

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày 08-6-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Thuý Hà
Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thủy Anh - 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: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2023, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 38/TB-TA ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P; nơi cư trú: Số 32/61 đường Lý Thường Kiệt, phường Quang Trung (nay là phường Hoàng Văn T), quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 10 đường Trần Hưng Đạo, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện của bị đơn: Bà Phạm Thị Xuân H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 24 đường Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Lời khai của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/1992 bà và chồng là ông Nguyễn Ngọc T có mua của ông Nguyễn Văn T một căn nhà do ông T xây dựng phía sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Quang Trung (nay là phường Hoàng Văn T), quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (viết tắt là UBND phường) với giá 10.000.000 đồng. Đây là phần diện tích ông T tự xây dựng trên đất nhà vệ sinh chung, bãi rác cách nhà số 32/61 Lý Thường Kiệt khoảng 50m do trước đó ông T có thuê của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (viết tắt là Công ty Kinh doanh nhà) một căn hộ bán mái (nhà 1 tầng) diện tích 10,9m² theo Hợp đồng thuê nhà số 2717, ngày 15/8/1995. Trong hợp đồng thuê nhà không có phần công trình phụ, do đó gia đình ông T sử dụng nhà vệ sinh tại địa chỉ sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt (khi đó là nhà vệ sinh chung nhưng sau đó tất cả các hộ khác có nhà vệ sinh riêng nên chỉ mình hộ ông T quản lý sử dụng phần diện tích này có chìa khóa riêng). Nhà vệ sinh này không liên thừa với diện tích ông T được Công ty Kinh doanh nhà cho thuê nhưng hàng năm ông T phải nộp thuế đối với phần diện tích nhà vệ sinh này, vì ngoài ông T không có hộ khác sử dụng chung.

Theo Thông báo số 952/39-QLN ngày 06/5/1993 của Sở Xây dựng Hải Phòng- Công ty nhà cửa thì từ ngày 01/11/1992, hộ ông T phải nộp tiền thuê nhà diện tích 10,9m² và nộp tiền sử dụng diện tích phụ (nhà vệ sinh) bằng 10% tiền thuê nhà. Hộ ông T đã nộp đầy đủ tiền thuê nhà và tiền thuê sử dụng diện tích phụ như thông báo số 952/39-QLN ngày 06/5/1993. Ngoài ra các hộ liên kề cùng cư trú thời gian này đều xác nhận ông T là người quản lý, sử dụng diện tích này. Đây không phải là đất nằm trong Hợp đồng thuê nhà số 2717 ngày 15/8/1985 mà là nhà do ông T tự xây dựng, cải tạo từ nhà vệ sinh chung.

Ngày 15/12/1992 vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị Lâm tiếp tục bán cho vợ chồng bà 01 gian nhà cấp 4 một mái (10,9m²) thuê của Công ty nhà cửa Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 2717 ngày 15/8/1985 và 01 ngôi

nhà cấp 4 diện tích 17m² do vợ chồng ông T tự xây dựng trên đất do Nhà nước quản lý.

Ngày 04/3/2002 vợ chồng bà được Công ty Kinh doanh nhà ký Hợp đồng thuê nhà số 421/HB đối với phần diện tích 10,9m² mua lại của ông Nguyễn Văn T, thời hạn thuê từ ngày 05/02/2002 đến 31/12/2014. Khi Công ty Kinh doanh nhà bán lại nhà thuê cho người sử dụng thì gia đình bà đã nộp tiền mua lại của Công ty Kinh doanh nhà đối với căn nhà 10,9m² và các diện tích liền kề với tổng diện tích là 50,3m² (không bao gồm gian nhà 16m² xây trên đất nhà vệ sinh, bãi rác đã trình bày ở trên do không liền thửa và thời điểm đó gia đình bà chưa có điều kiện để mua).

Ngày 14/6/2012 gia đình bà được UBND quận Hồng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 627741, số vào sổ cấp GCN: CH 00055, theo đó công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên diện tích 50,3m². Còn lại phần diện tích 16m² phía sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt (chiều dài mỗi cạnh 8,5m, chiều rộng mặt đáy 0,98m, chiều rộng mặt trước 3,16m) chưa làm thủ tục mua của Công ty Kinh doanh nhà nhưng gia đình ông T đã sử dụng từ trước năm 1985 và gia đình bà cũng quản lý sử dụng từ năm 1992 cho đến nay.

Năm 2016 do căn nhà xuống cấp, sập mái lên bà có làm đơn gửi đến UBND phường Quang Trung (nay là UBND phường Hoàng Văn T) xin cấp phép sửa chữa lại nhưng không được UBND phường đồng ý với lý do nhà nằm trên “đất giao thông” của phường. Bà P cũng gửi đơn đến Công ty Kinh doanh nhà xin phép thì được trả lời Công ty Kinh doanh nhà không thuộc thẩm quyền.

Từ năm 1993 (trước ngày Luật đất đai 1993 có hiệu lực) đến năm 2013 là hơn 20 năm gia đình bà là người quản lý, sử dụng 16m² phía sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt phường Quang Trung (nay là phường Hoàng Văn T) không có tranh chấp cho đến năm 2016 do có nhu cầu sửa chữa vì căn nhà đã sập mái nên bà gửi đơn đến UBND phường Quang Trung xin phép được sửa chữa cải tạo thì UBND phường không đồng ý và làm cổng khóa lại không cho bà tiếp tục sử dụng nữa.

Ngày 13/6/2020, bà đã có đơn khiếu nại đến UBND phường Hoàng Văn T và được UBND phường trả lời bằng công văn số 47/UBND-VP ngày 07/7/2020, trả lời: Đất này thuộc quản lý của Công ty Kinh doanh nhà nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường. Nếu đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND phường thì UBND phường căn cứ vào đâu để tự làm cổng, khóa lại không cho bà sử dụng. Hành vi tự ý làm cổng khóa lại là hành vi chiếm giữ trái pháp luật đối với tài sản của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc UBND phường Hoàng Văn T tháo dỡ cổng, mở khóa trả lại quyền

sử dụng đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho bà P.

Ngày 20/01/2022, bà Nguyễn Thị P có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung như trên và yêu cầu Tòa án thụ lý giải quyết: Xác định diện tích 16m² đất sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà P; buộc UBND phường Hoàng Văn T trả lại quyền sử dụng đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt mà UBND phường Hoàng Văn T đang chiếm giữ của bà.

Tại Công văn số 107/UBND ngày 17/8/2021, Công văn số 102/UBND ngày 11/8/2022 về việc thụ lý bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn UBND phường Hoàng Văn T trình bày:

Ngày 20/01/2016, UBND phường Quang Trung cũ (nay là phường Hoàng Văn T) có nhận được đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị P tại số nhà 32/61 Lý Thường Kiệt về việc đòi hỏi quyền lợi diện tích đất công trình phụ sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt. Ngày 23/03/2016, UBND phường tiến hành làm việc với Công ty Kinh doanh nhà, Tổ trưởng tổ dân phố Lý Thường Kiệt 2 về nguồn gốc nhà, đất trên. Cuộc họp đi đến thống nhất: Phần diện tích đất bà P nêu trong đơn thuộc thửa đất giao thông do UBND phường quản lý.

Ngày 12/4/2016, UBND phường có Công văn số 20/UBND-ĐC về việc xin ý kiến tham vấn phần diện tích công trình phụ ở sau số nhà 25/61 Lý Thường Kiệt gửi Công ty Kinh doanh nhà .

Ngày 29/4/2016, Công ty Kinh doanh nhà có Công văn số 75/QL&KDN về việc trả lời tham vấn phần diện tích công trình phụ ở sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, trả lời như sau:

Phần diện tích công trình phụ gần 10m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt do bà P trình bày thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà P theo Thông báo số 952/39/QLN ngày 6/5/2021 là không có căn cứ.

Sau khi nhận thông báo, ông Nguyễn Văn T chưa ký đơn Hủy đồng thuê nhà thì chuyển dịch Hợp đồng thuê nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị P. Năm 2002 ông Thịnh và bà P thực hiện ký Hợp đồng thuê nhà số 421/HB với diện tích thuê 10,9m². Thực hiện quy định về việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ, Công ty Kinh doanh nhà đã bán căn hộ 32/61 Lý Thường Kiệt cho ông Thịnh đến nay đã có giấy CNQSDĐ ở không bao gồm diện tích 10m² sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt.

Ngày 14/6/2016, UBND phường có Thông báo số 17/TB-UBND về trả lời đơn kiến nghị của bà Nguyễn Thị P tại số 32/61 phố Lý Thường Kiệt, nội dung trả lời như sau:

Phần diện tích công trình phụ gần 10m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt bà Nguyễn Thị P nêu trong đơn thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính phường năm 2000 có diện tích 173,4m² là đất giao thông do UBND phường quản lý.

Ngày 08/9/2016, Công ty Kinh doanh nhà có Công văn số 182/QL&KDN về việc trả lời đơn trình bày của bà Nguyễn Thị P như sau: Nhà số 32/61 phố Lý Thường Kiệt trước đây là Nhà sở hữu nhà nước, do Công ty quản lý nhà, ký Hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2002 cho hộ ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị P cùng 04 thành viên là 04 người con của ông Thịnh và bà P thuê để sử dụng vào mục đích ở. Diện tích chính theo Hợp đồng 10,9m² và ngoài diện tích thuê còn sử dụng phần diện tích chờ xử lý 74,9m² (*trong đó: tầng 1: 22,8m², tầng 2: 22,8m², tầng 3: 22,8m² và phần diện tích phụ tự làm: 6,5m²*). Tổng diện tích thuê + diện tích chờ xử lý: 85,8m². Như vậy, trong Hợp đồng thuê nhà thể hiện không có diện tích phụ sử dụng chung, cũng không có diện tích phụ 10m² sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt mà bà P đang đề nghị hợp thức hóa. Đến nay, nhà số 32/61 phố Lý Thường Kiệt đã được cấp GCN năm 2012.

Diện tích phụ 10m² sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt: Như đã nêu ở trên, Hợp đồng thuê nhà, bản vẽ và tờ kê khai nhà ở của bà P, ông Thịnh không thể hiện có sử dụng diện tích phụ chung 10m². Sau này, khi ký chuyển dịch Hợp đồng thuê nhà cho bà P, diện tích phụ chung của cả khu không còn sau chương trình xóa bỏ vệ sinh thùng trên địa bàn thành phố, ghi nhận diện tích phụ tự làm của bà P trong Hợp đồng thuê nhà thuộc phần diện tích chờ xử lý đã được hợp thức hóa khi bán nhà theo Nghị định 61/CP.

Phần diện tích phụ chung nằm trong khuôn viên khu tập thể ngõ gạo không còn sau chương trình xóa bỏ vệ sinh thùng trên địa bàn thành phố từ sau năm 1993 do Công ty Kinh doanh nhà quản lý.

Theo giấy tờ mua bán nhà viết tay giữa ông Nguyễn Văn T vợ là bà Trần Thị Lâm với ông Nguyễn Ngọc T vợ là bà Nguyễn Thị P ngày 20/9/1992 với diện tích 16,0m² tại số 32/61 phố Lý Thường Kiệt trên đất thuê. Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngõ gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

Theo giấy tờ mua bán nhà viết tay giữa ông Nguyễn Văn T vợ là bà Trần Thị Lâm với ông Nguyễn Ngọc T vợ là bà Nguyễn Thị P ngày 15/12/1992 với diện tích 17,0m² trên đất do nhà nước quản lý và 01 gian nhà cấp 4, một mái thuê của Công ty nhà ở. Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngõ gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

Theo Hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2001 tại số 32/61 Lý Thường Kiệt với diện tích 10,9m² nhà cấp 4.

Tờ kê khai nhà ở do Công ty Kinh doanh nhà thẩm tra ngày 11/12/2001: Diện tích sử dụng 85,8m²; diện tích chính 79,3m² trong đó: Diện tích thuê để ở: 10,9m² (theo Hợp đồng thuê); diện tích tự xây dựng mới để ở: 22,8m² không phép 03 tầng (tầng 1: 22,8m², tầng 2: 22,8m², tầng 3: 22,8m²) và phần diện tích phụ tự làm không phép 6,5m². Tổng diện tích sử dụng trong hợp đồng 10,9m²; diện tích sử dụng ngoài hợp đồng không phép 74,9m² (gồm: 22,8m² x 3tầng = 68,4m² và 6,5m²). Như vậy tổng diện tích sử dụng đất 40,2m² (gồm: 10,9m² thuê; 22,8m² và 6,5m² ngoài hợp đồng thuê). Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

Mặt bằng vị trí căn hộ số 32/61 Lý Thường Kiệt không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

Trích đo mặt bằng hiện trạng sử dụng đất do Công ty Kinh doanh nhà lập ngày 12/12/2011 với diện tích sử dụng 50,3m². Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

Theo Bản đồ địa chính phường năm 2000 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ 04, phần diện tích phụ chung phía sau dãy nhà số 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo là đất giao thông.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH6227741 do UBND quận Hồng Bàng cấp ngày 14/6/2012 đối với ông Nguyễn Ngọc T và vợ là bà Nguyễn Thị P cùng 04 người con với diện tích 50,3m². Như vậy, so với Hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2001 và Tờ kê khai nhà ở do Công ty Kinh doanh nhà thẩm tra ngày 11/12/2001 diện tích vượt 10,1m². Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P. Sau khi làm thủ tục thanh lý nhà, Công ty Kinh doanh nhà không thu hết giấy tờ của bà P và bà P không nộp hết giấy tờ có liên quan. Cụ thể là 02 giấy tờ viết tay giữa ông Nguyễn Văn T vợ là bà Trần Thị Lâm và ông Nguyễn Ngọc T vợ là bà Nguyễn Thị P ngày 20/9/1992, ngày 15/12/1992.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận Hồng Bàng cấp năm 2010, 2011 gồm số nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt phía sau thể hiện là phụ chung và số nhà 27/61 phố Lý Thường Kiệt phía giáp khu đất như nội dung đơn kiến nghị của bà P thể hiện là lối dọn vệ sinh.

Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T khẳng định phần diện tích đất phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 Lý Thường Kiệt là phụ chung, lối dọn vệ sinh bên dưới là hệ thống thoát nước chung khu tập thể ngô gạo bên nhà số lẻ và nằm trong khuôn viên khu tập thể ngô gạo tại ngõ 61 phố Lý Thường Kiệt thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ số 04 Bản đồ địa chính phường năm 2000 có diện tích 173,4m² là đất giao thông do Ủy ban nhân dân phường quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại Công văn số 312/CV-QL&KDN ngày 16/8/2021, Công ty Kinh doanh nhà trình bày:

Công ty Kinh doanh nhà là doanh nghiệp quản lý vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước do đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố giao. Thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao, theo đề nghị của UBND phường Quang Trung (nay là phường Hoàng Văn T) tại Công văn số 20/UBND-ĐC ngày 12/4/2016 về việc xin ý kiến tham vấn phần diện tích công trình phụ ở sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt; Công ty Kinh doanh nhà đã có Công văn số 75/QL&KDN ngày 29/4/2016 phúc đáp với nội dung: Phần diện tích công trình phụ gần 10m² sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt do bà P trình bày thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà P theo Thông báo số 952/39-QLN ngày 6/5/1993 của Công ty nhà cửa (nay là Công ty TNHH MTV quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng) là không có căn cứ.

Thông báo số 952/39-QLN ngày 6/5/1993 của Công ty nhà cửa là thông báo tạm thu tiền cho thuê nhà ở tại căn hộ số 32/61 tầng 1 phố Lý Thường Kiệt đối với ông Nguyễn Văn T (thuê nhà theo hợp đồng số 2717 ký ngày 15/8/1985, diện tích nhà thuê theo Hợp đồng là 10,0m²). Sau khi nhận thông báo số 952/39-QLN ngày 6/5/1993 của Công ty nhà cửa, ông Nguyễn Văn T đã chuyển nhượng quyền thuê nhà số 32/61 Lý Thường Kiệt cho ông Nguyễn Ngọc T vợ là Nguyễn Thị P.

Ông Nguyễn Ngọc T sử dụng nhà ổn định, không có tranh chấp từ tháng 11/1991 đến năm 2001 mới làm thủ tục kê khai và xin ký hợp đồng thuê nhà với Công ty kinh doanh nhà trên cơ sở kê khai của gia đình và kiểm tra thực địa, Công ty kinh doanh nhà đã ký hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2002 cho ông Thịnh cùng các thành viên trong gia đình thuê nhà số 32/61 Lý Thường Kiệt, diện tích thuê theo Hợp đồng là 10,9m².

Thực hiện chính sách bán nhà cho người đang thuê hợp pháp theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ, ngày 18/11/2002 ông Thịnh đã có đơn xin mua nhà số 32/61 Lý Thường Kiệt được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt giá bán nhà thuộc sở hữu nhà nước tại Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 25/3/2010. Sau khi gia đình ông Thịnh nộp tiền mua nhà theo Quyết định của UBND thành phố, Công ty đã ký hợp đồng mua bán và chuyển toàn bộ hồ

sơ cho UBND quận Hồng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 06/6/2016, bà Nguyễn Thị P có đơn trình bày gửi Công ty Kinh doanh nhà đề nghị được hợp thức hóa phần diện tích 10m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, Công ty Kinh doanh nhà đã có công văn số 182/QL&KDN ngày 08/9/2016 về trả lời đơn đề nghị của bà P như sau:

Trong Hợp đồng thuê nhà của bà P không có diện tích phụ sử dụng chung, cũng không có diện tích phụ 10m² phía sau nhà 25/61 phố Lý Thường Kiệt mà bà P đang đề nghị hợp thức hóa.

Không có căn cứ để xác định diện tích phụ 10m² sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt thuộc diện tích xây dựng trong khuôn viên do Công ty quản lý.

Một lần nữa, Công ty Kinh doanh nhà khẳng định phần diện tích công trình phụ ở phía sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt không nằm trong phần diện tích sử dụng theo Thông báo số 952/39- QLN ngày 6/5/1993.

Công ty Kinh doanh nhà có quan điểm như nội dung tại Công văn số 312/CV-QL&KDN ngày 16/8/2021 và các văn bản khác có trong hồ sơ, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng ngày 03/12/2020:

Khu đất phía sau nhà số 25/61 phố Lý Thường Kiệt là khu vệ sinh chung của các hộ dân trong ngõ 61 phố Lý Thường Kiệt từ khi thành phố xóa bỏ vệ sinh thùng trên toàn thành phố; bên dưới là đường cống thoát nước. Khoảng năm 2004, vợ chồng bà Vương Hải Yến và ông Bùi Tiến Dũng bán nhà số 36/61 phố Lý Thường Kiệt cho vợ chồng bà Lã Kim Dung và ông Đoàn Phúc Đại. Sau đó bà Yến và ông Dũng đã xây một gian nhà tạm trên phần đất khu vệ sinh chung. Đến khoảng năm 2011, ông Dũng chết, bà Yến có dự định xây nhà kiên cố trên phần đất khu vệ sinh chung nhưng khu dân cư không đồng ý nên bà Yến đã bỏ đi, không còn sinh sống ở đó nữa.

Năm 2019, theo đề xuất của Tổ trưởng tổ dân phố, nhân dân ngõ 61 Lý Thường Kiệt và bà Nguyễn Thị P có đơn đề nghị UBND phường có biện pháp không để các hộ dân để đồ dùng tại phần diện tích phụ chung; làm cửa, khóa lại để đảm bảo an ninh trật tự, tạm thời không ai được sử dụng, tránh tái lần chiếm để sử dụng của các hộ; bàn giao lại cho tổ dân phố và nhân dân ngõ 61 Lý Thường Kiệt giám sát.

Từ những nội dung nêu trên, phần diện tích như nội dung đơn kiến nghị của bà P phía sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt là phụ chung, lối dọn vệ sinh bên dưới là hệ thống thoát nước chung khu tập thể ngõ gạo bên nhà số lẻ và nằm trong

khuôn viên khu tập thể ngô gạo tại ngõ 61 phố Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tháo dỡ cổng, mở khóa trả lại quyền sử dụng đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho bà P.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/01/2023, bà Nguyễn Thị P kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án. Lý do kháng cáo: Bản án của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng chưa đúng, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà P.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Tòa án nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Không có căn cứ xác định diện tích đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng của bà P. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T tháo dỡ cổng, mở khóa trả lại quyền sử dụng đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho bà P đúng quy định. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên toà nhưng có đơn xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị P:

[2] Bà P yêu cầu xác định diện tích đất 16m² là khu vệ sinh sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà P và yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T trả lại cho bà 16m² đất nêu trên với lý do phần đất này ông T sử dụng từ trước năm 1985 và gia đình bà quản lý, sử dụng từ năm 1992 đến nay. Bà P căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà lập ngày 20/9/1992 giữa ông Nguyễn Văn T và chồng của bà là ông Nguyễn Ngọc T để xác định diện tích này là của gia đình bà. Tuy nhiên, theo giấy bán nhà ở ngày 20/9/1992 có nội dung ông Nguyễn Văn T bán cho ông Nguyễn Ngọc T một gian nhà 16m² làm trên đất thuê do ông T tự sử dụng từ khu vệ sinh, bãi rác. Tại phiên toà phúc thẩm, bà P thừa nhận đây là đất khu vệ sinh nên theo Nghị định 61/CP của Chính Phủ quy định chỉ được bán đất ở, không được bán khu vệ sinh nên Công ty Kinh doanh nhà bán không bán lại cho bà diện tích đất này. Lời khai tại phiên toà của bà P phù hợp với biên bản làm việc ngày 08/12/2020 của bà P tại Toà án nhân dân quận Hồng Bàng: khi Công ty Kinh doanh nhà bán lại nhà 32/61 Lý Thường Kiệt cho gia đình bà theo Nghị định 61 thì Công ty Kinh doanh nhà không bán lại cho gia đình bà khu vực vệ sinh sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt. Bà P đã được Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 627741 ngày 14/6/2012 không có khu phụ 10m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt do Công ty kinh doanh nhà không bán phần diện tích phụ sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt cho bà P.

Ngoài ra, các tài liệu khác thể hiện:

[3] Tại bản xác minh ngày 26/11/2001, tờ kê khai nhà ở ngày 26/11/2001 thể hiện: *“diện tích phụ tự làm không phép 6,5m²”*. Biên bản xác minh ngày 03/12/2020 thể hiện: *“Diện tích đất phía sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt trước đây là khu vệ sinh chung của khu dân cư ngõ 61 Lý Thường Kiệt. Từ khi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có chủ trương xóa bỏ vệ sinh thùng thì khoảng 20 năm trở lại đây không có hộ dân nào trong khu dân cư ngõ 61 đi vệ sinh tại khu vệ sinh này nữa. Phần diện tích vệ sinh chung nói trên đã trở thành phần đất sử dụng chung của cả khu dân cư ngõ 61 Lý Thường Kiệt...,trước đây là khu vệ sinh chung của khu dân cư ngõ 61 Lý Thường Kiệt không phải tài sản riêng của hộ gia đình bà P”*.

[4] Tại Công văn số 75/QL&KDN ngày 29/4/2016 của Công ty Kinh doanh nhà trả lời Ủy ban nhân dân phường Quang Trung và Công văn số 182/QL&KDN ngày 08/9/2016 trả lời bà P “*Thông báo số 952/39-QLN ngày 06/5/1993 là Thông báo tạm thu tiền thuê nhà ở tại căn hộ số 32/61 tầng 1 phố Lý Thường Kiệt đối với hộ gia đình ông Nguyễn Văn T theo Hợp đồng thuê nhà số 2717 ngày 20/8/1985 khi thực hiện Quyết định số 908/QĐ-UB ngày 16/4/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Thông báo này để phục vụ cho việc ký đổi Hợp đồng thuê nhà ở theo Quyết định 118/TTg ngày 27/11/1992 của Thủ tướng Chính phủ và thời điểm đó các hộ sử dụng khu phụ chung của cả khu, không phân bổ diện tích nên Công ty Kinh doanh nhà tạm tính giá tiền thuê 10% so với diện tích chính để ở... Sau khi chuyển dịch Hợp đồng thuê nhà cho gia đình bà P, diện tích phụ chung của cả khu không còn sau chương trình xóa bỏ vệ sinh thùng trên địa bàn toàn thành phố. Do đó tại Hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2002 không có phần diện tích khu vệ sinh phía sau nhà 25/61 Lý Thường Kiệt và sau này khi Công ty Kinh doanh nhà bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước là căn nhà 32/61 Lý Thường Kiệt theo Nghị định 61/CP của Chính phủ cho gia đình bà P không bao gồm diện tích phụ 10m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt*”.

[5] Bà P cho rằng bà thuê diện tích đất 16m² tại khu vệ sinh với Công ty Kinh doanh nhà nhưng theo Hợp đồng thuê nhà số 421/HB ngày 04/3/2001 tại số 32/61 Lý Thường Kiệt chỉ thể hiện thuê diện tích 10,9m² nhà cấp 4 đối với ông Nguyễn Ngọc T, không thể hiện diện tích 16m² tại khu vệ sinh.

[6] Tờ kê khai nhà ở do Công ty Kinh doanh nhà thẩm tra ngày 11/12/2001: Diện tích sử dụng 85,8m²; diện tích chính 79,3m² trong đó: Diện tích thuê để ở: 10,9m² (theo Hợp đồng thuê); diện tích tự xây dựng mới để ở: 22,8m² không phép 03 tầng (tầng 1: 22,8m², tầng 2: 22,8m², tầng 3: 22,8m²) và phần diện tích phụ tự làm không phép 6,5m². Tổng diện tích sử dụng trong hợp đồng 10,9m²; diện tích sử dụng ngoài hợp đồng không phép 74,9m² (gồm: 22,8m² x 3tầng = 68,4m² và 6,5m²). Như vậy tổng diện tích sử dụng đất 40,2m² (gồm: 10,9m² thuê; 22,8m² và 6,5m² ngoài hợp đồng thuê). Không thể hiện phần diện tích phụ chung phía sau nhà 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo như nội dung đơn kiến nghị của bà P.

[7] Theo Bản đồ địa chính phường năm 2000 thuộc thửa đất số 132, tờ bản đồ 04, phần diện tích phụ chung phía sau dãy nhà số 21/61, 23/61, 25/61 phố Lý Thường Kiệt - khu tập thể ngô gạo là đất giao thông thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, Hải Phòng.

[8] Từ các chứng cứ nêu trên thấy việc bà P kháng cáo cho rằng 16m² đất là khu vệ sinh sau nhà 25/61 phố Lý Thường Kiệt thuộc quyền quản lý, sử dụng

của bà P là không có căn cứ nên bà P yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T phải tự tháo dỡ cổng và trả lại cho bà P 16m² đất không được chấp nhận.

[9] Từ những nhận định trên, không chấp kháng cáo của bà Nguyễn Thị P. Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/HNGĐ-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tháo dỡ cổng, mở khóa, trả lại quyền sử dụng diện tích đất 16m² sau nhà số 25/61 Lý Thường Kiệt, phường Hoàng Văn T, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho bà P.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, người được thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực

hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Điệp