

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BA ĐÌNH  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 99/2023/DSST

Ngày 15/6/2023

V/v: Tranh chấp khoảng không trên đất

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

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* **Bà Đinh Ngọc Liên**

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Ông Phùng Ngọc Toàn**

**2. Ông Nguyễn Hà**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh Phương** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ba Đình ghi biên bản phiên tòa.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình:* **Bà Hoàng Thu Trang** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2022/TLDS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp khoảng không trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2023/QĐXX - DSST ngày 27 tháng 4 năm 2023 giữa:

**Nguyên đơn:** Bà **Mai Thị Nhật L**, Sinh năm: 1967; Ông **Trần Anh T**, sinh năm 1962; Cùng ĐKKHKT: Số 14 Ngõ 409 K, N, Ba Đình, Hà Nội. Bà L, ông T ủy quyền cho bà **Mai Thị Diễm H**, sinh năm 1980; Nơi ở: 375 K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. (Theo giấy ủy quyền ngày 13/12/2022) (Bà H có mặt)

**Bi đơn:** Bà **Trần Thu H1**, sinh năm 1982; Nơi ở: căn hộ 403 nhà 5 tầng Khu tập thể B- ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, .(Bà H1 có mặt)

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông **Nguyễn Phùng D**, sinh năm 1976; Nơi ở: Căn hộ 403 nhà 5 tầng Khu tập thể B - Ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thu H1**, sinh năm 1982 (Bà H1 có mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:** Gia đình ông Trần Anh T và bà Mai Thị Nhật L là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở tại địa chỉ số 14 Ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC235231, sổ vào sổ cấp GCN: CH000149 do Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp ngày 24/06/2010, diện tích đất ở sử dụng riêng: 82,2m<sup>2</sup>. Năm 2015, ông T và bà L có nhu cầu xây dựng lại phần diện tích 37,5m<sup>2</sup> phía sau của căn nhà trên thửa đất nêu trên. Ngày 17/12/2015, ông T, bà L được Ủy ban Nhân Dân quận Ba Đình cấp Giấy phép xây dựng số 765/GPXD-UBND gồm các nội dung: Vị trí xây dựng trên thửa đất có diện tích 82,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Quy mô công trình: Nhà ở 3 tầng tổng diện tích xây dựng 92,5m<sup>2</sup>.

Sau khi tháo dỡ ngôi nhà cũ, ông T và bà L phát hiện thấy chủ sở hữu căn hộ liền kề với thửa đất phía bên khu Khu tập thể B- Ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã lấn chiếm khoảng không phía trên thửa đất của gia đình, cụ thể là bà Trần Thu H1- chủ sở hữu căn hộ số 403 nhà 5 tầng Khu tập thể B- ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội đã lấn chiếm khoảng không của nhà 14/409 Kim Mã, cụ thể là từ lô gia của căn hộ đưa ra một lồng sắt lưới B40 chứa cục nóng điều hòa. Lồng sắt này nằm trọn trong phần không gian của nhà 14/409 khiến cho công trình xây dựng của gia đình ông T và bà L không thể xây tường bao phía sau nhà và không đổ được bê tông phần dầm mái.

Kể từ khi phát hiện ra việc lấn chiếm khoảng không nêu trên, ông T, bà L đã thông qua người đại diện theo ủy quyền nhiều lần gửi đơn yêu cầu UBND phường N tổ chức xử lý và yêu cầu các chủ sở hữu căn hộ vi phạm nêu trên tháo dỡ phần lấn chiếm. Tuy nhiên, sau nhiều lần UBND phường N có tổ chức các cuộc họp tại tổ dân phố nhằm vận động các gia đình nêu trên, nhưng bà Trần Thu H1 không hợp tác chấp hành. Các công trình của bà H1 đã vi phạm điều 12 Luật Xây dựng 2014; Điều 174, 175 Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2017, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T và bà L.

Ông Trần Anh T và bà Mai Thị Nhật L đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Buộc bà Trần Thu H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại căn hộ 403 khu tập thể 5 tầng Ban Đối ngoại, ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội phải tháo dỡ toàn bộ phần

lồng sắt lẫn chiếm, trả lại khoảng không trên thửa đất tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của gia đình ông T và bà L.

**Bị đơn - bà Trần Thu H1 trình bày:** Bà Trần Thu H1 và ông Nguyễn Phùng D là chủ căn hộ 403 nhà 5 tầng khu tập thể ban đối ngoại. Căn hộ chung cư này bà H1 mua và dọn về ở từ năm 2014 với diện tích 37m<sup>2</sup>. Sau khi nhận nhà thì bà H1 giữ nguyên hiện trạng không có xây dựng hay sửa chữa coi nói gì. Gia đình bà sử dụng đầy đủ diện tích theo giấy chứng nhận được cấp. Theo giấy chứng nhận của bà H1, phần chuồng cạp nhà bà không nằm trong phần diện tích được cấp giấy chứng nhận nhưng nằm trên phần đất lưu không của khu tập thể. Bà H1 không nắm được phần đất lưu không cụ thể bao nhiêu mét. Phần đất ở dưới chung cư quy định cách các hộ dân bao nhiêu mét bà H1 không biết nhưng đủ đảm bảo điều kiện thoát nạn thoát hiểm cho con người trong trường hợp xảy ra sự cố theo tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn. Tài liệu chứng chứng minh phần diện tích sử dụng chung thể hiện ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khu tập thể. Khi nhà ông T và bà L xây nhà lên thì xây sát cầu thang nhà 5 tầng của khu tập thể và sát tường nhà bà H1, che kín hết lối thoát hiểm của khu tập thể, đây cũng là khu vực đất lưu không được quy định rõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thu H1 đã nhận được kết quả đo đạc của gia đình nhà bà và gia đình nhà ông T, bà L. Đối với kết quả đo đạc, bà H1 không ý kiến. Phần diện tích thực tế căn hộ của bà H1 hiện nay theo kết quả đo đạc là 49m<sup>2</sup>, lý do tăng hơn so với giấy chứng nhận bà H1 không biết vì khi mua nhà về hiện trạng đã như thế này. Bà Trần Thị H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H1 đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở cấp cho ông T, bà L vì việc cấp này không đúng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Phùng D ủy quyền cho bà Trần Thu H1 nên không có bản tự khai.

### ***Tại phiên tòa:***

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thu H1, ông Nguyễn Phùng D tại căn hộ 403 khu tập thể 5 tầng Ban Đối ngoại, ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội phải tháo dỡ toàn bộ phần lồng sắt lẫn chiếm, trả lại khoảng không trên thửa đất tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của gia đình ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L. Buộc gia đình bà Trần Thu H1 phải tháo dỡ lồng sắt đưa ra khoảng không trên đất nhà ông T, bà L.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật, nguyên đơn không phải chịu án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

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

[1]. Về tố tụng: Đơn khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về nội dung: Ngày 24/6/2010, ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L được Ủy ban nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC235231, số vào sổ cấp GCN: CH000149, diện tích đất ở sử dụng riêng: 82,2m<sup>2</sup>. Năm 2015, ông T và bà L có nhu cầu xây dựng lại phần diện tích 37,5m<sup>2</sup> phía sau của căn nhà trên thửa đất nêu trên. Ngày 17/12/2015, ông T, bà L được Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp Giấy phép xây dựng số 765/GPXD-UBND gồm các nội dung: Vị trí xây dựng trên thửa đất có diện tích 82,2m<sup>2</sup> tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Quy mô công trình: Nhà ở 3 tầng tổng diện tích xây dựng 92,5m<sup>2</sup>.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thu H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại căn hộ 403 khu tập thể 5 tầng

Ban Đối ngoại, ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội phải tháo dỡ toàn bộ phần lồng sắt lấn chiếm, trả lại khoảng không trên thửa đất tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của gia đình ông T và bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Công văn trả lời số 98 ngày 16/3/2023 của UBND phường Ngung cấp thông tin liên quan đến phần đất lưu không giữa phần đất của gia đình ông T bà L và khu tập thể Ban đối ngoại: Nhà đất của gia đình ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L và khu tập thể Btrước đây do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội quản lý và thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận, do vậy UBND PH không có hồ sơ quản lý đối với phần đất lưu không nêu trên.

Tại Công văn số 64 ngày 13.3.2023 của UBND quận Ba Đình trả lời về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu, Phòng tài nguyên và Môi trường quận Ba Đình có ý kiến: Việc lập hồ sơ, kiểm tra, đo vẽ hiện trạng, thẩm định hồ sơ bán nhà và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các hộ tại tập thể BTrung ương ngõ 409 do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thực hiện. UBND quận Ba Đình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 235231 cho ông T bà L trên cơ sở hồ sơ do Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội lập là phù hợp với quy định tại Mục 6, Điều 6 Quyết định số 38/2005/QĐ-UB ngày 19/3/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy trình bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang ở thuê theo ND 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Tại Công văn số 2003/UBND-TNMT ngày 31/10/2022 ghi nhận nội dung: Năm 2015, hộ gia đình bà L, ông T đã lập hồ sơ xin phép xây dựng công trình căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. UBND quận Ba Đình kiểm tra, xem xét và cấp Giấy phép xây dựng số 765/GPXD ngày 17/12/2015 cho hộ ông T bà L là phù hợp với quy định tại Mục 3, Điều 103 Luật xây dựng năm 2014. Diện tích đất của hộ bà L, ông T không chồng lấn vào diện tích của các hộ liền kề, không xâm phạm vào công trình ngầm nào khác.

Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các căn hộ tại Tập thể BTW ngõ 409 Kcó ghi nhận phần đất lưu không xung quanh khu tập thể. Nhưng tại biên bản bàn giao nhà ở, đất ở đối với nhà 5 tầng Khu tập thể Bngõ 409 Klập ngày 23 tháng 6 năm 2006 thì hồ sơ đất của khu nhà đã bị thất lạc nên không xác định được diện tích khoảng lưu không của khu nhà là bao nhiêu.

Tại phiên tòa cũng như trong các bản khai, phía bị đơn không có tài liệu nào để làm rõ được khoảng lưu không của khu tập thể là bao nhiêu mét.

Tại phiên tòa ngày 17/5/2023, Hội đồng xét xử đã ra Quyết định tạm ngừng phiên tòa để chờ văn bản trả lời của UBND quận Ba Đình và Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội, trả lời theo phiếu chuyển đơn của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên đến thời điểm xét xử, Tòa án vẫn chưa nhận được văn bản trả lời của các cơ quan trên do đương sự cung cấp.

Tại Công văn số 285 ngày 24/5/2023 của Phòng quản lý đô thị UBND quận Ba Đình có nội dung: Việc cấp giấy phép xây dựng số 765 ngày 17/12/2015 cho hộ ông T, bà L tại địa chỉ số 14 ngõ 409 K là phù hợp với quy định tại Mục 3 Điều 103 Luật Xây dựng 2014. Diện tích đất của ông T bà L không lấn vào diện tích các hộ liền kề, không xâm phạm vào công trình ngầm nào khác.

Xét trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được UBND quận Ba Đình cấp cho ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L là có căn cứ được chấp nhận. Buộc bà Trần Thu H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại căn hộ 403 khu tập thể 5 tầng Ban Đối ngoại, ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội phải tháo dỡ toàn bộ phần lồng sắt lấn chiếm, trả lại khoảng không trên thửa đất tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội cho gia đình ông T và bà L.

Trong các bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn là bà Trần Thu H1 đã khẳng định lồng sắt đưa ra phía ngoài không nằm trong diện tích đất gia đình bà H1 được cấp giấy chứng nhận, phần lồng sắt đưa ra nằm trên đất lưu không của khu tập thể, cụ thể đất lưu không của khu tập thể là bao nhiêu mét và tài liệu chứng cứ chứng minh bà H1 không biết. Bà H1 có đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND quận Ba Đình đã cấp cho ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L trong khi lồng sắt đưa ra phía ngoài không nằm trong diện tích đất gia đình bà H1 được cấp giấy chứng nhận nên bà H1 không có quyền phản tố. Vì vậy Tòa án đã không thụ lý yêu cầu phản tố của bà H1.

[4]. Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bà Trần Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng. Ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp

300.000 đồng theo biên lai số 0002834 ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

[6]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Vì các căn cứ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng vào khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 144; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 174, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng, án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L đối với bà Trần Thu H1 về việc tranh chấp khoảng không trên đất.

2. Buộc bà Trần Thu H1, ông Nguyễn Phùng D tại căn hộ 403 khu tập thể 5 tầng Ban Đối ngoại, ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội phải tháo dỡ toàn bộ phần lồng sắt lán chiếm ngoài diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trả lại khoảng không trên thửa đất tại địa chỉ số 14 ngõ 409 phố K, phường N, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của gia đình ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L.

3. Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự.

4. Về án phí: Bà Trần Thu H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng. Ông Trần Anh T, bà Mai Thị Nhật L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002834 ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong

thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết./.

**Nơi nhận:**

- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- TAND TP. Hà Nội;
- UBND pH Ngọc Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đinh Ngọc Liên