

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 367/2021/DS-PT
Ngày: 22/10/2021
Về “Buộc thực hiện hành vi
dân sự”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Bình.
- *Các Thẩm phán:* Ông Vũ Toàn Giang
Bà Nguyễn Thu Hồng
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 22/10/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 304/2021/TLPT-DS ngày 23/7/2021 về “Buộc thực hiện hành vi dân sự”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 341/2021/QĐXXPT-DS ngày 27/9/2021; giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị H, sinh năm 1986, địa chỉ: Số 4, nhà B, dự án nhà ở N, tổ dân phố số 2, phường N 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- ***Bị đơn:*** 1. Ông Tạ Tường T, sinh năm 1966, ĐKNKTT: Xóm K, xã C, huyện Đ, Hà Nội, hiện trú tại: Số nhà 41, ngõ 2, đường Đ, tổ 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

2. Bà Đỗ Thị Thanh H, sinh năm 1974, trú tại: Số nhà 41, ngõ 2, đường X, tổ 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thanh H - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Bà là chủ sở hữu hợp pháp nhà đất số 45, ngõ 2 đường Đ, TDP số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Ngô Thị H số CD 885655, số vào sổ cấp GCN: CS – BTL 03012 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 12/7/2016. Do chưa có nhu cầu sử dụng và vợ chồng ông Tạ Tường T, Đỗ Thị Thanh Hương có nhu cầu thuê lại nên bà đã đồng ý và ký kết Hợp đồng thuê nhà ngày 02/4/2019 với ông T, bà H.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê nhà là ông T và bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên bà đã thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu bàn giao lại nhà. Sau đó ông T, bà H đã đồng ý bàn giao trả lại nhà đất thuê cho bà Hà theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê.

Tuy nhiên sau khi nhận lại nhà cho thuê bà phát hiện ông T và bà H đã tự ý cắt góc xép, tự hàn ra phía trước ngay cửa ra vào gây khó khăn cho việc sử dụng đất của bà. Ngoài ra ông T, bà H còn tự ý dỡ tấm lợp mái hiên phía trước nhà, làm cho nước mưa chảy vào trong nhà gây bất tiện trong sinh hoạt. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà H phải khắc phục các hành vi sai trái trên, nhưng ông T, bà H không làm mà còn gây cản trở không cho bà sửa chữa nhà. Cụ thể, bà gọi thợ đến lắp tấm lợp mái hiên phía trước căn nhà và tháo bỏ phần góc xép thì ông T, bà H chửi bới, đe dọa thợ sửa chữa nhà, trèo lên mái hiên để ngăn cản, không cho thợ lợp mái nhà. Vì vậy bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông T và bà H chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng nhà đất của bà; buộc ông T, bà H phải tự phá dỡ các cây thép đã hàn hoặc nếu bà tự phá dỡ, di dời thì ông T, bà H không được cản trở, bà Hà yêu cầu được quản lý phần diện tích đất lưu không phía trước nhà đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Tài liệu, chứng cứ bà Hà xuất trình tại Tòa án gồm có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H, ông T với bên nhận chuyển nhượng là bà Hà. Ngoài ra hai bên có viết một giấy viết tay về mua bán nhà gắn liền với đất gồm có: tường bao, mái lợp tôn, góc xép và cửa sắt và nhà đã xây hết đất với giá 30.000.000 đồng nhưng hiện bà Hà không lưu giữ được giấy viết tay này.

Bị đơn vợ chồng ông Tạ Tường T, bà Đỗ Thị Thanh H trình bày:

Năm 2016, vợ chồng ông chuyển nhượng cho bà Ngô Thị H diện tích 105m² tại số 45, ngõ 2 đường Đ, TDP số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội và đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị H. Trong GCNQSD đất và hợp đồng chuyển nhượng, cả hai bên đều thỏa thuận diện tích đất

chuyển nhượng là 105m² nhưng thực tế thửa đất có diện tích 111m². Như vậy, vợ chồng ông vẫn còn diện tích 06m² đất tại phía bên ngoài thửa đất kích thước bên ngoài 5,5m x 0,7m; cạnh phía tây nam có kích thước 20m x 0,12m chưa chuyển nhượng cho bà Hà. Việc này, khi bán đất vợ chồng ông bà đã nói với gia đình bà Hà (Mẹ bà Hà là bà N và bà Hà) đều biết. Sau đó, bà Nhữ là mẹ bà Hà cho người sửa mái và lợp đề vào phần đất 06m² thì vợ chồng ông không đồng ý. Hiện tại, vợ chồng ông vẫn tạo điều kiện cho bà Hà sử dụng cửa, đi lại trên phần diện tích 06m² và bà Hà đang được cầm chìa khóa để mở cổng. Bà Hà không có thiện chí thỏa thuận thì vợ chồng ông sẽ sử dụng phần đất đó. Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà vì về pháp lý và đạo lý, gia đình bà Hà sai hoàn toàn. Vợ chồng ông không bao giờ gây khó dễ cho bà Hà trong việc sử dụng 105m² mà bà Hà đã mua của vợ chồng ông.

Với nội dung như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H đối với ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H.

2. Buộc ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H chấm dứt hành vi cản trở bà Hà thực hiện quyền của người sử dụng đất, người sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số : 201; Số tờ 02; Diện tích: 105m²; Địa chỉ: Phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Buộc ông T, bà H không được cản trở bà Hà tháo dỡ, di dời các thanh sắt, gỗ tại vị trí phía sau cửa ra vào nhà đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự.

Ngày 26/5/2021 bị đơn bà Đỗ Thị Thanh H có Đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự giữ nguyên ý kiến đã trình bày, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không thỏa thuận được với nhau.

*** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người kháng cáo nộp trong thời hạn, đương sự kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật.

Về các nội dung kháng cáo:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung : sau khi phân tích nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

* *Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo*: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Thanh H được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

Toà án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các văn bản tố tụng cho tất cả các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn có mặt có mặt.

* *Về quan hệ pháp luật*: Toà án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa bà Ngô Thị H với ông Tạ Tường T, bà Đỗ Thị Thanh H liên quan đến yêu cầu buộc thực hiện hành vi dân sự là phù hợp quy định pháp luật.

* *Về thẩm quyền giải quyết*: Nhà đất tranh chấp có địa chỉ tại số 45, ngõ 2 đường Đ, TDP số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

* *Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện*: Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung :

Nguyên đơn bà Ngô Thị H và bị đơn ông Tạ Tường T, bà Đỗ Thị Thanh H cùng xác nhận nội dung: ngày 30/6/2016 hai bên đã thoả thuận và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm, thửa đất số 201; tờ bản đồ 02 tại địa chỉ: số 45, ngõ 2 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Hà đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 885655, vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS – BTL 03012 ngày 12/7/2016.

Do chưa có nhu cầu sử dụng, bà Hà đã cho ông T, bà H thuê nhà đất, sau đó 2 bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và bàn giao lại nhà đất.

Bà Hà trình bày sau khi nhận lại nhà cho thuê bà phát hiện ông T bà H đã tự ý cắt gác xép, tự hàn ra phía trước ngay cửa ra vào, tự ý dỡ tấm lợp mái hiên phía

trước nhà và cản trở không cho bà sửa chữa nhà nên bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà H chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng nhà đất do bà đã mua lại hợp pháp từ vợ chồng ông T, bà H.

Phía ông T bà H cho rằng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 30/6/2016 cũng như tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên Ngô Thị H ngày 12/7/2016 đều thể hiện thửa đất số 201, tờ bản đồ 02, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội diện tích 105m². Như vậy vợ chồng ông bà chỉ chuyển nhượng cho bà Hà diện tích 105m² như trong Hợp đồng chuyển nhượng và như ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn 06m² đất nằm phía trước nhà (Giáp với đường đi) ngoài giấy chứng nhận vẫn thuộc quyền sử dụng của ông bà nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hà.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số công chứng 1802/2016/HĐCNQSĐĐ ngày 30/6/2016 tại Văn phòng Công chứng Từ Liêm giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Tường T, bà Đỗ Thị Thanh H với bên nhận chuyển nhượng bà Ngô Thị H được lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận, về hình thức văn bản đã được công chứng hợp pháp. Hai bên không tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự xác định là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Tại Điều 1 Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên hai bên ông T, bà H và bà Hà đều xác định đối tượng của hợp đồng là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 201, tờ bản đồ 02, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Sau khi lập hợp đồng, hai bên đã tiến hành giao nhận nhà đất theo đúng thỏa thuận thể hiện ý chí của ông T, bà H chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ nhà và đất tại thửa số 201, tờ bản đồ 02, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho bà Hà.

Đối với diện tích 5,7m² chênh lệch giữa diện tích 105m² ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 885655 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 12/7/2016 đứng tên bà Ngô Thị H với diện tích đo đạc thực tế (111m²), tại Biên bản xác minh ngày 19/01/2021, Ủy ban nhân dân phường T đã cung cấp diện tích đất đó là thừa tự nhiên, không có sự tranh chấp, nhập tách từ các bất động sản liền kề.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà Ngô Thị H là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa số 201, tờ bản đồ số 02, phường T, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội diện tích 105m² (đo đạc thực tế 111m²). Do đó, án sơ thẩm áp dụng Điều 169 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà, buộc ông T và bà H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà hợp pháp của bà Hà đối với nhà đất tại bộ thửa số 201, tờ bản đồ số 02, phường T là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần giữ nguyên, HĐXX chỉ sửa án sơ thẩm về cách tuyên án.

Vợ chồng ông T, bà H cho rằng ông bà còn diện tích 5,7m² đất tại phía bên ngoài thửa đất số 201, tờ bản đồ số 2 có kích thước bên ngoài 5,5m x 0,7m; cạnh phía tây nam có kích thước 20m x 0,12m chưa chuyển nhượng cho bà Hà nhưng ông T, bà Hà không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, mặt khác ông T, bà H không có tài liệu chứng cứ nào xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Từ những nhận xét nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận

[3]. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông T, bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Án phí phúc thẩm: Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 29/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội về cách tuyên án, cụ thể như sau:

Căn cứ các điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 166, 179, 206 của Luật Đất đai; Các Điều 147; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Luật Phí và Lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H đối với ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H.

2. Buộc ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H chấm dứt ngay hành vi cản trở bà Hà thực hiện quyền của người sử dụng đất, người sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 201; tờ bản đồ 02; Địa chỉ: số 45, ngõ 2 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

3. Ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các thanh sắt, gỗ và các tài sản khác... nằm trên toàn bộ diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên phần đất được tạm giao sử dụng. Trường hợp ông Tạ Tường T và bà Đỗ Thị Thanh H không tự tháo dỡ thì bà Ngô Thị H được quyền tháo dỡ, di dời các thanh sắt, gỗ và các tài sản khác... nằm trên toàn bộ

diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên phần đất được tạm giao sử dụng.

4. Giao cho bà Ngô Thị H được quản lý, sử dụng 5,7m² phần đất lưu không phía trước gắn liền với thửa đất số 201; tờ bản đồ 02; Địa chỉ: số 45, ngõ 2 đường Đ, tổ dân phố số 4, phường T, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có quyết định theo pháp luật.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm : Ông Tạ Tường T, bà Đỗ Thị Thanh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Ngô Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số 0003956 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả bà Đỗ Thị Thanh H 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0042632 ngày 18/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND quận Bắc Từ Liêm;
- VKSND TP. Hà Nội
- THADS quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Bình

CÁC THẨM PHÁN

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA