phần đất phía dưới ban công ngang 3,5m x dài 0,8m. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 507/2010/DS-GĐT ngày 18-8-2010 của Tòa án nhân dân tối cao đã huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 190/2007/DS-ST ngày 27-8-2007 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án phúc thẩm số 562/2007/DS-PT ngày 19-11-2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 3) số 67/2011/DS-ST ngày 22-8-2011, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau buộc ông Tạ M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can tầng 1 có kích thước ngang 3,5m dài 0,8m phía sau nhà số 54 I, Khóm B, Phường H, thành phố C cặp với nhà ông E thuộc kết cấu phần sàn nhà ông E để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông Vương Chấn E. Bác yêu cầu ông Tạ M kiện đòi ông E phần diện tích đất phía dưới ban công do ông E quản lý có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 73/2012/DS-PT ngày 13-7-2012, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định: giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2011/DS-ST. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 454/2014/DS- GĐT ngày 21-11-2014 của Tòa án nhân dân tối cao đã huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 67/2011/DS-ST ngày 22-8-2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và bản án phúc thẩm, số 73/2012/DS-PT ngày 13-7-2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 26-02-2016, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Chấn E. Buộc bị đơn ông Tạ M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can tầng 01 có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m phía sau nhà số 54 I, Khóm B, Phường H, thành phố C trên mái nhà vệ sinh của ông E thuộc kết cấu phần sàn nhà vệ sinh của ông E để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông E.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tạ M kiện đòi ông Vương Chấn E phần diện tích đất phía dưới lan can hiện do ông E quản lý có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 08-3-2016, anh Tạ Thanh V kháng cáo không đồng ý đối với Bản án sơ thẩm trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 151/2016/DS-PT ngày 09-8-2016, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết, định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ông Tạ M, chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, ông Vương Chấn E. Sửa một phần quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 26-2-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tuyên xử:

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Vương Chấn E hỗ trợ cho ông Tạ M phần vật tư xây dựng lan can ông M tháo dỡ với số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 31-7-2017, anh Tạ Thanh V là đại diện theo ủy quyền của ông Tạ M có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 09-8-2017, Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Cà Mau có Công văn số 09/KN-MTTQ-BTT đề nghị kháng nghị hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DS-ST ngày 26-2-2016 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau và giữ nguyên hiện trạng căn nhà số 54 I, Phường H, thành phố C cho ông Tạ M, bác yêu cầu khởi kiện của ông Vương Chấn E.

Ngày 04-10-2017, Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân tỉnh Cà Mau có Công văn số 292/HĐND-PC đề nghị kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm trên.

Tại Quyết định số 21/2019/KN-DS ngày 15-5-2019, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm số 151/2016/DS-PT ngày 09-8-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm sửa bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và giữ nguyên hiện trạng sử dụng của các bên.

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 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 20-3-1990, vợ chồng ông Vương Chấn E đã mua căn nhà số 58 I, Phường H, thị xã C (nay là thành phố C) do Sở Xây dựng tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) đại diện cho bên bán. Theo hợp đồng mua bán ban đầu ngày 20-6-1990, thì diện tích ông mua là 114,3m² với giá 37,70 lượng vàng 24k, có tứ cận: Đông giáp nhà số 56 I, Tây giáp nhà số 60 I, Nam giáp đường I, Bắc giáp nhà số 20 T (cũ), nay là đường A. Phía sau hậu nhà không ghi tiếp giáp với nhà số 54 là do hậu nhà 54 chỉ giáp một phần với vách tường nhà vệ sinh của ông. Trong biên bản bàn giao nhà đất ngày 21-7-1990 thể hiện diện tích 168,11m² là do Sở Xây dựng giao thêm phần diện tích đất trống trong khuôn viên hậu nhà số 58 và nhà số 20, đồng thời ông đã phải trả thêm 8,3 lượng vàng 24k cho Sở Xây dựng về phần diện tích chênh lệch này. Hiện nay, vợ chồng ông đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 23-01-1999 với diện tích 168,11m².

[2] Trong quá trình quản lý, sử dụng đến tháng 7-2004, khi ông phá dỡ nhà cũ để sửa chữa, xây dựng mới thì phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích có kích thước ngang 3,5m x 0,8m, tổng 2,8m². Đây là một phần không gian trên mái

nhà vệ sinh của ông, phía trên là phần lan can của nhà số 54, do ông Tạ M quản lý, sử dụng. Do đó, ông yêu cầu ông Tạ M phải tháo dỡ phần lan can chiếm trả lại không gian cho ông.

[3] Ngày 16-6-1990, ông Tạ M mua căn nhà số 54 của Ban Tài chính thị xã C (nay là thành phố C). Theo “Đơn xin mua bán nhà” số 54 I ngày 16-5-1990, nhà số 54 I có kích thước nhà trước ngang 3,6m, dài 11m, cao 3,5m; nhà sau ngang 3,4m, dài 11m, cao 3,5m. Biên bản bàn giao nhà ngày 18-6-1990, Ban Tài chính thị xã C bàn giao ngôi nhà số 54 I cho ông M, không nêu kích thước cụ thể. Theo bản vẽ hiện trạng nhà số 54 I do Sở Xây dựng đo vẽ ngày 20-8-1991 thể hiện tầng một có chiều ngang mặt tiền đường I là 3,7m, chiều ngang mặt hậu là 3,5m, chiều dài 22m có phần lan can trên tầng một phía sau nhà. Do thiếu ánh sáng, nên ông đã đập bỏ phần tường phía trên để rào lưới B40 và sau đó xây lại bức tường như cũ. Vì vậy không đồng ý yêu cầu trên của ông E, đồng thời ông Tạ M có đơn phản tố yêu cầu ông E phải trả lại phần đất phía dưới cho gia đình ông sử dụng.

[4] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Nhà số 54 I của ông Tạ M (B) và nhà số 58 I của ông Vương Chấn E trước đây đều do Nhà nước quản lý và có phần hậu giáp nhau. Ngày 20-3-1990, Sở Xây dựng tỉnh Minh Hải (cũ) bán căn nhà số 58 I cho ông E và ngày 16-6-1990, Ban Tài chính thị xã C (cũ) bán căn nhà số 54 I cho ông M. Trong quá trình quản lý, sử dụng hai bên không tranh chấp.

[5] Năm 2004, khi ông E phá dỡ nhà cũ để sửa chữa, xây dựng mới thì phát sinh tranh chấp đối với phần diện tích có kích thước ngang 3,5m x 0,8m, tổng 2,8m². Đây là một phần không gian trên mái nhà vệ sinh của ông E, phía trên là phần lan can nhà số 54 của ông M.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định phần diện tích tranh chấp có sẵn từ trước khi hai bên mua và tồn tại từ khi tiếp nhận bàn giao nhà cho đến nay. Ông E cho rằng ông đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất phía dưới thì đồng thời được hưởng khoảng không phía bên trên, nên yêu cầu ông Tạ M tháo dỡ phần kiến trúc bên trên. Ông Tạ M không đồng ý yêu cầu của ông E và cho rằng hồ sơ đo vẽ hiện trạng nhà bán cho ông thể hiện phần phía sau tầng một có phần kiến trúc đưa ra khỏi phần nhà chính 0,8m (gọi là ban công).

[7] Như vậy, hiện trạng nhà đất trên đã tồn tại từ trước khi hai bên mua nhà thuộc Nhà nước quản lý. Do đó, cần phải giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất, khoảng không mà các đương sự đang quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 279 Bộ luật Dân sự năm 1995: *“Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất. thì người được chuyển giao nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó”*. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E buộc ông M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông E và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M là không đúng quy định nêu trên.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 343 và Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng nghị số 21/2019/KN-DS ngày 15-5-2019 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Sửa bản án dân sự phúc thẩm số 151/2016/DS-PT ngày 09-8-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về việc: “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” giữa nguyên đơn là ông Vương Chấn E với bị đơn là ông Tạ M.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Vương Chấn E buộc bị đơn, ông Tạ M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can tầng 01 có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m phía sau nhà số 54 I, Khóm B, Phường H, thành phố C trên mái nhà vệ sinh của ông E thuộc kết cấu phần sàn nhà vệ sinh của ông E để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông E.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tạ M kiện đòi ông Vương Chấn E phần diện tích đất phía dưới lan can hiện do ông E quản lý có kích thước ngang 3,5m, dài 0,8m.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng của ông Vương Chấn E và ông Tạ M.

Ông Vương Chấn E phải nộp 50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 14193 ngày 07-01-2005 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Ông Tạ M phải nộp 50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 14119 ngày 03-02-2005 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Hoàn trả cho ông Tạ M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0002257 ngày 09-3-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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, 7a, 7b, 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.

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

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác định phần diện tích tranh chấp có sẵn từ trước khi hai bên mua và tồn tại từ khi tiếp nhận bàn giao nhà cho đến nay. Ông E cho rằng ông đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất phía dưới thì đồng thời được hưởng khoảng không phía bên trên, nên yêu cầu ông Tạ M tháo dỡ phần kiến trúc bên trên. Ông Tạ M không đồng ý yêu cầu của

ông E và cho rằng hồ sơ đo vẽ hiện trạng nhà bán cho ông thể hiện phần phía sau tầng một có phần kiến trúc đưa ra khỏi phần nhà chính 0,8m (gọi là ban công).

[7] Như vậy, hiện trạng nhà đất trên đã tồn tại từ trước khi hai bên mua nhà thuộc Nhà nước quản lý. Do đó, cần phải giữ nguyên hiện trạng phần diện tích đất, khoảng không mà các đương sự đang quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 279 Bộ luật Dân sự năm 1995: “Trong trường hợp quyền sử dụng hạn chế bất động sản liên kế đã được xác lập cho chủ sở hữu nhà, người sử dụng đất, thì người được chuyên giao nhà, quyền sử dụng đất cũng được hưởng quyền đó”. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông E buộc ông M phải tháo dỡ mọi công trình kiến trúc trên phần lan can để trả lại phần vị trí không gian theo chiều thẳng đứng của nhà ông E và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M là không đúng quy định nêu trên.”