

**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: 15/2019/DS-PT

Ngày 08-5-2019

V/v kiện đòi tài sản

**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 Lương Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hương – 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 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1268/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1585/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1959; nơi cư trú: Đường HBT, phường CD, quận LC, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

2. Ông Phạm Hữu Ph, sinh năm 1957; nơi cư trú: Đường HBT, phường CD, quận LC, thành phố Hải Phòng, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Phạm Hữu Th, sinh năm 1966; nơi cư trú: đường TTV, phường PL, quận KA, thành phố Hải Phòng và Ông Phạm Hữu Ph, sinh năm 1957; nơi cư trú: Phường CD, quận LC, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Bị đơn: Ông Đào Văn Kh, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Kh: Ông Đỗ Trung K – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Đỗ Trung K, thành phố Hà Nội, có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Viết H, sinh năm 1964; cư trú tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

2. Ông Đào Văn C, sinh năm 1958; cư trú tại: NVT, thị trấn AL, huyện AL, thành phố Hải Phòng, có mặt;

3. Ông Bùi Đình D, sinh năm 1968; cư trú tại: TTV, phường TM, quận KA, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

4. Chị Phùng Thị H, sinh năm 1974; cư trú tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng, có mặt;

- Người kháng cáo: Bị đơn Ông Đào Văn Kh, ông Kh ủy quyền cho ông Lê Văn Ph làm đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai nguyên đơn Bà Đỗ Thị S và Ông Phạm Hữu Ph trình bày: Tháng 06 năm 2004, bà S, ông Ph có nhận chuyển nhượng của Ông Đào Văn C diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3 và Ông Bùi Đình D diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3, cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng, giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 498.000.000đ, trên 02 thửa đất có 01 nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m² nằm chắn ngang mặt tiền của hai lô đất, một phần diện tích nhà nằm trong hai lô đất, một phần nằm trên hành lang giao thông, nguồn gốc ngôi nhà này là của Công ty giống thủy sản Hải Phòng. Sau khi nhận chuyển nhượng, diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3 được UBND huyện An Lão cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 863016 ngày 22/6/2004 và diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 725836 ngày 22/6/2004, đều mang tên Bà Đỗ Thị S. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà S và ông Ph giữ nguyên hiện trạng căn nhà và diện tích 02 lô đất nêu trên. Đến tháng 07 năm 2017, bà S và ông Ph có nhu cầu sử dụng thì phát hiện Ông Đào Văn Kh đã chiếm dụng căn nhà và 02 thửa đất nêu trên và coi nói căn nhà thành nhà 02 tầng. Bà S và ông Ph đã nhiều lần yêu cầu ông Kh trả lại tài sản nhưng ông Kh không thực hiện. Nay bà S và ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Lão buộc Ông Đào Văn Kh trả lại diện tích đất 80m² thuộc thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3; diện tích đất 80m² thuộc thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3, tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng và một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m² xây trên đất.

Bị đơn Ông Đào Văn Kh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Phùng Thị H trình bày: Tháng 8 năm 1998, ông Kh nhận chuyển nhượng Cửa hàng xăng dầu thông qua đấu giá của Công ty giống thủy sản Hải Phòng. Tại biên bản bàn giao cửa hàng xăng dầu có 10 mục, hai bên đã ký nhận đầy đủ, mục số 10 của biên bản bàn giao thể hiện: Phần mặt bằng có nhà văn phòng mặt tiền 6,9m, chiều sâu 4m, phần đường ô tô ra vào 24m, tổng mặt tiền 31m. Trong thời gian ông Kh ở nước ngoài thì 8m đất ở đằng sau nhà văn phòng bị chuyển nhượng. Sau đó, bà S nhận chuyển nhượng lại 8m đất tương ứng 02 lô đất đằng sau nhà văn phòng. Ông Kh cho rằng việc chuyển nhượng đó là sai quy định của pháp luật, nhà văn phòng là tài sản của ông trúng đấu giá cửa hàng xăng dầu đã được bàn giao; căn nhà văn phòng và phần coi nói của ông Kh không xây vào diện tích đất của bà S, ông Ph đã nhận chuyển nhượng từ ông C, ông D mà được xây dựng trên đất hành lang giao thông; căn nhà văn phòng này là tài sản của gia đình ông, ngoài ra không liên quan đến bất kỳ ai, trong quá trình sử dụng ông có cho Ông Đào Viết H thuê tầng một của căn nhà để bán cá, gia đình ông sử dụng tầng hai. Ông Kh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S và ông Ph. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà S, ông Ph.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Đào Văn C, Ông Bùi Đình D thống nhất trình bày: Hai ông chỉ chuyển nhượng 02 lô đất có cùng địa chỉ tại Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng cho Bà S, với giá chuyển nhượng 02 lô đất là 498.000.000đ, việc chuyển nhượng là công khai, tự nguyện, tài sản chuyển nhượng là của ông C, ông D và đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Bà Đỗ Thị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C, ông D xác định chỉ chuyển nhượng 02 lô đất không chuyển nhượng nhà trên đất, ông C, ông D đã bàn giao đất cho Bà Đỗ Thị S. Nay bà S yêu cầu giải quyết trả lại tài sản là căn nhà trên đất các ông xác nhận bản thân không liên quan.

Về kết quả định giá tài sản: Giá trị quyền sử dụng đất bằng $12.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 160\text{m}^2 = 1.920.000.000\text{đ}$; giá trị tài sản trên đất 85.459.610đ;

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DSST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ quy định tại các điều 158, 163, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ quy định tại các điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 và khoản 3 Điều 690 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 79 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ quy định tại các điều 95, 100, 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Hữu Ph, Bà Đỗ Thị S.

- Buộc Ông Đào Văn Kh và bà Huế phải trả lại diện tích đất 80m² tại thửa số 68A, tờ bản đồ 247 C3 và diện tích đất 80m² tại thửa số 68B, tờ bản đồ 247 C3, cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng cho bà S, ông Ph.

- Buộc ông Kh và bà Huế phải tháo dỡ toàn bộ tầng hai của căn nhà có diện tích 46,08m², phần coi nói thêm tầng 01 có diện tích 13,18m² trả lại nguyên trạng căn nhà mái bằng có diện tích 32,9m² cho vợ chồng ông Ph bà S nằm trên 02 lô đất trên.

2. Ông H phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, đồ dùng sinh hoạt của mình và tháo dỡ 04 bể tạm bằng gạch có khối lượng 20,05m³ trả lại diện tích đất 80m² tại thửa số 68A, tờ bản đồ 247 C3 và diện tích đất 80m² tại thửa số 68B, tờ bản đồ 247 C3, cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng cho ông Ph, bà S.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15/11/2018, Ông Đào Văn Kh (ông Kh ủy quyền cho ông Lê Văn Ph) kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng vì cho rằng bản án xử không khách quan, không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà S và nguyên đơn ông Ph trình bày:*
Bà S đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C và ông D đối với mảnh đất đang tranh chấp, trên 02 thửa đất có 01 nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m² nằm chắn ngang mặt tiền của hai lô đất, một phần diện tích nhà nằm trong hai lô đất, một phần nằm trên hành lang giao thông, nguồn gốc ngôi nhà này là của Công ty giống thủy sản Hải Phòng, tiền chuyển nhượng là của ông Ph, bà S. Hai thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông C, ông D. Khi chuyển nhượng đất, các bên chuyển nhượng công khai, ngay thẳng, đúng quy định của pháp luật. Sau khi chuyển nhượng, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai thửa đất. Đối với căn nhà ông Kh đang ở, trước đây là nhà văn phòng của Cửa hàng xăng dầu, do có căn nhà văn phòng này nằm trên hai lô đất tranh nên thời điểm 2004 ông C và ông D mới được cấp quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất, ông C và ông D chuyển nhượng cả nhà trên đất. Ông Kh không có chứng cứ nào

chứng minh đã trúng đấu giá nhà Văn phòng cây xăng, không có chứng cứ ủy quyền cho ông C đấu giá cũng như không có chứng cứ xác định tài sản tranh chấp là nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Kh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn trình bày:*
Căn nhà văn phòng cây xăng do ông Kh mua đấu giá. Thời điểm đấu giá do gần đến ngày ông Kh phải ra nước ngoài nên có ủy quyền cho em là Ông Đào Văn C đứng tên, làm các thủ tục đấu giá, tiền trả đấu giá là của ông Kh, việc ủy quyền trên chỉ bằng miệng, ông Kh không có chứng cứ chứng minh việc ủy quyền. Số tiền ông C nhận được từ việc chuyển nhượng đất sử dụng đầu tư vào việc sửa chữa cây xăng. Căn nhà văn phòng không nằm trên phần đất của ông Ph, bà S mà nằm trên đất hành lang giao thông. Nguyên đơn cho rằng nhà văn phòng là của nguyên đơn nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày mâu thuẫn về diện tích nhà. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S, Sơ đồ thửa đất phục vụ cho việc thẩm định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) do bị đơn xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm khẳng định trên đất bà S không có nhà. Việc ông C và ông D chỉ chuyển nhượng đất cho bà S, trên đất không hề có nhà văn phòng. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận tài sản đang tranh chấp là của ông Kh, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi và nghĩa liên quan:*

Ông Đào Văn C trình bày: Ông là em của ông Kh, ông được ông Kh ủy quyền đứng tên đấu giá căn nhà văn phòng Cây xăng, làm các thủ tục đấu giá, tiền trả đấu giá là của ông Kh. Việc ủy quyền chỉ bằng miệng, không có chứng cứ chứng minh. Sau khi nhận tài sản, ông đã làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2004, ông cùng ông D đã bán hai mảnh đất tranh chấp trên cho bà S. Ông C khẳng định chỉ chuyển nhượng đất, trên đất không có nhà, mà nhà văn phòng cây xăng nằm ở hành lang giao thông. Việc ông C chuyển nhượng đất cho bà S là có thật, hai bên đã làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng, bàn giao đất trên thực địa, xác định mốc giới. Tiền chuyển nhượng đất, ông C đã sử dụng sửa chữa lại Cây xăng, ông Kh cũng biết.

Bà Phùng Thị H thống nhất với trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bị đơn. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào Biên bản hợp đấu giá và Biên bản bàn giao tài sản đấu giá của Công ty giống thủy sản Hải Phòng thì người trúng đấu giá Cửa hàng xăng dầu (bao gồm nhà văn phòng) là Ông Đào Văn C. Ông Kh cho rằng ông ủy quyền cho ông C đấu giá tài sản trên nhưng không có chứng cứ chứng minh. Năm 2004, ông C và ông D có thủ tục xin hợp pháp hóa quyền sử dụng đối

với đất tranh chấp. Sau đó ông C và ông D chuyển nhượng lại cho bà S, việc chuyển nhượng giữa các bên công khai, có lập văn bản, sau đó bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Kh, ông C cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà S diện tích đất phía sau nhà văn phòng là không có căn cứ. Bởi lẽ chính đơn xin hợp pháp hóa đất của ông C, ông D đều trình bày trên đất của các ông có nhà. Do trên đất có nhà nên UBND huyện An Lão mới cấp quyền sử dụng đất cho ông C và ông D, mặt khác nếu chỉ chuyển nhượng đất không thì đất của bà S không có lối đi vào, nếu không có lối đi thì sẽ không được cấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Kh trả lại cho ông Ph, bà S diện tích đất 80m² thuộc thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3; diện tích đất 80m² thuộc thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3, tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng và một căn nhà cấp 4 xây diện tích 32,9m² trên đất là có cơ sở. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm Bà Đỗ Thị S vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đào Viết H, Ông Bùi Đình D vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu kháng cáo:

[3]. *Về nguồn gốc đất:* Căn cứ cung cấp của UBND xã Thái Sơn, lời khai ông Đào Ngọc H nguyên Giám đốc Công ty giống thủy sản Hải Phòng, ông Mai Thanh N nguyên Chủ tịch UBND xã Thái Sơn và cùng các tài liệu khác đủ cơ sở xác định: Năm 1998, Công ty giống thủy sản Hải Phòng có tổ chức bán đấu giá Cửa hàng xăng dầu Cầu Nguyệt, theo Biên bản họp bán đấu giá ngày 12/8/1998 (Bl 122) thì Ông Đào Văn C đã trúng đấu giá mua Cửa hàng xăng dầu Cầu Nguyệt với giá 170.000.000 đồng. Ngày 10/10/1998, ông C được Công ty giống thủy sản Hải Phòng bàn giao một số tài sản trên đất của Cửa hàng bao gồm: Nhà Văn phòng Cửa hàng (rộng 4,7m; dài 6,9m), nhà đặt cột bơm, nhà chứa tég, nhà để dụng cụ, bể nước, nhà vệ sinh... Ngày 30/11/1998, ông C ký Hợp đồng thuê đất (trên đất có Cửa hàng xăng dầu) với Công ty giống thủy sản Hải Phòng mục đích kinh doanh xăng dầu, diện tích thuê là 391m². Năm 2004, ông C chuyển nhượng một phần căn nhà

Văn phòng cho Ông Bùi Đình D. Cũng trong thời gian này ông C, ông D cùng đề nghị được hợp thức hóa phần diện tích đất, trên đất có nhà văn phòng. Căn cứ vào thực trạng diện tích đất đề nghị được hợp thức hóa đều có nhà. Ông C, ông D sử dụng hợp pháp, ổn định, được sự đồng ý của Công ty giống thủy sản Hải Phòng và UBND xã Thái Sơn nên Ủy ban nhân dân huyện An Lão đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3 mang tên Bùi Đình Dự, diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3, cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng mang tên Đào Văn C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng trong năm 2004, do không có nhu cầu sử dụng nên ông C và ông D đã chuyển nhượng cả hai lô đất trên cho Bà Đỗ Thị S. Việc chuyển nhượng diện tích hai lô đất diễn ra công khai, tự nguyện, ông C, ông D đã nhận đủ tiền và giao tài sản là hai lô đất cho bà S, ông Ph. Bà S, ông Ph đã đi đăng ký quyền sử dụng đất, ngày 22/6/2004 Ủy ban nhân dân huyện An Lão đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S, ông Ph đối với cả hai thửa đất trên mang tên người sử dụng là Đỗ Thị S.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, có lời khai ông Kh trình bày Cửa hàng xăng dầu do ông Kh trúng đấu giá của Công ty giống thủy sản Hải Phòng, có lời khai ông Kh trình bày thời điểm đấu giá tài sản, ông Kh đang ở nước ngoài, ông đã ủy quyền cho ông C là em đấu giá, nhận bàn giao tài sản, tiền trả mua tài sản do ông Kh bỏ ra, Như vậy, các lời khai trên của ông Kh mâu thuẫn nhau. Theo Biên bản họp bán đấu giá tài sản ngày 12/8/1998, Biên bản bàn giao tài sản ngày 10/10/1998 của Công ty giống thủy sản Hải Phòng (bút lục 120, 122) thể hiện người trúng đấu giá Cửa hàng xăng dầu là Ông Đào Văn C chứ không phải ông Kh, đến ngày 10/10/1998 ông C được Công ty giống thủy sản Hải Phòng bàn giao một số tài sản đã trúng thầu trong đó có nhà Văn phòng. Ngoài lời khai trên, ông Kh không xuất trình được chứng cứ chứng minh đã ủy quyền cho ông C đấu giá Cửa hàng xăng dầu, trả tiền đấu giá nên không có căn xác định ông Kh đã trúng đấu giá mua Cửa hàng xăng dầu của Công ty giống thủy sản Hải Phòng như lời ông Kh trình bày. Do vậy, đủ cơ sở xác định hai thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà S, ông Ph. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại hai lô đất có tổng diện tích 160m², tại thửa đất số 68A, 68B, tờ bản đồ 247 C3 địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5]. Về căn nhà ông Kh đang sử dụng: Ông Kh khai căn nhà văn phòng và phần coi nói của ông Kh không xây vào diện tích đất của bà S, ông Ph mà được xây dựng trên đất hành lang giao thông. Tuy nhiên, hiện trạng căn nhà theo Biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2018 thì căn nhà ông Kh hiện đang sử dụng có vị trí nằm chắn ngang mặt tiền của hai lô đất của bà S, ông Ph, tiếp giáp đường Trần Tất Văn, căn nhà này được cải tạo từ căn nhà cũ có diện tích 32,9m² (6,9m x 4,7m), nằm trên diện tích đất của Bà Đỗ Thị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Biên bản bàn giao tài sản đấu giá ngày 10/10/1998 (bút lục 120) thì người trúng đấu giá Cửa hàng xăng dầu là Ông Đào Văn C được nhận bàn giao nhà văn phòng cửa hàng là nhà mái bằng diện tích (6,9m x 4,7m). Cung cấp của UBND xã Thái Sơn, lời khai của ông Mai Thanh N nguyên chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thái Sơn, ông Đào Ngọc

H nguyên giám đốc Công ty giống Thủy sản Hải Phòng đều có nội dung xác định căn nhà diện tích (6,9m x 4,7m) là một phần tài sản không tách rời gắn liền với diện tích đất, việc sử dụng căn nhà này là lý do để ông C và ông D được Ủy ban nhân dân huyện An Lão cấp quyền sử dụng diện tích đất vào năm 2004. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C khai trên đất ông trúng đấu giá và bán lại cho bà S không có nhà. Tuy nhiên, tại đơn xin hợp thức hóa đất ở trên của ông C (Bl 102) ông C trình bày ông được trúng đấu giá Cửa hàng xăng dầu vào ngày 12/8/1998, trên đất đó có Nhà văn phòng. Tại đơn xin hợp thức hóa đất ở của ông D (Bl 123), ông D trình bày có mua của ông C 12m² nhà ở trên diện tích đất thuê của ông C. Mặt khác, giấy chứng nhận cấp cho bà S đối với 2 thửa đất tranh chấp trên, mặt tiền phía trước là đường 354. Như vậy, đủ cơ sở xác định sau khi ông C, ông D chuyển nhượng diện tích đất cho Bà Đỗ Thị S thì trên đất có căn nhà diện tích 32,9m² (6,9m x 4,7m) nằm một phần trên diện tích đất cũng được chuyển nhượng và căn nhà đã thuộc quyền sở hữu của bà S, ông Ph.

[6]. Diện tích căn nhà văn phòng cửa hàng cũ 32,9m², căn cứ vào sơ đồ, trích đo hiện trạng sử dụng đất thấy rằng, quá trình sử dụng ông Kh cải tạo căn nhà này thêm diện tích 20,38m² [(7,41m x 0,3m) +(6,9m x 2,7m)] và coi nói thêm tầng 2 có diện tích là 59,2m². Ông Kh tự ý cải tạo căn nhà không được sự đồng ý của bà S, ông Ph nên cần chấp nhận đề nghị của bà S, ông Ph buộc ông Kh phải tháo dỡ toàn bộ phần tầng hai của căn nhà và phần coi nói thêm tầng một trả lại cho bà S, ông Ph nguyên trạng 160m² đất và căn nhà có diện tích bằng 32,9m².

[7]. Quá trình sử dụng tài sản, ông Kh có cho Ông Đào Viết H thuê tầng một căn nhà để bán cá, Ông H có xây 04 bể tạm bằng gạch bằng 20,05m³. Vì vậy, cần buộc Ông H phải có trách nhiệm tháo dỡ 04 bể tạm đã xây trên diện tích đất thuê để trả lại căn nhà cho vợ chồng ông Ph, bà S. Hợp đồng thuê nhà giữa Ông H và ông Kh các bên không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, các bên có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

Với các phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8]. Về lệ phí định giá tài sản: Ông Ph đã tạm ứng số tiền 4.000.000đ để định giá tài sản, không yêu cầu khoản tiền này nên không xét.

[9]. Về án phí: Ông Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, xét thấy ông Kh là người cao tuổi nên căn cứ vào Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, ông Kh được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 105; Điều 106; Điều 107 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 158; Điều 163, Điều 166; Điều 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 100; Điều 166 Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12; Điều 26; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Đào Văn Kh. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Hữu Ph, Bà Đỗ Thị S.

- Buộc Ông Đào Văn Kh và Bà Phùng Thị H phải trả lại diện tích đất 80m² tại thửa số 68A, tờ bản đồ 247 C3 và diện tích đất 80m² tại thửa số 68B, tờ bản đồ 247 C3 (có vị trí mốc giới từ 1,2,3,4 bản đồ kèm theo) và căn nhà một tầng diện tích 32,9m², cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng cho Bà Đỗ Thị S, Ông Phạm Hữu Ph.

- Buộc Ông Đào Văn Kh và Bà Phùng Thị H phải tháo dỡ toàn bộ tầng hai của căn nhà có diện tích 59,2m² (có vị trí mốc giới từ 2,3,5,12) và phần coi nới thêm tầng 01 có diện tích 20,38m² nằm trên 02 lô đất trên (có vị trí mốc giới từ 6,7,8,9,10,11,3 có sơ đồ kèm theo theo bản án).

2. Buộc Ông Đào Viết H phải di dời toàn bộ tài sản, tháo dỡ 04 bể tam bằng gạch có khối lượng 20,05m³ trả lại nguyên trạng diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68A, tờ bản đồ 247 C3 và diện tích đất 80m² tại thửa đất số 68B, tờ bản đồ 247 C3, cùng địa chỉ tại: Thôn NA, xã TS, huyện AL, thành phố Hải Phòng cho Ông Phạm Hữu Ph, Bà Đỗ Thị S.

3. Về lệ phí, án phí:

- Về lệ phí định giá tài sản: Ông Ph đã tạm ứng số tiền 4.000.000đ để định giá tài sản, không yêu cầu khoản tiền này nên không xem xét giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Văn Kh được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ông Phạm Hữu Ph, Bà Đỗ Thị S tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016772, ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Văn Kh được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Minh Hạnh Nguyễn Thị Thu Thủy

Lương Ngọc Dũng

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT

TRANH CHẤP GIỮA BÀ ĐỖ THỊ SAN, ÔNG PHẠM HỮU PHÁN VÀ ÔNG ĐÀO VĂN KHÂN

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện An Lão;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Lương Ngọc Dũng

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

Lương Ngọc Dũng