TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 298/2020/DS-PT
Ngày: 29/7/2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yến**
Các Thẩm phán: Ông **Đỗ Minh Hoàng**
Ông **Vũ Toàn Giang**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: bà **Trần Thị Ngoan –** Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 366/2019/DSPT ngày 02 tháng 12 năm 2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 13/03/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 154/QĐXXPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 231/2020/QĐHPT-PT ngày 18 tháng 05 năm 2020, thông báo mở lại phiên tòa số 711/2020/TB-TA ngày 30 tháng 6 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Bà Phan T H, sinh năm 1960 (Có mặt);
Ông Lê T C, sinh năm 1961 (Vắng mặt);
Cùng trú tại: Số 36, ngõ 85, phố D, quận H, Hà Nội.
Đại diện theo ủy quyền của ông C là Bà Phan T H.
Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Nguyễn T M H - Công ty luật TNHH Đặng và cộng sự, đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt);

Bị đơn: Ông Vũ Đ B, sinh năm 1956; Trú tại: phòng 216, nhà H3, phường K, quận T, thành phố Hà Nội (Có mặt);

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Bình: Luật sư Lê K H – Văn phòng luật sư Việt Dũng, đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm T L, sinh năm 1957; trú tại: Phòng 216, nhà H3, phường K, quận T, thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người kháng cáo: Bà Phan T H và ông Lê T C – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là Bà Phan T H và ông Lê T C trình bày:

Ngày 05/5/1994, vợ chồng bà H, ông C có mua nhà của bà Nguyễn Thị Lới, căn nhà số 51, A1, khu tập thể X20, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Ngày 13/12/2010, vợ chồng bà đã được UBND quận Thanh Xuân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích đất được sử dụng là 51,1m^2.

Ngoài ra vợ chồng bà còn mua của bà Lới 01 căn nhà tạm khoảng 10m^2 nằm về phía đông thửa đất (nhưng không thể hiện nhà tạm trong văn bản chuyển nhượng nhà). Sau khi ký kết, vợ chồng ông bà đã thanh toán trả bà Lới 13 lạng vàng, bà Lới đã giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng bà.

Do vợ chồng bà bận công tác nên không ở trên nhà đất này, đến tháng 6/1998 bà Hà Thị Lèn là chị dâu của bà Nguyễn Thị Lới đã chiếm sử dụng nhà tạm (nằm ở phía đông), sự việc này UBND phường Kim Giang giải quyết nhiều lần và ông Vũ Đ B lúc đó là công an khu vực đã lập biên bản yêu cầu các bên cho xem giấy tờ chứng minh thì bà Lèn không có giấy tờ gì.

Sau đó bà Lèn uỷ quyền cho con gái là Nguyễn Thanh Đạm chuyển nhượng căn nhà tạm nêu trên cho vợ chồng ông bà Vũ Đ B, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Vũ Đ B cơi nới xây đè lên tường nhà ông, bà (nhà tạm mà ông bà đã mua của bà Lới). Do đó vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông Bình phải trả vợ chồng ông bà căn nhà tạm và phải phá dỡ công trình cơi nới trái phép sang tường nhà của ông bà. Tuy nhiên ngày 18/7/2018 và tại phiên toà bà H ông C chỉ yêu cầu Toà giải quyết các nội dung sau:

1. Yêu cầu ông Vũ Đ B trả gia đình ông bà bức tường xây giữa hai nhà vì đây là bức tường của gia đình ông bà.

2. Buộc ông Bình phải tháo dỡ ngôi nhà tạm xây dựng trên đất lưu không.

3. Yêu cầu ông Bình phải bồi thường cho gia đình bà bị thiệt hại theo giá thị trường.

Đối với yêu cầu đòi căn nhà tạm mà gia đình ông Bình, bà Long sử dụng ông bà không yêu cầu Toà án giải quyết nữa vì căn nhà này nằm trên đất lưu không.

Bị đơn ông Vũ Đ B trình bày: Ngôi nhà đang tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Nguyễn Thanh Đạm ngày 07/5/2010 (chị Đạm là con gái của bà Hà Thị Lèn) tại số 52B ngõ 50 đường Kim Giang, có diện tích 12,1m^2, với giá 330.000.000 đồng. Từ trước đến nay căn nhà vẫn hầu như nguyên vẹn , vợ chồng ông bà chỉ cơi nới lên cao. Nguồn gốc căn nhà này là của bà Hà Thị Lèn xây từ năm 1974 trên phần đất lưu không, hoàn toàn riêng biệt với nhà đất mà vợ chồng ông Bà Phan T H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Lới. Do diện tích nhà quá nhỏ nên gia đình ông bà không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đã được chấp nhận tại "phương án chi tiết bồi thường giải phóng mặt bằng…", có "Hợp đồng mua bán điện sinh hoạt".

Nay vợ chồng bà H, ông C khởi kiện gia đình ông, ông không nhất trí vì vợ chồng bà H, ông C mua nhà của bà Lới theo quyết định của công ty X20, không có nhà tạm này, còn nhà tạm ông mua của vợ chồng chị Đạm con gái của bà Lèn, ông cơi nới để xây cao chứ không phá tường cũ nên không lấn sang đất của vợ chồng bà H.Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm T L nhất trí với lời khai của ông Bình.

Vụ án đã được xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp như sau:

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2013/DSST ngày 13+16/9/2013, Toà án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phan T H và ông Lê T C. Buộc ông Vũ Đ B và bà Phạm T L có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn, trả lại cho Bà Phan T H và ông Lê T C phần diện tích 2,1m^2 đất bị lấn chiếm (được đánh dấu bởi các điểm 1,2,3,10,9,1 trên sơ đồ hiện trạng đính kèm theo bản án và là bộ phận không thể tách rời của bản án); Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại căn nhà tạm nằm trên diện tích đất lưu không 10,3m^2 mà bị đơn hiện đang sử dụng.

- Tại bản án dân sự phúc thẩm số 21/2014/DSPT ngày 20/01/2014 Toà án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định: Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phan T H và ông Lê T C. Buộc ông Vũ Đ B và bà Phạm T L có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn, trả lại cho Bà Phan T H và ông Lê T C phần diện tích 1,67m^2 đất bị lấn chiếm (được đánh dấu bởi các điểm 1,2,a,9,1 trên sơ đồ hiện trạng đính kèm theo bản án và là bộ phận không thể tách rời của bản án); Không chấp nhận một phần yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại căn nhà tạm nằm trên diện tích đất lưu không 10,3m^2 mà bị đơn hiện đang sử dụng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 30/2015/DS-GĐT ngày 10/3/2015 quyết định: Huỷ bản án dân dự phúc thẩm số 21/2014/DSPT ngày 20/01/2014 Toà án nhân dân thành phố Hà Nội và bản án dân sự sơ thẩm số 15/2013/DS-ST ngày 13-16/9/2013 của Toà án nhân dân quận Thanh Xuân. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội để xét xử lại theo đúng quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2019:

Nguyên đơn Bà Phan T H có ba yêu cầu sau:

Thứ nhất: Yêu cầu ông Vũ Đ B trả gia đình ông bà bức tường xây giữa hai nhà vì đây là bức tường của gia đình ông bà.

Thứ hai: Buộc ông Bình phải tháo dỡ ngôi nhà tạm xây dựng trên đất lưu không.

Thứ ba: Yêu cầu ông Bình phải bồi thường cho gia đình bà bị thiệt hại theo giá thị trường.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

Bị đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn vì không có căn cứ.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất cùng xác định giá đất tại thị trường đối với tại thời điểm xét xử là: 80.000.000 đồng/m2. Phần diện tích bức tường có tranh chấp là: 0,44 m2 x 80.000.000 đồng/m2 = 35.200.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2019/DSST ngày 13/03/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Áp dụng điều 170,174,234,255,256 Bộ luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 50, khoản 1 Điều 136 luật đất đai năn 2003; Điều 26, điều 35; điều 39, điều 147,điều 271,272,273, 276, 277 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b mục 2.I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

Xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Nguyên đơn - Bà Phan T H, ông Lê T C đòi căn nhà tạm do ông Bình, bà Long đang sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - Bà Phan T H và ông Lê T C đối với yêu cầu đòi bức tường giữa ngôi nhà của ông bà và căn nhà tạm do ông Vũ Đ B, bà Phan Thị Long đang sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm Bà Phan T H và ông Lê T C – Là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày bà chỉ còn giữ nội dung yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo là buộc gia đình ông Vũ Đ B trả gia đình ông bà bức tường xây giữa hai nhà vì đây là bức tường của gia đình. Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày ở Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất xác định giá cho 1m^2 đất trên thửa đất đang có tranh chấp hiện nay có giá 80.000.000 đồng và không yêu cầu Tòa án xem xét định giá lại đất và tài sản trên đất.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà H mua lại diện tích của bà Lới có giấy tờ đầy đủ, sau khi mua đã hoàn tất thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất 51,1m^2, Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Bộ quốc phòng cũng đã có rất nhiều công văn phúc đáp cũng như cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho bà H đối với phần diện tích đất này, nên việc bà H mua nhà là có đầy đủ giấy tờ và đã được UBND quận Thanh Xuân công nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích đất 51,1m^2.

Ông Bình mua lại phần diện tích đất lưu không của bà Lèn nhưng theo giấy tờ thì ông ký giấy tờ mua bán với bà Đạm là con bà Lèn, và hiện nay ông cũng không hề có Giấy tờ nào chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với phần diện tích đất lưu không, phần bức tường hiện nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H nên đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận kháng cáo của bà H đối với yêu cầu ông Bình trả lại bức tường giữa hai gia đình.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà H mua diện tích đất của bà Lới là 26m2 năm 1994, như vậy bà H mua nhà có bà Lới trong khuôn viên 35,4m2, hợp đồng thuê nhà và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, năm 2006 bà H lập hợp đồng thuê nhà với Tổng công ty nhà Bộ quốc phòng 26m2. Khi bán hóa giá nhà tôi, mà bà H lại ký hợp đồng thuê với công ty nhà của Bộ quốc phòng là không đúng quy định của pháp luật. Ngày 20/11/2006 bà H có đơn đề nghị bán nhà cho bà H, Tổng công ty nhà Bộ quốc phòng nhận đơn và tính giá nhà ở vào ngày chủ nhật là ngày 28/11/2006 và tính giá nhà ở của nhà nước là 51,1m^2. Bộ quốc phòng tính hóa giá nhà cho bà H từ khi bà H chưa có đơn là không đúng quy định của pháp luật. Việc ký hợp đồng và thanh lý nhà cho bà H là không đúng, quá trình làm sổ đỏ bà Thân có đơn tố cáo bà H, nhưng tại Tòa án các cấp lại không xem xét.

Nếu bà H thiện chí thì rút đơn khởi kiện thì Tòa án phúc thẩm hủy án sơ thẩm và đình chỉ vụ án, còn nếu bà H không rút đơn khởi kiện thì đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân để ông Bình, bà Long phản tố đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H. Trước đây Tòa án cấp cao hủy án phúc thẩm và sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm tôi đã hướng dẫn ông Bình làm thủ tục phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nhà bà H, nhưng ông Bình khi đó không làm thủ tục phản tố, nên nếu bà H không rút yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo thì đề nghị HĐXX xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm để ông Bình, bà Long làm thủ tục phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Phan T H, ông Lê T C sửa bản án sơ của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội buộc ông Vũ Đ B, bà Phan Thị Long phải tháo dỡ công trình xây dựng lên bức tường giữa hai gia đình để trả lại bà H, ông C bức tường chung giữa hai nhà có diện tích 0,64$m^{2+.}$

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của nguyên đơn nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Bà Phan T H và ong Lê T C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét các nội dung sau:

[1]. Về nội dung:

- Nguồn gốc quá trình sử dụng nhà đất đang có tranh chấp, Căn cứ vào các tài liệu có trong vụ án xác định:

Đối với nhà đất của nguyên đơn Bà Phan T H, ông Lê T C: Trước tháng 10/2005 thửa đất thuộc quyền quản lý của Tổng cục hậu cần. Ngày 26/1/1993 Tổng cục hậu cần cấp cho bà Nguyễn Thị Lới căn nhà số 01, dãy 1, tổ 12 phường Kim Giang (Nay là số 52 A1, khu tập thể X20, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội,

diện tích là 26m^2 trong khuôn viên 35,4m^2 đất theo quyết định số 95/QĐ-XN. Đến tháng 5/1994 bà Nguyễn Thị Lới chuyển nhượng lại căn nhà trên cho vợ chồng Bà Phan T H với giá là 13 cây vàng. Việc chuyển nhượng được hai bên lập thành biên bản. Sau đó Công ty TNHH một thành viên đầu tư và phát triển nhà và Đô thị tiếp nhận khu tập thể X20 đã quản lý ổn định và không có tranh chấp. Đến tháng 10/2005 Công ty đã bàn giao khu tập thể X20 sang cho UBND phường Kim Giang quản lý, trong đó có hộ gia đình bà Nguyễn Thị Lới chủ hộ số 52 Kim Giang diện tích 61,5m^2. Thời điểm bàn giao năm 2005, chủ hộ số 52 Kim Giang chưa làm thủ tục mua nhà theo nghị định chính phủ, không có gia đình bà Hà Thị Lèn trong danh sách các hộ gia đình.

Ngày 15/4/2006 Bà Phan T H ký Hợp đồng thuê nhà ở với Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng để thuê nhà số 52 Kim Giang, Thanh Xuân, Hà Nội là nhà đất nhận chuyển nhượng từ bà Lới sang.

Ngày 20/11/2006 bà H có Đơn đề nghị mua diện tích sử dụng đất ngoài hợp đồng thuê nhà gửi đến Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Bộ quốc phòng để xin mua thêm 15,7m^2 đất sử dụng liền kề với căn hộ được phân.

Ngày 02/9/2007 Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ quốc phòng có bản tính giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, theo đó bà H được mua nhà và đất ở với diện tích 51,1m^2. Ngày 20/9/2007 bà H làm thủ tục mua nhà theo Nghị định số 61/CP tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ quốc phòng.

Ngày 13/12/2010 vợ chồng bà H, ông C được UBND quận Thanh Xuân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích sau khi cắt chỉ giới đường Kim Giang là 51,1m^2, phần diện tích 10,9m^2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đó là đất lưu không của khu tập thể.

Tại công văn số 825/TCT-QLNĐ ngày 24/6/2020 của Tổng Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ quốc phòng về việc phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc phối hợp cung cấp thông tin liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Phan T H, ông Lê T C và các công văn phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân xác định: Tháng 4/2006 Bà Phan T H có đơn đề nghị bán nhà cho người đang ở thuê và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc thụ lý hồ sơ cho gia đình bà H được thực hiện theo đúng Nghị định số 61/CP của Chính phủ. Trong đó hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập Căn cứ theo quyết định số 4526/QĐ-UB ngày 21/11/1997 của UBND thành phố Hà Nội.

Tại phần A – Xác định khuôn viên đất khi lập hồ sơ bán nhà: Đối với nhà 1 tầng, nhiều tầng mà mỗi hộ ở thông tầng từ tầng 1 đến tầng trên cùng hoặc các nhà ở trong phố thì khuôn viên đất là ranh giới thửa đất có nhà ở và các công trình phục vụ nhu cầu ở, đã hình thành ổn định, phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp. Diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là 51,1m^2, trong đó diện tích

35,4m^2 theo Quyết định hóa giá nhà số 95/QĐ ngày 26/1/1993 gồm diện tích xây dựng nhà cấp 4 và bếp. Năm 2004 Công ty đo đạc địa chính Hà Nội thực hiện đo vẽ xác định khuôn viên khi bán nhà theo Nghị định 61/CP cho Bà Phan T H theo hiện trạng đã hình thành ổn định, phù hợp quy hoạch, không có tranh chấp khiếu kiện là 51,1m^2 gồm: diện tích xây dựng nhà cấp 4 là 26m^2, diện tích bếp là 9,4m^2, phần diện tích còn lại 15,7m^2 là phần sân nằm giữa nhà và bếp. Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà và đô thị Bộ quốc phòng cũng cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội toàn bộ hồ sơ bán nhà thuộc sở hữu nhà nước cho Bà Phan T H và ông Lê T C. Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Phan T H với khuôn viên diện tích 51,1m^2 là đúng quy định của pháp luật.

Đối với phần diện tích đất của ông Vũ Đ B đang quản lý sử dụng: Theo lời khai của ông Bình thì phần diện tích đất ông đang sử dụng có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thanh Đạm là con gái bà Hà Thị Lèn. Căn nhà đó được xây từ năm 1974, trên phần đất lưu không, hoàn toàn riêng biệt với nhà đất mà bà H nhận chuyển nhượng của bà Lới.

Ông Bình giao nộp cho Tòa án Giấy chuyển nhượng mua bán cửa hàng ngày 07/5/2010 ký giữa ông và bà Nguyễn Thanh Đạm, ông Nguyễn Quý Bôn trong đó có nội dung ông nhận chuyển nhượng cửa hàng có diện tích 12,1m^2 (nhà cấp 4) tại số 52B, ngõ 50 Kim Giang, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thanh Đạm được bà Nguyễn Thị Lới cho phép làm cửa hàng tại diện tích đất ở trái bếp nhà bà Lới. Sau này cửa hàng được sửa sang lại để vừa ở vừa bán hàng. Khi bà Lới bán nhà cho người khác, phần cửa hàng vợ chồng bà Đạm đang ở, bà Lới cho vợ chồng bà Đạm sử dụng, do diện tích nhỏ nên không đủ điều kiện làm sổ đỏ.

Tuy nhiên, bà Lới có lời khai xác định phần diện tích bà Lới được Tổng cục hậu cần phân thì bà đã chuyển nhượng toàn bộ cho Bà Phan T H, phần còn lại là của bà Hà Thị Lèn không thuộc của bà. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ do UBND quận Thanh Xuân và Công ty TNHH đầu tư và phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng cung cấp thì trong hồ sơ của công ty X20 bàn giao cho Tổng công ty tại dãy A1 có 18 hộ gia đình nhưng không có hộ gia đình bà Hà Thị Lèn, mà chỉ có gia đình bà Nguyễn Thị Lới, các bản đồ hiện trạng đều không thể hiện phần diện tích ông Bình mua là của bà Lèn.

Phần diện tích đất này cũng được thể hiện trên sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Phan T H tuy nhiên Phòng tài nguyên môi trường quận Thanh Xuân và Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng xác định phần diện tích đất khoảng 11m^2 tiếp giáp với thửa đất của bà H là đất lưu không của Khu tập thể X20.

-Xét yêu cầu khởi kiện và xét kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn Bà Phan T H khởi kiện ông Vũ Đ B với ba yêu cầu:

Thứ nhất: Yêu cầu ông Vũ Đ B trả gia đình ông bà bức tường xây giữa hai nhà vì đây là bức tường của gia đình ông bà.

Thứ hai: Buộc ông Bình phải tháo dỡ ngôi nhà tạm xây dựng trên đất lưu không.

Thứ ba: Yêu cầu ông Bình phải bồi thường cho gia đình bà bị thiệt hại theo giá thị trường.

Tại phiên tòa sơ thẩm Bà Phan T H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu ông Bình tháo dỡ ngôi nhà tạm trả lại bà phần diện tích đất lưu không mà ông Bình đang quản lý sử dụng nên Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Sau đó bà H, ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu ông Bình, bà Long phải trả lại căn nhà tạm trên diện tích 10,3m^2, tuy nhiên tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2019 đã ghi nhận bà H rút yêu cầu khởi kiện này và yêu cầu ông Bình tháo dỡ ngôi nhà tạm xây dựng trên trên phần đất lưu không. Ông Bình, bà Long cũng nhất trí và không có ý kiến gì nên Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng trình bày bà xin rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Bình trả lại căn nhà tạm trên diện tích 10,3m^2 và buộc gia đình ông Bình phải phá dỡ nhà xây dựng trên đất lưu không.

* Đối với yêu cầu buộc ông Bình trả lại cho gia đình bà bức tường xây giữa hai nhà vì đó là bức tường của gia đình bà H. Quá trình tố tụng tại Tòa án, các đương sự đều thừa nhận bức tường xây dựng giữa nhà bà H, ông C và ngôi nhà tạm ông Bình đang sử dụng là bức tường nguyên thủy. Ông Bình thừa nhận căn nhà tạm mà hiện nay ông bà đang bán hàng có từ năm 1974, khi ông mua của bà Đạm thì đã có căn nhà này, quá trình về ở do chật chội nên ông xây đè lên thêm để làm gác xép như hiện nay đang sử dụng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/1/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân và kết quả đo đạc do Công ty cổ phần địa chính khảo sát và đo đạc Hà Nội xác định diện tích sử dụng của nhà bà H, ông C là 49,16m^2, diện tích ông Bình, bà Long đang sử dụng là 11,8m^2, phần bức tường chung giữa hai nhà là 0,44m^2, diện tích bước tường riêng của gia đình bà H là 0,2m^2.

Tại biên bản xác minh tại UBND phường Kim Giang hiện nhà đất của Bà Phan T H, ông Lê T C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà hợp pháp, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 51,1m^2. Nhà đất của ông Bình đang sử dụng không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của UBND thành phố.

Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định phần bức tường đang có tranh chấp nằm trong phần diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Phan T H, ông Lê T C. Việc cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho Bà Phan T H, ông Lê T C được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên cần căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình xem xem thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng xác định, phần diện tích nhà đất của gia đình bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà hợp pháp, phần đất của ông Bình được xác định là đất lưu không, phần diện tích bức tường đang có tranh chấp nằm trong diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của Bà Phan T H, ông Lê T C nên cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn, buộc ông Bình, bà Long phải tháo dỡ công trình xây dựng trên bức tường giữa nhà bà H, ông C có diện tích 0.64m^2 để trả lại bức tường trên cho gia đình bà H, ông C.

Đối với yêu cầu ông Bình bồi thường thiệt hại cho gia đình bà do sử dụng bức tường thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà H. Do yêu cầu khởi kiện này của bà H bổ sung sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử và vượt quá phạm vi khởi kiện nên không được Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng xin rút yêu cầu kháng cáo này, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng không xem xét đối với yêu cầu này của bà H.

[3]. Xét yêu cầu của bị đơn ông Vũ Đ B:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/9/2018 tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, ông Bình yêu cầu ông C, bà H phải thánh toán cho ông 100.000.000 đồng/1 năm kể từ khi ông C, bà H khởi kiện ông bao gồm tiền xăng xe, tiền thuê luật sư, đánh máy… Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã ra thông báo yêu cầu ông nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này, tuy nhiên ông Bình không nộp nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Bà Phan T H sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Phan T H đối với yêu cầu đòi lại bức tường xây giữa hai gia đình.

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bình phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu của bà H được chấp nhận, tuy nhiên ông Bình là đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 9, 170, 174, 234, 255, 256 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Luật đất đai 2003;

- 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 và lệ phí tòa án;

* Xử: sửa bản án dân sự sơ thẩm 03/2019/DSST ngày 13/03/2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phan T H và ông Lê T C:

1.1. Buộc ông Vũ Đ B, bà Phan Thị Long có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên bức tường giữa nhà ông Bình, bà Long và nhà của Bà Phan T H, ông Lê T C để trả lại bức tường có diện tích 0,44m^2 + 0,2m^2 = 0,64m^2 cho gia đình Bà Phan T H, ông Lê T C (Được giới hạn bởi các điểm 3,4,15,14,13,16,3 theo sơ đồ kỹ thuật kèm theo bản án).

1.2. Do Bà Phan T H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông Vũ Đ B, bà Phan Thị Long phải trả lại Bà Phan T H, ông Lê T C căn nhà tạm trên diện tích 10,3m^2 nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Vũ Đ B, bà Phan Thị Long phải trả lại Bà Phan T H, ông Lê T C căn nhà tạm trên diện tích 10,3m^2.

1.3. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các bên đương sự.

2. Về án phí:

- Bà Phan T H, ông Lê T C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả Bà Phan T H 2.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003880 ngày 17/7/2012 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

- Ông Vũ Đ B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phan T H, ông Lê T C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà H, ông C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005828 ngày 01/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

3. 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 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 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đặng Mạnh Cẩm Yến