

Bản án số: 66/2022/DSST

Ngày: 27-5-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với QSDĐ, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đổi đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa	Bà Vũ Thiên Hương
Các Hội thẩm nhân dân	Bà Nguyễn Thị S
	Ông Lương Văn Thoại

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K, Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐXX-ST ngày 15 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2022/QĐST-HPT ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đức C, sinh năm 1958, nghề nghiệp: Tự do và bà Trần Thị L sinh năm 1960, nghề nghiệp: Làm ruộng; Cùng nơi cư trú: Thôn 2 J, xã T, huyện K, Hà Nội. “Cùng có mặt”

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị CY, sinh năm 1972, nghề nghiệp: Tự do và ông Vũ Tiến H, sinh năm 1970, nghề nghiệp: Tự do; Cùng nơi cư trú: Thôn 2 J, xã T, huyện K, Hà Nội. “Cùng có mặt”

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng thương mại cổ phần M (Sau đây viết tắt là Ngân hàng M), địa chỉ trụ sở chính: 442 N, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T, chức vụ: Tổng giám đốc của Ngân hàng. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Anh D, chức vụ Giám đốc Phòng quản lý nợ. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Đăng H, chức vụ: Nhân viên Ngân hàng, địa

chỉ liên hệ: Số 4 Nguyễn Thiện T, phường H, thành phố H Yên, tỉnh H Yên. “Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt”.

2. Ông Lương Thế K sinh năm 1960, nghề nghiệp: Tự do, bà Vũ Thị L sinh năm 1959, nghề nghiệp: Tự do; Cùng nơi cư trú: Thôn 3 J, xã T, huyện K, Hà Nội. “Cùng có mặt”

3. Ông Trần Ngọc B sinh năm 1955, bà Ngô Thị Nghiệp (Chết), nơi cư trú: Xóm 3 thôn J, xã T, huyện K, Hà Nội. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nghiệp: Ông Trần Ngọc B, chị Trần Thị Kim X sinh năm 1982, anh Trần X Dũng sinh năm 1984, cùng nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện K, Hà Nội. “Ông B, chị X, anh Dũng vắng mặt, cùng có đơn xin xử vắng mặt”.

4. Anh Vũ Mạnh T, sinh năm 1995. “Có mặt”

5. Cháu Vũ Hà P, sinh năm 2003. “Vắng mặt”.

Anh T và cháu P cùng nơi cư trú: Thôn 2 J, T, K, Hà Nội.

6. Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1992, nghề nghiệp: Tự do và chị Hoàng Thị S sinh năm 1994, nghề nghiệp: Tự do; Cùng nơi cư trú: Số 6 thôn 2 J, T, K, Hà Nội. “Có mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 04/7/2021, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L thống nhất trình bày như sau:***

Chúng tôi không có họ hàng, không mâu thuẫn gì với anh H, chị CY.

Về nguồn gốc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn 6 xã T trước đây, nay là thôn 2 J, T, K, Hà Nội như sau: Khoảng năm 1992 UBND xã T bán đất cho ông Lương Thế K và bà Vũ Thị L từ bờ đê đến UBND xã T 2 bên đầm, không rõ bao nhiêu mét vuông, NH tại vị trí có phần đất tranh chấp rộng khoảng 560m². Do lúc đó đây là đầm, nên bà L cần tiền san lấp đất, bà L bán 112m² đất có kích thước 4m mặt đường chạy dài 28m sâu vào trong cho bà Ngô Thị Nghiệp với giá 28 triệu đồng. Hai bên viết giấy chuyển nhượng đất có xác nhận của UBND xã T. Khi bà L bán cho bà Nghiệp chỉ là đất không, bán ngày 20/7/1993. Mẹ bà Nghiệp với mẹ đẻ ông C là con chú con bác ruột. Sau khi bà Nghiệp mua đất của bà L, bà Nghiệp có xây dựng 01 nhà cấp 4 vị trí giáp với đường đi bây giờ, bà Nghiệp quản lý sử dụng đến ngày 01/5/1995 bà Nghiệp đổi đất cho tôi, tôi lấy phần bà Nghiệp mua của bà L, bà Nghiệp lấy đất trong làng của tôi, hai bên đổi cho nhau mỗi bên 112m², không phải trả tiền chênh lệch, viết giấy tay với nhau. Khi chúng tôi đổi đất cho nhau thì đã có nhà bê tông của gia đình bà L ông K, nhà bê tông có mi đưa sang phần đất của tôi đổi với bà Nghiệp. Trong giấy mua bán của bà Nghiệp và bà L thì chính chồng bà L là ông K ghi rõ trong giấy bán đất là phần mi là của nhà bên. Nên khi đổi đất thì tôi nhận

lại T B hiện trạng như vậy, thấy trong giấy nhà bà L ghi rõ vậy thì mọi việc cũng rõ ràng rồi. Thời điểm đó thửa đất số 34 thuộc cơ đê, không được xây dựng gì, nên tôi đổi đất cứ sử dụng như vậy là mừng rồi. NH giờ ơn Đảng ơn Chính Phủ nhà nước cho xây dựng, đến giờ tôi có tiền tôi mới tính xây nhà.

Khi chuyển đổi đất thì trên đất đã có nhà cấp 4 do bà Nghiệp xây dựng, nên tôi nhận nhà đất và cứ thế quản lý sử dụng. Mãi cho đến cách đây khoảng 10 năm thì bà L đổi đất nhà cho em trai là vợ chồng ông bà H – CY thì vợ chồng ông bà H – CY quản lý sử dụng T B nhà đất thửa số 33 tờ bản đồ 11 cho đến nay, từ khi ông bà H CY tiếp quản nhà đất của ông K bà L như thế nào thì vẫn như vậy, khoảng năm 2016 ông H bà CY có sửa chữa cải tạo nhà cũng sang nói với gia đình tôi, gia đình tôi bảo cô chú có sao thì xây vậy. Rồi khi ông bà H CY làm sổ đỏ, có mang sang nhà tôi ký liền kê thì gia đình tôi chỉ nghĩ mình ký cho họ sau họ ký cho mình, nH đến năm 2020-2021 gia đình tôi muốn làm sổ đỏ để xin phép xây nhà, mang hồ sơ sang cho ông H bà CY thì họ không ký. Trong khi diện tích tôi xin cấp không liên quan đến phần ông H bà CY đã có sổ.

Rồi đến năm 2021 khi hai bên hàng xóm nhà tôi xây nhà cao tầng, hất hết nước vào nhà tôi, nhà tôi cũng xuống cấp, tôi định xây dựng lại nhà thì phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H bà CY tranh chấp với tôi, không ký hộ giáp ranh liền kê cho tôi làm Sổ. Ông H bà CY nói mi đến đâu là đất nhà ông bà đến đó, tôi không đồng ý, vì tôi mua 4m mặt tiền chạy dài 28m. Nay bà CY đưa ra P án là lan can 1,2m thì nhà tôi lấy 70cm, bà CY lấy 50cm, rồi bảo nhà tôi bồi thường thỏa đáng. Thế nào là thỏa đáng. Nhà tôi có sai đâu. Đất nhà tôi đến đâu thì bầu trời nhà tôi như vậy, phần lan can đưa sang thì ông K bảo của nhà bên, tức nhà tôi. Tôi không đồng ý, tôi nói là tôi sẽ hạ mi xuống, hết bao tiền tôi thanh toán, nH ông bà H – CY không đồng ý. Bà L là người bán đất đầu tiên thì nay bảo vệ em trai là ông H nên chúng tôi không nói chuyện được với nhau. Nay xã hòa giải mời ông bà H – CY, bà L đều không đến nên không thể hòa giải được. Ra Tòa họ lại yêu cầu bồi thường hàng tỉ đồng thì gia đình tôi đến giờ 1 đồng cũng không bồi thường, còn tại xã, gia đình tôi thiện chí ông H bà CY cắt lan can hết bao nhiêu gia đình tôi hỗ trợ, nH ông bà không đồng ý, nay ra Tòa thì đề nghị Tòa án giải quyết đúng pháp luật. Ông K bà L, ông H bà CY nói gia đình tôi là sao bao năm không ý kiến gì với lan can, tôi không xây dựng nên không tự dung yêu cầu tháo dỡ lan can, đến khi tôi sử dụng thì tôi mới yêu cầu. Trước đây là cơ đê không được xây dựng, chỉ vài năm trở lại đây nhà nước mới cho xây, thì giờ gia đình tôi mới có tiền mới làm. Tôi sang nói chuyện năm lần bảy lượt, ông H bà CY không thiện chí, ra xã hòa giải cũng không đến, tôi mới phải ra Tòa án.

Hiện nay trên phần đất đang tranh chấp phía nhà tôi có vợ chồng tôi và hai vợ chồng con trai út tên Nguyễn Đức T, sinh năm 1992 và Hoàng Thị S, sinh năm 1994, con tên Nguyễn Đức Huy, sinh năm 2017, ngoài ra không còn ai khác đang sinh sống tại đây.

Tại đơn khởi kiện tôi yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất, nH tại phiên tòa tôi bổ sung yêu cầu khởi kiện là Công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp ngày 20/7/1993 và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và vợ chồng tôi ngày 01/5/1995 cùng có hiệu lực pháp luật và công nhận quyền sử dụng đất cho tôi là $4 \times 28 \text{m} = 112 \text{m}^2$, buộc ông H bà CY tháo dỡ lan can đưa sang thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn 2 J, T. Trong quá trình chuẩn bị xét xử, tôi có thiện chí hỗ trợ ông H bà CY 100.000.000 đồng để tự tháo dỡ lan can và công trình xây dựng trên lan can đưa sang thửa đất nhà tôi, nH vì họ không chấp nhận P án hòa giải như vậy, thì đến nay gia đình tôi không tự nguyện hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng đó nữa, mà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn ông Vũ Tiến H, bà Nguyễn Thị CY cùng thống nhất trình bày:***

Về quan hệ xã hội giữa vợ chồng tôi với đương sự trong vụ án như sau: Tôi không có họ hàng, không mâu thuẫn gì với ông B bà Nghiệp, ông C bà L. Ông H là em trai ruột của bà Vũ Thị L. Ông C bà L hiện là hàng xóm với chúng tôi.

Về nguồn gốc thửa đất số 33, 34 tờ bản đồ số 11 xóm 6 thôn J, T, K, Hà Nội xa xưa như thế nào tôi không biết, chỉ biết đó là tài sản của bà L ông K. Bà L ông K ra ở trên cả 02 thửa đất này từ khoảng năm 1993 sau khi xây nhà bê tông xong. Sau đó bà L ông K bán cho ông B bà Nghiệp thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, rồi ông B bà Nghiệp bán cho ông C bà L như thế nào tôi không biết, còn thửa số 33 tờ bản đồ số 11 thì bà L ông K quản lý sử dụng cho đến năm 2010 thì bán lại cho vợ chồng tôi. Khi mua, chúng tôi có lập Giấy bán nhà ngày 20/12/2010, chúng tôi đã thanh toán, nhận nhà đất với nhau xong, giấy bán nhà thỏa thuận bán nhà 02 tầng bê tông cốt thép trên diện tích đất tại xóm 6 J, T với giá 3,2 tỷ. Ngôi nhà bê tông bà L xây năm 1992 (Chính ông H là người đặt móng nhà cho ông K bà L, gia đình tôi còn được mời sang ăn tân gia, lúc đó phần đất nhà ông C bà L chưa xây dựng gì hết), có tầng 2 của nhà ông K bà L đưa sang phần đất nhà ông C bà L 1,2m, chạy dọc khoảng 20m dài đất, không chạy hết đất. Mọi nội dung thỏa thuận mua bán của gia đình tôi với ông K bà L đều được ghi trong Giấy bán nhà ngày 20/10/2010. Việc mua bán lúc đó không làm công chứng vì ông K và L chưa có sổ đỏ. Đến lúc làm sổ đỏ thì bà L là người đi làm sổ đỏ tên bà L ông K, rồi bà L đi liên hệ với các cơ quan tiến hành việc sang tên sổ đỏ cho vợ chồng tôi thì có ký công chứng, ký tại đâu không nhớ, tại văn phòng công chứng nào không nhớ vì bà L có mang giấy tờ về nhà cho chúng tôi ký,

ký nội dung gì chúng tôi cũng không nhớ, chỉ biết giờ sổ đỏ nhà tôi đã được cấp, nhà thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vì cả làng 80-90% các gia đình đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Từ khi gia đình tôi có Giấy chứng nhận QSDĐ đến nay, gia đình tôi chưa có đơn thư gửi cơ quan nào về diện tích cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa số 33 này. Diện tích đã được cấp Giấy CNQSDĐ nhà tôi không có phần diện tích lan can 1,2m này, đến nay gia đình tôi chưa có yêu cầu điều chỉnh, đính chính lại diện tích cấp Giấy CNQSDĐ liên quan đến phần lan can này, chúng tôi không đơn thư đến bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào giải quyết phần đất dưới lan can này. Tại phiên tòa bà CY ông H trả lời không biết quyền sử dụng 1,2m đất bên dưới lan can có phải của ông bà hay không.

Việc ông K bà L xây nhà bê tông có ban công đưa sang nhà ông C bà L có xin phép cơ quan có thẩm quyền hay không thì chúng tôi không biết, năm 2016 chúng tôi có sửa chữa chống nóng nhà phía giáp đường, và xây dựng thêm 1 phần tầng 2 và tầng 3 như hiện trạng, gia đình tôi cũng không xin phép chính quyền địa P bằng văn bản. Tôi không đọc hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K bà L với vợ chồng tôi, vì bà L nhờ chị Hiền cán B địa chính xã làm T B hồ sơ, bà L mang giấy tờ bảo vợ chồng tôi ký thì vợ chồng tôi ký. Khi mua bán thì bà L và vợ chồng tôi không đề cập gì đến phần đất bên dưới của hiên đưa sang 1,2m mà cứ có như thế nào thì mua bán như thế. Giấy chứng nhận thể hiện bao mét vuông thì tôi mua bấy nhiêu mét vuông, giấy chứng nhận của nhà bà L bán cho nhà tôi không có phần đất bên dưới lan can, nhà trên đất như thế nào thì tôi mua nhà như thế. Đến nay tôi xác định bà L bán cho bà B Nghiệp đất như thế nào tôi không biết, tôi chỉ biết khi tôi mua của bà L thì như hiện trạng và tôi sử dụng vẫn nguyên hiện trạng từ khi mua đến nay. Tôi chỉ biết khi bà L ông K bán cho ông B bà Nghiệp thì đã có nhà như vậy rồi. Nay nhà ông C bà L khởi kiện, tôi không đồng ý việc bàn giao 1,2m lan can tầng 2, tầng 3 cho nhà ông C bà L, vì tôi mua tầng 2 có lan can như vậy rồi. Chúng tôi mua sao thì sử dụng vậy.

Chúng tôi xác định lan can nhà tôi đến đâu thì đất nhà tôi đến đó. Chúng tôi chỉ trình bày, không có giấy tờ gì chứng minh 1,2m đất chạy dài 20 bên dưới của thửa số 34 thuộc quyền sử dụng của chúng tôi, xa xưa cứ lan can đến đâu thì đất nhà mình đến đó.

Đến nay tôi không tranh chấp bất cứ điều gì với bà L ông K liên quan đến việc vợ chồng tôi mua nhà đất của ông bà.

Hiện trên nhà đất của vợ chồng tôi tại thửa số 33 tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T, K, Hà Nội có vợ chồng tôi và các con Vũ Mạnh T, sinh năm 1995, Vũ Hà P sinh năm 2003, ngoài ra không còn ai khác đang sinh sống trên đất. Hộ khẩu thường trú của nhà tôi tại thửa đất này cũng chỉ có 4 người như trên. Nay chúng tôi không đồng ý tháo dỡ lan can tầng 2 tầng 3 vì chúng tôi mua như thế nào thì sử dụng như thế.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***

+ Ông Lương Thế K và bà Vũ Thị L thống nhất trình bày:

Về quan hệ xã hội: Vợ chồng tôi với vợ chồng ông B bà Nghiệp, vợ chồng ông C bà L không có họ hàng gì, không có mâu thuẫn gì. Bà L là chị gái ông Vũ Tiến H.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Khoảng trước năm 1992, UBND xã T đồng ý cho ông K, ông Cường Cát, ông Thơ Hào cùng đồ đất 2 bên đường từ UBND xã ra đê T. Sau khi san lấp xong thì UBND xã trả cho tôi công đồ đất bằng đất từ phần đất có nhà vợ chồng tôi xây dựng năm 1992 ra đến đê T, dài rộng, bao nhiêu mét vuông tôi không đo nên không rõ. Phần lưu không ra đê thực tế không được xây dựng, nếu có sử dụng chỉ làm bến bãi trồng rau. Sau khi san lấp xong thì vợ chồng tôi tiến hành xây dựng nhà bê tông có lan can đua sang phần đất đang tranh chấp như bây giờ, chúng tôi xây nhà này năm 1992, đến nay ngôi nhà này vẫn nguyên hiện trạng như năm 1992, chỉ trừ phần ông H bà CY sửa chữa thêm năm 2016. Đến khoảng năm 1993, vợ chồng tôi bán cho bà Nghiệp phần đất thửa số 34 tờ 11, chúng tôi bán cho bà Nghiệp 4m mặt tiền tính từ mép C tường nhà bê tông 2 tầng ra, chạy dài 28m, giao bên dưới đất, không giao bên trên được thể hiện trong Giấy bán đất ngoài ra không còn giấy tờ gì khác, vị trí bán đất đúng là phần đất hiện đang tranh chấp, khi bán cho bà Nghiệp thì đã có nhà bê tông của nhà tôi trên thửa số 33, hiện nhà tôi đã sang phần đất thửa số 34 là 1,2m, vì tôi xây nhà xong mới bán đất cho bà Nghiệp. Khi bán chúng tôi có chỉ mốc giới cho bà Nghiệp từ tính từ mép tường nhà tôi ra 4 m chạy dài 28m, chứ không chỉ điểm đầu điểm cuối đất vì đất cơ đê chỉ trồng rau, làm bến bãi chứ không xây dựng được nhà.

Khi thỏa thuận mua bán chỉ có vợ chồng tôi và mình bà Nghiệp, không có ông B. Nội dung thỏa thuận mua bán là vợ chồng tôi chỉ bán phần đất bên dưới, không bán phần lưu không bên trên, vì phần trên đã có lan can nhà tôi rồi, nội dung thỏa thuận không bán lưu không đều đã ghi vào giấy tờ mua bán. Giấy tờ mua bán ghi ngày nào không rõ, khoảng năm 1993. Ông K là người viết giấy tờ mua bán, ông B không ký tên, bà Nghiệp ký tên, bà L có ký tên trên giấy tờ mua bán. Khi bán, vợ chồng tôi có chỉ mốc giới, có đo mốc giới để bàn giao cho bà Nghiệp. Bán với giá bao nhiêu tiền không nhớ, vì lúc đó chúng tôi bán có mảnh 3 triệu, có mảnh 4 triệu, có mảnh 7 triệu đồng, tôi bán bằng tiền, không có việc bà Nghiệp chung tiền đồ đất cùng vợ chồng tôi. Khi chúng tôi bán đất cho bà Nghiệp là bán đất không, trên đất không có công trình xây dựng. Sau khi bà Nghiệp mua xong cũng không xây dựng được gì, vì bà Nghiệp đặt gạch là bị UBND huyện cưỡng chế không có xây dựng vì đất đó là đất đê điều không được xây dựng, nH bà Nghiệp có làm lều xếp gạch mái tre lá. Là hàng xóm nH vợ chồng tôi sống ở trong làng, còn nhà đất này chúng tôi làm công ty nên không để ý nhà ông bà B Nghiệp dựng lán năm nào, lán chỉ tạm bợ

thôi chứ không thể xây dựng được, ông bà B Nghiệp có sống ở đây hay không chúng tôi không rõ, chỉ biết có thấy bà Hoa Túc là em bà Nghiệp ra đó ở khoảng 2-3 năm, bà Hoa cũng không xây dựng gì trên đất. Ông bà B Nghiệp bán cho bà Hoa hay không chúng tôi không biết, chúng tôi bán đất cho bà Nghiệp. Sau ông bà B Nghiệp bán cho ai chúng tôi không biết. Bà Hoa ở đó 2-3 năm, còn ông bà C L ra đó ở từ bao giờ thì chúng tôi không biết, nH có biết ông bà C L ra đó ở, lần đó có ở được hay không chúng tôi không để ý. Năm 2003 ông bà C L xây dựng lần đầu ngôi nhà hiện đang có trên thửa 34 là đúng, sau 02 năm ông bà C L xây dựng thì nhà tôi xây thêm nhà phía sau ngôi nhà bê tông 2 tầng, nối liền vào, phần nối này có trần thấp hơn trần của nhà xây năm 1991, phần làm mới này hiện vẫn đưa sang thửa số 34 là 1,2m như trần năm 1991, vì không gian từ tầng 2 trở lên là của nhà tôi.

Năm nào ông bà C L xây dựng ngôi nhà như hiện tại chúng tôi không rõ, vì chúng tôi không để ý, nH sau khi nhà ông bà C L xây nhà khoảng 02 năm thì nhà tôi tiếp tục xây nhà phía sau, nhà tôi xây nhà phía sau năm nào không nhớ. Khi xây dựng các bên đều không có đơn thư gì.

Giấy mua bán của vợ chồng tôi cho bà Nghiệp không có người làm chứng, trước đây tôi khai là không có xác nhận của UBND xã T là do lâu rồi không nhớ, sau này Tòa án cho xem Giấy chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã T là đúng, vì giấy này bà Nghiệp giữ, chúng tôi không có bản nào, cũng không có bản phô tô lưu giữ. Sau này, Tòa án cho chúng tôi tiếp cận tài liệu trong hồ sơ thì chúng tôi đã chụp được Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Nghiệp. Chúng tôi thừa nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa bà L và bà Nghiệp là do ông K tự tay viết, nội dung thỏa thuận đúng như tại Giấy ghi, là bán 4x28m, chúng tôi thừa nhận giấy này là có thật, trước chúng tôi trình bày là không có xác nhận của UBND xã T là do chúng tôi không nhớ. Thủ tục xin xác nhận của xã là do bà L đi làm, nH vì lâu năm quá rồi nên không thể nhớ được. Nay chúng tôi thừa nhận Giấy chuyển nhượng này là đúng với những gì chúng tôi thỏa thuận và đúng UBND xã T có xác nhận cho chúng tôi. Trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, câu “khoảng không bên trên lan can 1,3m thuộc nhà bên” được viết Sy khi viết giấy dù màu mực khác nhau, viết trước khi mang Giấy ra xã xác nhận, câu này khẳng định lan can thuộc nhà bên tức là thuộc nhà tôi, vì thửa số 34 làm gì có lan can mà bảo của nhà mình, chỉ nhà tôi có lan can, nên khoảng không đó thuộc nhà tôi. Chúng tôi có bàn giao mốc giới cho bà Nghiệp, mốc giới đến nay vẫn đủ 4m mặt tiền, chiều dài thì dài hơn vì phía sau là đất lưu không. Khi chúng tôi bán cho bà Nghiệp bà Nghiệp có ở hay không chúng tôi không để ý, vì khi đó là bà Hoa em bà Nghiệp ở là chính, bà Hoa ở khoảng 2-3 năm thì bà Nghiệp B đổi cho nhà bà C L như thế nào chúng tôi cũng không biết, khi nào ông C bà L ra ở thửa đất số 34 chúng

tôi cũng không rõ, vì thực tế nhà bê tông tại thửa số 33 chúng tôi làm văn phòng công ty, chúng tôi sống ở nhà khác.

Sau này bà Nghiệp đổi hay bán cho ông bà C L như thế nào, năm nào chúng tôi không rõ. Sau này ông bà C L xây dựng nhà cấp 4, năm nào không rõ, rồi nhà C L chồng tầng 2 lên năm nào không rõ. Khi ông bà C L chồng tầng 2 lên có sang nói chuyện với vợ chồng tôi để xây dựng phần 1,2m phía sau đuôi nhà, nH nhà tôi không đồng ý, nên họ không được sử dụng phần đó.

Đến ngày 20/12/2010 vợ chồng tôi chuyển nhượng T B nhà, đất cho ông Vũ Tiến H và bà Nguyễn Thị CY, có lập Giấy bán nhà với nhau, nH sau đó chúng tôi có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng K. Bà L là người đi liên hệ với Văn phòng công chứng K để làm các thủ tục, bà L là người đi làm sổ đỏ cho nhà ông bà H CY. Nhà ông bà H CY chỉ đến ký giấy tờ tại cơ quan nhà nước khi cần. Việc thỏa thuận mua bán nhà đất của nhà tôi cho nhà ông bà H CY đều đúng với nội dung ghi tại Giấy bán nhà và đúng với Hợp đồng công chứng về việc mua bán nhà đất. Đến nay, chúng tôi không giữ được bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán giữa vợ chồng tôi và ông bà B Nghiệp, và cũng không có bất cứ giấy tờ gì liên quan đến thửa đất này để cung cấp cho Tòa án.

Đến nay, chúng tôi cho rằng 1,2m từ lan can lên khoảng không bên trên là của gia đình tôi, còn phần đất bên dưới là của gia đình ông C bà L vì chúng tôi đã bán phần đất bên dưới lan can cho bà Nghiệp rồi. Đến nay chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Khi bán cho vợ chồng ông bà H CY chúng tôi không bán chồng lấn vào phần đất đã bán cho nhà ông bà Nghiệp B, mà chúng tôi chỉ bán phần bên trên có nhà như thế nào chúng tôi bán như thế. Ở làng chúng tôi cũng như thực tế tồn tại rất nhiều là nhà tầng 1 của 1 người, tầng 2 của người khác, tầng 3 lại của nhà khác, vậy khoảng không tầng nào thì nhà đó sử dụng, không thể nói đất của nhà ông C bà L thì khoảng không của họ được. Còn theo cách hiểu của ông K về ranh giới thửa đất nói chung thì miếng đất như cái bàn, bên trên cái bàn cũng thuộc về cái bàn.

Nay chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C bà L về khoảng không bên trên. Còn với yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Nghiệp có hiệu lực pháp luật thì chúng tôi cũng nhất trí, còn Giấy đổi đất của bà Nghiệp ông B với bà L ông C không liên quan đến chúng tôi, chúng tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông C bà L thì nhà tôi đồng ý tầng 1 là của ông C bà L, từ tầng 2 trở lên thuộc quyền sử dụng của thửa số 33, nên chúng tôi không đồng ý tháo dỡ lan can nhà chúng tôi. Lan can có trước, khi bán thì đã thỏa thuận thuộc

nhà tôi, nên giờ tôi không đồng ý tháo dỡ lan can. Ngoài ra chúng tôi không yêu cầu gì khác.

+ Ông Trần Ngọc B vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị Nghiệp vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau:

Về quan hệ xã hội: bà Ngô Thị Nghiệp là vợ của tôi, năm 2003 bà Nghiệp bị tai biến nên đã chết. Bà Nghiệp và bà Trần Thị L có họ hàng xa với nhau, họ như thế nào tôi không rõ. Khi bà Nghiệp còn sống, kinh tế trong gia đình của tôi đều do bà Nghiệp nắm giữ. Mọi chuyện mua bán đất giữa bà Nghiệp với bà L như thế nào tôi không biết. Tôi không nhớ khoảng năm nào bà Nghiệp mua bán với bà L rồi mang giấy về bảo tôi và tôi ký. Sau đó thì tôi có đến thửa đất này 1 lần, lúc đó có nhà cấp 4 xây trên đất, nhà bê tông có hiên đua sang 1,2m phía bên nhà bà L có chưa hay có rồi tôi cũng không nhớ. Mua xong thì bà Nghiệp quản lý trông nom chứ gia đình tôi cũng không sống tại phần đất này bao giờ. Tôi không nhớ đến năm nào thì bà Nghiệp đổi đất cho bà L, bà Nghiệp đổi đất cho bà L cụ thể như thế nào trao đổi với nhau như thế nào tôi cũng không biết. Tôi cũng không nhớ năm nào thì bà Nghiệp mang giấy đổi đất cho bà L về cho tôi ký thì tôi ký. Tôi cũng không nhớ nội dung, không nhớ năm. Tòa án cho tôi xem giấy đổi đất ghi ngày 01/5/1995 giữa vợ chồng tôi và vợ chồng bà C L thì tôi thừa nhận chữ ký trong giấy này là của vợ chồng tôi, Giấy giao kèo đổi đất ai viết tôi cũng không biết. Khi bà Nghiệp mang giấy giao kèo về có ai ký rồi, ai chưa ký tôi không thể nhớ được. Sau khi đổi đất xong thì tôi cũng không quan tâm đến sự việc nữa. Nay ông C L tranh chấp với ông H CY như thế nào tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tòa án giải thích với ông B ông có quyền có ý kiến về việc công nhận hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông với bà L ông K và công nhận hợp đồng đổi đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng C L hoặc có thể yêu cầu hủy việc mua bán, đổi đất trên và có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên ông B cho biết sẽ suy nghĩ và trả lời Tòa án sau. Tòa án cho ông B xem Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993, có xã xác nhận ngày 21/7/1993 thì đúng là việc chuyển nhượng của bà L cho bà Nghiệp thửa đất hiện đang tranh chấp giữa ông C L với ông H CY. Ngoài thửa này ra thì bà Nghiệp và tôi cũng không mua của bà L thửa đất nào khác nữa. Đây là lần đầu tiên tôi nhìn thấy tờ giấy này, vì mọi thủ tục mua bán giấy tờ, thỏa thuận đều do bà Nghiệp giải quyết và thỏa thuận. Nay bà Nghiệp chết rồi, tôi không biết nội dung cụ thể như thế nào để trả lời Tòa án. Có đến đâu tôi trình bày đến đó. Ngoài những nội dung trên, nay tôi không còn gì thêm để trình bày với Tòa án. Đến nay, tôi không có bất cứ giấy tờ tài liệu gì khác liên quan đến thửa đất này, liên quan đến việc tranh chấp này để nộp cho Tòa án. Ông Nguyễn Khắc Sói là người làm

chứng ở gần thửa đất đang tranh chấp, hiện ông còn sống hay chết tôi không biết. Ông Sói sinh năm nào không rõ, năm nay khoảng hơn 70 tuổi. Việc vợ tôi mua đất của bà L thửa đất đang tranh chấp là đúng, mua bán cụ thể như thế nào tôi không biết, có giấy xác nhận của UBND xã T là đúng. Việc bà Nghiệp đổi đất cho nhà C L là đúng, có giấy tờ vợ chồng tôi ký tên vào giấy, còn nội dung cụ thể như thế nào tôi không biết. Nay tôi chỉ biết nhà tôi mua đất của bà L là đúng, nhà tôi đổi đất cho nhà C L là đúng.

Tôi đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán đó của chúng tôi vì là sự thật. Còn hủy hợp đồng, hủy đổi đất hay không đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Ngân hàng M vắng mặt tại phiên tòa, có lời khai quan điểm trong quá trình chuẩn bị xét xử như sau:** Về quan hệ tín dụng, ngày 27/11/2020 ông Vũ Tiến H bà Nguyễn Thị CY ký Hợp đồng cấp tín dụng số VAG.CN.904.15020 với Ngân hàng M. Tính đến ngày 15/11/2021 ông H bà CY còn nợ Ngân hàng M nợ gốc là 1.559.515.000 đồng và lãi phát sinh. Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên vẫn còn hiệu lực, ông H bà CY đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Về quan hệ tài sản, Bất động sản là thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 xóm 6 J, xã T, K, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông H bà CY đang được thế chấp tại Ngân hàng M để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông H bà CY. Việc thế chấp này đã được thực hiện công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Nội dung yêu cầu ông H bà CY phải buộc tháo dỡ 1,2m lan can của tầng 2, tầng 3 đưa sang phần đất ông C bà L thì Ngân hàng M không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Chị Hoàng Thị S, anh Nguyễn Đức T** cùng có mặt tại phiên tòa trình bày như sau: Về nguồn gốc nhà đất đang tranh chấp trong vụ án là nhà đất của bố mẹ tôi. Về công sức đóng góp, chúng tôi không có công sức đóng góp gì, đây là tài sản của bố mẹ tôi, hiện vợ chồng tôi đang ở nhờ nhà ông bà. Chúng tôi nhất trí với quan điểm của ông C bà L, ngoài ra không còn ý kiến gì khác.

+ **Anh Vũ Mạnh T** trình bày: Tôi là con trai của ông H bà CY, được chuyển đến và sinh sống tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T cùng bố mẹ vào năm 2010. Khi tôi dọn đến ở xác nhận căn nhà hiện tại gia đình tôi sinh sống nguyên hiện trạng và đến khoảng năm 2016 gia đình tôi có làm chống nóng nâng lên tầng 2 tầng 3 và không vi phạm gì trên mảnh đất của gia đình nhà tôi mua của ông bà K L tức bác của tôi. Từ năm 2010 đến nay chưa hề xảy ra tranh chấp gì với nhà ông bà C L. Nay tôi mong Tòa phát xét cho hai bên gia đình để không làm mất tình làng, nghĩa xóm. Để làm sao hiện trạng như thế nào thì hai bên tiếp tục sử dụng như thế. Tôi không có tài liệu gì chứng minh phần đất bên dưới lan can thuộc quyền sử dụng của gia đình nhà tôi.

+ **Chị Vũ Hà P** quá trình chuẩn bị xét xử chưa đủ 18 tuổi do ông H bà CY là người giám hộ, đến nay đủ 18 tuổi vắng mặt tại phiên tòa, không có lời khai quan điểm tại tòa.

+ **Chị Trần Thị Kim X, anh Trần X Dũng** là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nghiệp vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình chuẩn bị xét xử trình bày: Bố tôi là ông Trần Ngọc B, mẹ là bà Ngô Thị Nghiệp, bố mẹ tôi sinh được 02 người con là X và Dũng. Ngoài ra không có con nuôi con riêng nào khác. Tôi thống nhất lời khai với bố tôi là ông B ngày 10/5/2021 tại Tòa án. Về việc mua bán đất đai với thửa đất đang có tranh chấp với ông bà L K và đổi đất với ông bà C L do hồi đó chúng tôi còn nhỏ nên không biết sự việc như thế nào. Nay bố tôi khai sự việc xảy ra như thế nào thì tôi nhất trí với lời khai của bố tôi. Tôi không có tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án cũng như với thửa đất này để cung cấp cho Tòa án. Với lý do công việc nên xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Ông H bà CY có nơi cư trú tại J, xã T, K, Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện K, Hà Nội thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

+ Về quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất

Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là vụ án dân sự: Tranh chấp quyền sử dụng đất

+ Về thu thập chứng cứ: Đương sự có bản tự khai. Tòa án tiến hành lấy lời khai của đương sự, theo đúng quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS 2015.

+ Về thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng: Thẩm phán đã tổng đạt đầy đủ đúng thời hạn cho các đương sự, gửi thông báo thụ lý cho VKS đúng thời hạn theo Điều 196 BLTTDS 2015. Tòa án đã thông báo cho đương sự về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 208, 210, 211 BLTTDS 2015.

+ Về QĐ đưa vụ án ra xét xử: Quyết định đúng thẩm quyền tại Điều 48 BLTTDS 2015. Thẩm phán gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 BLTTDS.

Quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan:

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

+ Nguyên đơn: chấp hành tốt quy định của pháp luật

+ Bị đơn: chấp hành tốt quy định của pháp luật

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chấp hành tốt quy định của pháp luật.

Đề xuất giải quyết vụ án:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà L và tuyên buộc vợ chồng H CY phải tháo dỡ lan can của tầng 2, 3 đang đưa sang đất của vợ chồng ông C bà L; công nhận 2 hợp đồng giữa bà L ông K bán đất cho bà Nghiệp; hợp đồng đổi đất giữa bà Nghiệp cho ông C, bà L là có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí: Vụ án này thụ lý ngày 09/4/2021 nên áp dụng theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện K nhận định:

-Về tố tụng:

[1]. Về thẩm quyền: Ông C bà L khởi kiện quan hệ pháp luật là Tranh chấp quyền sử dụng đất do ông H bà CY không ký giáp ranh liền kề để ông bà làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tháo dỡ lan can đưa sang thửa đất của nhà ông bà vì ông H bà CY cho rằng lan can nhà mình đến đâu thì đất đến đó, lan can thì vẫn nguyên trạng từ những năm 1992 đến nay không đồng ý tháo dỡ lan can, nên xác định các bên tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản 9 Điều 26 của BLTTDS. Ông H bà CY có nơi cư trú tại thôn J, xã T, K, Hà Nội, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại huyện K, nên Tòa án nhân dân huyện K thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền loại việc, cấp Tòa án, thẩm quyền theo lãnh thổ quy định tại Điều 35, 39 của BLTTDS.

[2]. Xét về bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông C bà L tại phiên tòa là yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993, có xác nhận của UBND xã T ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L cùng có hiệu lực pháp luật: Xét thấy tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa, ông C bà L bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu này đều liên quan đến quan hệ pháp luật ban đầu, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện quy định tại Điều 244 BLTTDS, không cần phải ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ, nên HĐXX chấp nhận bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông C bà L về việc công nhận 02 giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật, tiếp tục xét xử là đảm bảo quyền

lợi cho ông C bà L và giải quyết triệt để vụ án và đúng quy định tại Điều 243, 244 BLTTDS.

[3]. Xét về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng về thời hiệu theo khoản 3 Điều 155 của BLDS 2015 nên ông C bà L khởi kiện đảm bảo về thời hiệu khởi kiện.

[4]. Xét về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án đưa người tham gia các giao dịch dân sự liên quan đến hai thửa đất số 33, 34 tờ 11 thôn 2 J, xã T qua các thời kỳ, đưa người đang sinh sống trên đất, đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người liên quan vào tham gia tố tụng là đảm bảo đúng với quy định tại Điều 68, 74 của BLTTDS.

[5]. Xét về việc vắng mặt Ngân hàng M, ông Trần Ngọc B, chị Trần Thị Kim X, anh Trần X Dũng có đơn xin xử vắng mặt, chị Vũ Hà P vắng mặt không có lý do: Xét thấy Ngân hàng M, ông B, chị X, anh Dũng đều đã có đơn xin xử vắng mặt, chị P vắng mặt lần thứ 3 không có lý do, căn cứ Điều 227 của BLTTDS, HĐXX tiếp tục xét xử vắng mặt họ là có căn cứ.

- Về nội dung:

[6]. Xét về yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã T ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L có hiệu lực pháp luật

[6.1]. Xét Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp

Tại thời điểm ngày 20/7/1993, Luật đất đai năm 1993 chưa có hiệu lực pháp luật, áp dụng Luật đất đai năm 1987, pháp luật đất đai cấm tất cả các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về hình thức các bên không được giao dịch nH vẫn được UBND xã T xác nhận chữ ký trong Giấy chuyển nhượng QSDĐ và xác nhận phần sử dụng đất theo quy định của luật đất đai là thực, về nội dung các bên thừa nhận có chuyển nhượng diện tích và số tiền như tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã bàn giao tiền, đất đầy đủ, các bên không tranh chấp về Giấy chuyển nhượng QSDĐ này, căn cứ tiết b điểm 2.2 tiểu mục 2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 như sau: *“b. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:*

b.1

b.2

b.3. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.”

Nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L sang cho bà Nghiệp có hiệu lực pháp luật, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông C bà L về việc công nhận Giấy chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà Nghiệp có hiệu lực pháp luật.

[6.2]. Xét Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L

Việc bà Nghiệp ông B đổi đất với ông C bà L bằng Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở thực hiện ngày 01/5/1995, nay các bên đều thừa nhận vì bà Nghiệp đã chết, nH ông B thừa nhận việc đổi đất là đúng như Giấy thỏa thuận đổi đất, không ai tranh chấp gì việc đổi đất, ông C bà L quản lý sử dụng từ ngày 01/5/1995, khi Luật đất đai năm 1993 đã có hiệu lực, nên áp dụng Luật đất đai năm 1993 để xem xét việc đổi đất cho nhau, Điều 3 Luật đất đai năm 1993 cho phép các bên có quyền chuyển đổi đất cho nhau, việc bà Nghiệp ông B và ông C bà L đổi đất cho nhau là đúng với quy định của pháp luật, về hình thức của hợp đồng đã được lập thành văn bản theo đúng quy định tại Điều 13 của Pháp Lnh hợp đồng dân sự 1991 (BLDS 1995 có hiệu lực ngày 01/7/1996) quy định: “1. Các bên có thể giao kết hợp đồng bằng miệng hoặc bằng văn bản; 2. Đối với loại hợp đồng mà pháp luật quy định phải lập thành văn bản, đăng ký hoặc có chứng thực của cơ quan công chứng nhà nước, thì các bên phải tuân theo”, ngày 1/5/1995 áp dụng Luật đất đai năm 1993, điểm a khoản 1 Điều 126 Luật đất đai năm 1993 quy định: “a. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại UBND xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. b. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận.”. Nên các bên phải lập Hợp đồng và phải được đăng ký đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy hai bên đều vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Về nội dung của Hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 12 của Pháp Lnh Hợp đồng dân sự 1991 bao gồm có đối tượng của hợp đồng là tài sản, thời hạn, địa điểm P thức, quyền nghĩa vụ của các bên, các bên đã thực hiện xong hợp đồng, không tranh chấp gì.

Do hình thức của Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở chưa phù hợp, nội dung của Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở đúng quy định pháp luật, các bên đã đổi cho nhau xong, bà L ông C nhận đất và quản lý từ đó đến nay. Căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự quy

định: “b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nH sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hoặc có 1 trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do điều phạm điều kiện này”. Áp dụng tương tự với việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông B bà Nghiệp và ông C bà L bằng Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995, việc ông C bà L và ông B bà Nghiệp vi phạm 02 điểm trong giao dịch chuyển nhượng đất nH đến nay ông C bà L đã Đăng ký đất đai, đã nhận nhà đất ở ổn định từ đó đến nay, nay bà Nghiệp chết, ông B không có tranh chấp gì đối với việc chuyển đổi này, nên Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở giữa ông B bà Nghiệp, ông C bà L có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Nên chấp nhận yêu cầu của ông C bà L về việc tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa bà L với bà Nghiệp và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa bà Nghiệp ông B với ông C bà L có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Từ đó khẳng định ông C bà L có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T, huyện K theo bản đồ năm 1993-1994 với diện tích mua bán ban đầu là $4m \times 28m = 112m^2$.

[7]. Xét về diện tích $112m^2$ các bên chuyển nhượng, đổi cho nhau: ông K bà L đến nay vẫn thừa nhận bán $4m$ tính từ mép C tường nhà bê tông $\times 28m$ chiều dài, nH chỉ bán phần mặt đất, không bán phần khoảng không bên trên có $1,2m$ lan can, ông K bà L cho rằng trong giấy chuyển nhượng ghi: “...khoảng không bên trên lan can $1,3m$ thuộc nhà bên...” nghĩa là khoảng không đó thuộc nhà ông thừa số 33 tờ bản đồ số 11, ông C bà L cho rằng nhà bên là thuộc thửa số 34. Ông K thừa nhận chữ viết tại Giấy chuyển nhượng là do tự tay ông viết, chữ ký của ông và bà L. Xét ông tự viết khẳng định khoảng không lan can thuộc nhà bên theo đúng nghĩa là thuộc nhà bên cạnh, nếu ông cho rằng thuộc nhà ông thì phải viết là khoảng không đó thuộc nhà tôi hoặc nhà ông bà K L, do bà Nghiệp là chủ thể duy nhất thỏa thuận mua đã chết, nên căn cứ vào đúng ngữ nghĩa của từ thì lời trình bày của ông bà K L về khoảng không lan can thuộc nhà ông bà là không có căn cứ, mà thuộc về thửa số 34 tờ bản đồ số 11 mới đúng với thỏa thuận của các bên tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như đúng với quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ quy định về khoảng không bên trên của mặt đất, cụ thể khoản 2 Điều 270 của B luật dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 265 B luật dân sự 2005 quy định: “2. Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm

quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Khoản 2 Điều 175 B luật dân sự 2015 quy định: “*Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.*

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Hơn nữa, dù bà L ông K đã chuyển nhượng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11 từ năm 2010, nH năm 2011 bà L vẫn là người đi đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11, mặt tiền 4,6m mà không có diện tích bên dưới phần lan can 1,2m này, bà L ông K đã được cấp Giấy chứng nhận QSD Đ thửa số 33 với diện tích là 151,8m², mặt tiền 4,6m. Sau đó ông bà K L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H bà CY, đến nay ông H bà CY được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mặt tiền là 4,6m, nH không hề có khiếu nại gì đối với diện tích được cấp, nên không có căn cứ cho rằng thửa đất số 33 của ông H bà CY có thêm 1,2m lan can như ông H bà CY cho rằng lan can nhà mình đến đâu thì đất nhà mình đến đó là phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Đối với việc xây dựng ngôi nhà bê tông 02 tầng của ông K bà L thời điểm những năm 1991-1992, ông H bà CY sửa chữa cải tạo nhà năm 2016 các đương sự đều trình bày không có giấy tờ chứng minh việc xây dựng, sửa chữa cải tạo có phép hay không, chính quyền địa P cung cấp ông K bà L xây dựng nhà, ông H bà CY sửa chữa cải tạo nhà đều không xin giấy phép xây dựng là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 9 của Pháp Lnh nhà ở số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về nhà ở và Điều 96 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

Từ những thỏa thuận của bà L ông K với bà Nghiệp tại Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã T ngày 21/7/1993, từ việc ông K bà L xây dựng nhà ngôi nhà đó không được cấp phép, từ những quy định của B luật dân sự qua các thời kỳ như trên, đủ căn cứ để kết luận phần lan can của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, thôn 6 J, T, K, Hà Nội hiện do ông H bà CY đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là nhà do ông K bà L xây dựng đang tồn tại trên phần

không gian của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn 6 J, T thuộc quyền sử dụng của ông C bà L là không đúng quy định của B luật dân sự qua các thời kỳ. Nên yêu cầu khởi kiện của ông C bà L buộc ông H bà CY phải tháo dỡ phần lan can của tầng 2, tầng 3 (Trong đó có một phần diện tích lan can được ông H bà CY sửa chữa cải tạo thành các phòng để ở và sản xuất) hiện đưa sang thửa số 34, tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T của ông bà C L là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[8]. Nhận định về các mốc giới của thửa số 34, tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T, hiện trạng mặt tiền 3,93m. Căn cứ khoản 5 Điều 98 của Luật đất đai năm 2013 quy định: *“Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận..... diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.....”*, nên xác định diện tích thực tế của thửa số 34 mặt tiền 3,93m là có căn cứ.

Nhận định về điểm bắt đầu của thửa đất: Ông K bà L khi chuyển nhượng cho bà Nghiệp có bàn giao mốc giới NH không lập biên bản, mà tính từ mép C tường nhà bê tông thửa số 33 ra là 4m chiều Sng, chạy dài vào bên trong 28m, bà Nghiệp đã chết, ông B thì không rõ vợ ông mua bán như thế nào, chỉ biết ký giấy, ông C bà L nhận đổi đất thì có bàn giao mốc giới như hiện trạng. Căn cứ vào tài liệu do UBND xã T cung cấp thì điểm đầu của thửa đất cách mép trong của vỉa hè vào 1,5m. Nên có căn cứ xác định mốc giới của thửa đất số 34 là điểm tính từ mép trong vỉa hè hiện tại vào 1,5m lấy 02 điểm, từ 02 điểm kéo 2 đường thẳng song song 28m lấy tiếp 2 điểm, còn lại phía sau là đất lưu không, nên xác định thửa đất 34 có kích thước và mốc giới như sau: Điểm đầu của thửa đất tính từ mép trong vỉa hè vào 1,5m, đo từ C tường nhà bê tông của thửa số 33 ra 3,93m được 2 điểm, từ 2 điểm này kéo 2 đường thẳng song song dài 28m lấy tiếp 2 điểm, nối các điểm này với nhau là mốc giới của thửa đất số 34.

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 33 tờ bản đồ số 11 thôn 6 J năm 2011 của bà Vũ Thị L ông Lương Thế K xin cấp 151,8m² đất ở trong đó mặt tiền mặt sau 4,6m, hai cạnh hai bên 33m, và hiện nay mặt tiền thửa số 33 đo hiện trạng là 4,6m, ngày 23/02/2011 UBND huyện K đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG518093, số vào sổ cấp GCN: CH00030/378/QĐ-UBND cho người sử dụng đất là ông Lương Thế K, bà Vũ Thị L, nên có đủ cơ sở kết luận quyền sử dụng đất thửa số 33 có diện tích 151,8m² như giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp, không có phần diện tích đất có lan can thẳng xuống thửa số 34 và cũng không đăng ký quyền sở hữu nhà ở đối với ngôi nhà đang tranh chấp.

[9]. Nhận định về kết cấu tòa nhà bê tông 3 tầng tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T: Năm 2016, ông H bà CY cải tạo lan lan tầng 2 thành phòng ở, phòng sản xuất, xây dựng thêm tầng 3 thành phòng ở, cải tạo phần lan can tầng 3 xây dựng thành phòng sử dụng là chưa đúng quy định tại Điều 176 của BLDS 2015 quy định chủ sở hữu bất động sản chỉ được xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, nên việc ông H bà CY sửa chữa cải tạo tầng 2, tầng 3 xây dựng tường trên phần lan can không nằm trong phần đất mình được quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về quy định của B luật dân sự 2015.

Xét thấy phần lan can tầng 2, tầng 3 nguyên thủy của ông K bà L đã được ông H bà CY sửa chữa cải tạo 1 phần thành các phòng ở, phòng sản xuất, phần cải tạo lan can thành phòng đa số có 1 phần tường thấp, còn lại là khung nhôm kính, xét thấy việc cải tạo 1 phần lan can thành các phòng ở, phòng sản xuất không kiên cố thành 1 khối, việc tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của tòa nhà, nên buộc ông H bà CY phải tháo dỡ T B phần lan can tầng 2, tầng 3 và công trình cải tạo xây dựng trên phần lan can tầng 2 tầng 3 đưa sang thửa số 34 tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai, pháp luật dân sự qua các thời kỳ về ranh giới giữa các bất động sản.

Phần lan can tầng 2, công trình xây dựng trên phần lan can tầng 3 đưa sang thửa số 34 có diện tích: 25,1m², trong đó diện tích nhà tầng 2 nằm trên phần lan can đưa sang thửa số 34 có diện tích là 11,4m² giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 1, 2, 3, 4, 5, 16, 18 17, 14; Phần lan can tầng 2 nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất thửa số 34 là 10,6m² giới hạn bởi các điểm 16, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 16; Phần lan can nằm trước khoảng không lưu không giáp mặt đường đưa sang thửa số 34 là 3,1m² được giới hạn bởi các điểm 18, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18.

Phần diện tích lan can tầng 3 đưa sang thửa đất số 34 có diện tích là 20,3m², trong đó diện tích nhà tầng 3 nằm trên lan can tầng 3 đưa sang thửa số 34 diện tích 6,1m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1; diện tích hành lang đưa sang thửa số 34 là 14,2m² giới hạn bởi các điểm 3, 7, 6, 5, 4, 1. Phần diện tích mái tôn tầng 3 đưa sang khoảng không thửa số 34 là 2,9m² giới hạn bởi các điểm 10, 5, 6, 8, 9, 10 (Trong đó phần mái tôn nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất của thửa số 34 là 1,85m² giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 11, 5; phần mái tôn tầng 3 nằm trên khoảng không lưu không phía mặt đường thửa số 34 là 1.05m² giới hạn bởi các điểm 11, 8, 9, 10, 11).

Phần lan can, công trình xây dựng tầng 2, tầng 3 trên phần lưu không phía mặt đường thửa số 34 cũng buộc ông H bà CY phải tháo dỡ để trả lại không gian khoảng không lưu không phía mặt đường thửa số 34 là đảm bảo đúng quy định tại khoản 11 Điều 12 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (có hiệu lực ngày 01/1/2015 – ông H bà CY xây dựng công trình trên phần lan can tầng 2, tầng 3 trong

đó có phần nằm trong quyền sử dụng đất của ông C bà CY, có phần nằm trên không gian phần lưu không giáp mặt đường thửa số 34 năm 2016) quy định như sau:

“Điều 12: Các hành vi bị nghiêm cấm:

1....

2.....

.

11. Sử dụng công trình không đúng mục đích.... Lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của cá nhân khác....”

Do vậy buộc ông H bà CY phải tháo dỡ phần lan can và công trình xây dựng trên phần lan can, phần công trình xây dựng trên khoảng không phía trước lưu không đưa sang thửa số 34 để trả lại T B không gian bên trên thửa số 34 cho ông C bà L là đúng quy định của pháp luật về ranh giới thửa đất, của Luật đất đai, Luật xây dựng, B luật dân sự.

Đối với phần đất lưu không phía sau ông C bà L xây dựng công trình trên đó, HĐXX không xem xét giải quyết.

[10]. Xét phần tự nguyện hỗ trợ tháo dỡ lan can và tài sản xây dựng trên lan can tầng 2 tầng 3 đưa sang thửa số 34, tờ bản đồ số 11 của gia đình ông C bà L: Trong quá trình chuẩn bị xét xử ông C bà L có thiện chí muốn hỗ trợ ông H bà CY 100.000.000 để tháo dỡ phần lan can và công trình xây dựng trên phần lan can tầng 2 tầng 3 đưa sang thửa số 34, nH ông H bà CY không đồng ý, tại phiên tòa ông C bà L không đồng ý hỗ trợ nữa, nên HĐXX không đặt vấn đề giải quyết.

[11]. Về án phí: Do các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nH không phải tính giá trị nên đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên ông H bà CY phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của ông C bà L về việc công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa bà L và bà Nghiệp, Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông B bà Nghiệp với ông C bà L có hiệu lực pháp luật được HĐXX chấp nhận yêu cầu, nên ông H bà CY phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu này là đúng với quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326.

Ông C bà L đều trên 60 tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326 được miễn tạm ứng án phí, HĐXX không phải giải quyết tạm ứng án phí là đúng quy định.

[12]. Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 68, 74, 147, 227, 271, 273, 277, 243, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 270 BLDS 1995; khoản 2 Điều 265 BLDS 2005; khoản 2 Điều 175, khoản 3 Điều 155 BLDS 2015;
- Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 126 Luật đất đai 1993;
- Khoản 5 Điều 98, Điều 99 của Luật đất đai 2013;
- Khoản 11 Điều 12, Điều 96 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Tiết b điểm 2.2 tiểu mục 2 mục II, điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Khoản 2 Điều 9 của Pháp Lệnh nhà ở số 51/LCT/HĐNN8 ngày 6/4/1991 của Hội đồng nhà nước về nhà ở;
- Điều 12, Điều 13 của Pháp Lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991;
- Điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L về việc yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã T ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L có hiệu lực pháp luật.
2. Xác định Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã T ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị Nghiệp có hiệu lực pháp luật.
3. Xác định Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L có quyền sử dụng đất thửa số 34, tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T, huyện K, TP Hà Nội với diện tích $3,93\text{m} \times 28\text{m} = 110,04\text{m}^2$, có các mốc giới như sau: Điểm đầu của thửa đất tính từ mép trong vỉa hè vào 1,5m giao với mép tường nhà bê tông 03 tầng của ông H bà CY lấy 1 điểm là B, từ điểm B đo 3,93m mặt đường lấy 1 điểm là A, từ điểm A và B kéo 2 đường thẳng song song dài 28m vào phía trong thửa đất lấy 2 điểm là 12 và 22, nối 4 điểm A-B-12-22 với nhau được diện tích 110,04m².

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L với ông Vũ Tiến H bà Nguyễn Thị CY về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

6. Buộc ông Vũ Tiến H bà Nguyễn Thị CY phải **tháo dỡ lan can tầng 2, tầng 3 và các công trình xây dựng** trên phần lan can tầng 2 tầng 3 của nhà bê tông 3 tầng xây dựng trên thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T huyện K **đang nằm trên phần không gian quyền sử dụng đất và nằm trên không gian phần đất lưu không** phía giáp đường đi của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T, huyện K, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L để trả lại không gian theo chiều thẳng đứng ranh giới của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn J, xã T, huyện K, Hà Nội. Cụ thể:

+ Phần lan can tầng 2, công trình xây dựng trên phần lan can tầng 2 đưa sang thửa số 34 có diện tích: 25,1m², trong đó diện tích nhà tầng 2 nằm trên phần lan can đưa sang thửa số 34 có diện tích là 11,4m² giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 1, 2, 3, 4, 5, 16, 18 17, 14; Phần lan can tầng 2 nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất thửa số 34 là 10,6m² giới hạn bởi các điểm 16, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 16; Phần lan can nằm trước khoảng không lưu không giáp mặt đường đưa sang thửa số 34 là 3,1m² được giới hạn bởi các điểm 18, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18.

+ Phần diện tích lan can tầng 3 đưa sang thửa đất số 34 có diện tích là 20,3m², trong đó diện tích nhà tầng 3 nằm trên lan can tầng 3 đưa sang thửa số 34 diện tích 6,1m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1; Diện tích hành lang đưa sang thửa số 34 là 14,2m² giới hạn bởi các điểm 3, 7, 6, 5, 4, 1. Diện tích mái tôn tầng 3 đưa sang khoảng không thửa số 34 là 2,9m² giới hạn bởi các điểm 10, 5, 6, 8, 9, 10 (Trong đó phần mái tôn nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất của thửa số 34 là 1,85m² giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 11, 5; Phần mái tôn tầng 3 nằm trên khoảng không lưu không phía mặt đường thửa số 34 là 1,05m² giới hạn bởi các điểm 11, 8, 9, 10, 11).

7. Ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đã được xác định trong bản án, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 của Luật đất đai năm 2013.

8. Phần diện tích lưu không (ngoài 110,04m²) phía sau thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn J, xã T, K, Hà Nội ông C bà L đang quản lý sử dụng xây dựng công trình trên đó, HĐXX không xem xét giải quyết.

9. Về án phí:

+ Ông Vũ Tiến H, bà Nguyễn Thị CY phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở có hiệu lực pháp luật.

+ Ông Nguyễn Đức C bà Trần Thị L được miễn tạm ứng án phí, nên HĐXX không phải giải quyết tạm ứng án phí.

10. Về quyền kháng cáo: Ông C, bà L, ông H, bà CY, ông K, bà L, anh T, anh T, chị S có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ngân hàng thương mại cổ phần M, ông B, chị X, anh Dũng, cháu P vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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.

Bản án có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND h. K;
- Chi cục THADS h. K;
- TANDTP Hà Nội;
- VKSNDTP Hà Nội;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Vũ Thiên Hương

