

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 24/2018/DS-PT
Ngày 14-8-2018
V/v tranh chấp đất đai

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Ông Nguyễn Văn Thiệm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1417/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2630/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Minh N; cư trú tại: Số nhà 02/79 Nguyễn Đức E, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Quang H; đăng ký thường trú tại: Số 61/124 L, phường Đ, quận A, thành phố Hải Phòng (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 10 năm 2015). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T – Luật sư Văn phòng Luật sư Y, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Vắng mặt

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn T; đăng ký thường trú tại: Số nhà 04/79 Nguyễn Đức E, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng; đăng ký tạm trú tại: Số nhà 84/281 K, phường Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty S; địa chỉ trụ sở: Số 24 phố C, phường Q, quận F, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Thanh Đ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 16/2018/QL&KDN ngày 06 tháng 6 năm 2018). Có mặt

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Bùi Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2016 và tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 1992, bà Bùi Minh N mua lại quyền thuê nhà số 02, Ngõ 79 đường Nguyễn Đức E, phường H, quận A, thành phố Hải Phòng của gia đình bà Q. Ngày 09/6/1997, bà N ký hợp đồng thuê nhà với Công ty S. Năm 2006, bà N đã mua lại ngôi nhà theo Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 30/8/2006 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt giá bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ và ngày 19/11/2007, bà N được UBND thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số 030203NoNo, thửa đất số 176, tờ bản đồ số C-15; BK: 14 HP Bis; với diện tích đất ở là 58,50m², hình thức sử dụng riêng là 50m², chung là 8,5m².

Nguyên đơn bà N cho rằng diện tích đất 8.5m² là của bà N. Bà N cho ông T mượn một phần diện tích đất để xây dựng bức tường chống đỡ phần ô văng tầng 02 của nhà ông T. Hiện nay bức tường đã xuống cấp nghiêm trọng có thể xập đổ bất cứ lúc nào gây nguy hiểm đến tính mạng mọi người trong gia đình bà N. Bà N đã yêu cầu ông T cải tạo nâng cấp bức tường nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy, để bảo đảm an toàn cho các thành viên gia đình, bà N yêu cầu Tòa án buộc ông T phải phá dỡ bức tường trả lại phần diện tích đất và khoảng không cho gia đình bà N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Bức tường đỡ phần ô văng mà bà N yêu cầu phá dỡ được ông T xây dựng từ năm 1983, lúc đó gia đình ông đã thỏa thuận với gia đình bà Q (là chủ trước của ngôi nhà mà bà N đang ở hiện nay). Hai gia đình đã thỏa thuận xây bức tường với mục đích chống đỡ phần ô văng tầng 02 của nhà ông T và chặn nước thải từ nhà vệ sinh không cho tràn sang nhà. Nếu phá bức tường đó thì tầng 2 nhà ông T cũng xập đổ và gây ảnh hưởng đến tính mạng của mọi người sống xung quanh. Khi bà N làm thủ tục thanh lý nhà, gia đình ông T1 (bố ông T) và bà N đã có biên bản thỏa thuận như sau: “ 1. *Phần lối*

đi dưới của hộ số 02/79 như hiện trạng là do hộ bà N quản lý, sử dụng; 2. Bức tường giáp khe WC là bức tường riêng theo sơ đồ của Công ty S, hai bên không có quyền tự ý tháo dỡ. Nếu trong quá trình sử dụng mà bức tường xuống cấp không đảm bảo an toàn cho việc sử dụng thì việc sửa chữa tháo dỡ phải được sự đồng ý thống nhất của hai bên mới được tháo dỡ, sửa chữa...”. Ông T đề nghị bà N tôn trọng thỏa thuận giữa hai gia đình và đề nghị bà N ký giáp ranh nhà để ông T hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cam kết khi bà N ký giáp ranh để ông T làm GCNQSDĐ thì ông T sẽ phá nhà trả lại khoảng không cho gia đình bà N.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty S trình bày: Công ty đã thực hiện đúng các quy định về việc thiết lập hồ sơ, giải quyết đúng chính sách bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê. Phần diện tích ngõ đi mặc dù bán giới hạn quyền sử dụng khoảng không nhưng không bán phần diện tích này cho hộ ông Nguyễn Văn T. Phần diện tích ngõ đi thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Bùi Minh N nhưng hạn chế khoảng không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng quyết định:

Căn cứ khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, khoản 20 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 120, 175, 186, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 207, 218 và Điều 427 BLDS năm 2015; các Điều 125, 164, 182, 192, 195 và Điều 265 BLDS năm 2005; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; khoản 1 Điều 147 BLTTDS; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà Bùi Minh N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ bức tường từ mốc 3 đến mốc 4 (có sơ đồ kèm theo) trả lại diện tích mặt đất và khoảng không cho gia đình bà Bùi Minh N. Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 19/3/2018, nguyên đơn là bà Bùi Minh N kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Quang H và bà Bùi Minh N thống nhất trình bày: Đề nghị Tòa án buộc ông T phá dỡ bức tường và phần xây dựng trên lối đi của gia đình bà N vì diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng

của gia đình bà N và theo quy định của pháp luật thì người sử dụng đất có quyền sử dụng khoảng không theo chiều thẳng đứng của diện tích đất. Hiện tại bức tường đã xuống cấp có thể gây nguy hiểm cho các thành viên gia đình bà N.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Trước khi bà N chuyển đến thì bức tường và phần xây dựng trên lối đi của gia đình bà N đã có từ trước và hai gia đình đã có thỏa thuận với nhau là không được tự ý phá dỡ bức tường. Ông T đề nghị bà N ký giáp ranh để ông T hoàn thiện hồ sơ thanh lý nhà và làm thủ tục cấp GCNQSDD và xin giấy phép xây dựng, sau đó sẽ phá bỏ bức tường và phần xây dựng trên khoảng không của diện tích 8.5m².

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh Đ trình bày: Công ty căn cứ hiện trạng sử dụng thực tế nhà và đất của bà N để làm thủ tục thanh lý và đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang cho thuê theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của luật tố tụng dân sự; về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Minh N và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải phá dỡ bức tường và phần xây dựng trên lối đi 8.5m² để trả lại diện tích đất và khoảng không cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai và khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đất đai là đúng

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Văn T – Luật sư Văn phòng Luật sư Y vắng mặt lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà N là buộc ông T phải phá dỡ bức tường để trả lại diện tích mặt đất và để gia đình bà N có lối đi an toàn thấy: Theo Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 30/8/2006 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng thì hộ gia đình bà N là một trong số 293 hộ được quyền mua nhà theo Nghị

định số 61-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Căn cứ trên hồ sơ cấp GCNQSDĐ của bà N do Sở Xây dựng cung cấp thì trước khi ký hợp đồng mua bán nhà với bà N thì Công ty S nhà đã làm biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất và trích đo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất (BL 117, 118), sau đó Công ty S nhà làm biên bản xác định chất lượng còn lại và hệ số vị trí của nhà ngày 15/3/2006 trên cơ sở đó Công ty S nhà tính giá trị còn lại của nhà và đất ngày 22/3/2006 (BL 116) để ký hợp đồng mua bán nhà ở với bà N ngày 19/10/2006 (BL 111). Đến ngày 19/11/2007, bà N đã được UBND thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ. Trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện từ mốc 3 đến mốc 4 là bức tường đang có tranh chấp là xây riêng của bà N và trong Trích đo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất thì diện tích 8.5m² là diện tích bị “đề đầu” (giới hạn về khoảng không) có xác nhận của bà N. Khi tính giá trị của phần diện tích đất này thì Công ty S nhà cũng chỉ tính 70% giá trị đất. Hơn nữa, trong GCNQSDĐ của bà N ghi nhận phần diện tích đất này là hình thức sử dụng chung và bà N cũng không có ý kiến gì về GCNQSDĐ mà UBND TP Hải Phòng đã cấp cho bà N. Như vậy, trước khi mua nhà thì bà N cũng đã biết hiện trạng của phần diện tích đất là lối đi của gia đình bà N bị giới hạn về khoảng không do một phần tầng hai của nhà ông T đè lên. Mặt khác, ngày 09/12/2005 hai gia đình cụ T1 (là bố của ông T) và gia đình bà N có văn bản thỏa thuận với nội dung là phần diện tích lối đi là của gia đình bà N và phần không gian trên lối đi là của gia đình cụ T1. Như vậy, diện tích 8.5m² đất hiện đang có tranh chấp là thuộc hình thức sử dụng chung chứ không phải của riêng gia đình bà N được quyền sử dụng và diện tích đất này cũng bị hạn chế khoảng không phía trên (không được sử dụng khoảng không phía trên). Mặt khác, theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất*”. Bà N cho rằng bức tường đã xuống cấp nghiêm trọng và có nguy cơ gây mất an toàn cho các thành viên của gia đình bà N nhưng bà N lại không đề nghị Tòa án giám định chất lượng bức tường (BL 94) nên cũng không có căn cứ và cơ sở để xác định rằng bức tường đã xuống cấp nghiêm trọng và có nguy cơ gây mất an toàn theo như bà N trình bày. Từ những phân tích như đã nêu, Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ và cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Minh N vì vậy cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bà Bùi Minh N, sinh năm 1955 là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nhưng

trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà N không có yêu cầu Tòa án miễn án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Bùi Minh N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, 189, 208 và Điều 218 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; Điều 12, 14, 15, 26 và Điều 29 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,

Tuyên xử:

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Minh N về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ bức tường từ mốc 3 đến mốc 4 (có sơ đồ kèm theo) trả lại diện tích mặt đất và khoảng không cho gia đình bà Bùi Minh N.

- Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bà Bùi Minh N phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Bùi Minh N đã nộp 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0014597 ngày 10/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng. Bà Bùi Minh N còn phải nộp 100.000đ (*một trăm nghìn đồng*).

Án phí phúc thẩm: Bà Bùi Minh N phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005150 ngày 27/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của 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./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận A;
- Chi cục THADS quận A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

Nguyễn Văn Dương