

Bản án số: 42/2021/DS-PT

Ngày: 25/01/2021

V/v: *Tranh chấp nhà đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan;
Ông Nguyễn Quốc Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày từ ngày 20 đến ngày 25/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2017/TLPT-DS ngày 19/12/2017 về việc: “***Tranh chấp nhà đất***”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân quận C.G, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 345/2018/QĐ-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội - giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà M.T.K.C, sinh năm 1949; Trú tại: Số 239 phố T.H, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N - Văn phòng Luật sư Nam T B D, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đ.T.L, sinh năm 1959; Trú tại: Số 237 phố T.H, phường D.V, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Luật sư Phạm Thanh P - Văn phòng Luật sư G P, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

+ Luật sư Trịnh Minh N - Văn phòng Luật sư P N, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh T.N.M, sinh năm 1970 (con bà C); Có mặt.

3.2. Anh T.V.N, sinh năm 1976 (con bà C); Có mặt.

3.3. Anh T.M.Đ, sinh năm 1979 (con bà C). Có mặt.

Cùng trú tại: Số 239 phố T.H, phường D.V, quận C.G, Hà Nội.

3.4. Ông P.P.T, sinh năm 1957; (chồng bà L). Có mặt.

3.5. Chị P.T.N.B, sinh năm 1993; (con bà L); Vắng mặt.

3.6. Anh P.H.Q, sinh năm 1985 (con bà L); Có mặt.

Cùng trú tại: Số 237 phố T.H, phường D.V, quận C.G, Hà Nội.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đ.T.L.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà M.T.K.C trình bày: Ngày 10/1/1990, bà C ký Hợp đồng mua bán nhà số 120/BTXD-XNĐT với Xí nghiệp xây dựng bê tông Nông thôn do ông Đ.Plàm Giám đốc.

Tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán có nội dung “ Xí nghiệp bán cho bà C một căn hộ hoàn chỉnh bao gồm từ trục 3 đến trục 7 của nhà F1 khu N.Đ của Xí nghiệp; căn hộ này có mặt quay ra phía Bắc (nay là phố T.H, số nhà 239- là nhà bà C” Cụ thể:

- Tầng 1: có 1 phòng DT 16,45m²; 1 bếp rộng 5,24m²; 1 khu vệ sinh rộng 3,85m²; 1/2 diện tích cầu thang là 2,58m². Tổng diện tích T1 là 28,17m².

- Tầng 2: 1 phòng ở diện tích 20,65m²; 1/2 diện tích cầu thang là 2,58m². Diện tích sử dụng là 23,23m².

Căn hộ được xây dựng theo thiết kế của Xí nghiệp, theo sự thoả thuận của 2 bên.

Tại Điều 2 của Hợp đồng: Giá cả căn hộ :

- T1: 28,17m² x 115USD/m² = 3.239,55USD

- T2: 23,23m² x 98USD = 2.276,54USD

Cộng 2 tầng là 5,516USD.

Ngày 12/12/1990, bà C có phụ lục Hợp đồng cải tạo nhà ký với Xí nghiệp. Nội dung cải tạo: T1 cải tạo công trình phụ thành 1 phòng khoảng 7m²; T2 cải tạo ban công thành 1 phòng 10m². Tổng số tiền cải tạo 4.300.000đ.

Hợp đồng và phụ lục đều có chữ ký và con dấu của Xí nghiệp. Sơ đồ T1 và T2 nhà có chiều dài 8,4m; chiều rộng 4,8m. Tiền mua nhà và cải tạo nhà bà C đã trả .

Tháng 1/1991, bà C nhận nhà.

Ngày 16/3/1991, ông P giám đốc Xí nghiệp có giấy đề nghị vợ chồng bà C xin cho Xí nghiệp ông lắp 6 công tơ điện của các hộ gia đình nhà F1 vào vị trí gầm cầu thang căn hộ của bà C. Vị trí gầm cầu thang ông P ghi cụ thể từ trục 3 đến trục 4, trong giấy giao hẹn với vợ chồng bà C sau này Xí nghiệp trả lại ông bà khi Điện lực chuyển công tơ ra ngoài. Giấy mượn này do ông P ký và đóng dấu Xí nghiệp. Sau khi Điện lực chuyển công tơ ra ngoài, vị trí gầm cầu thang nhà bà C thì bà L đã chiếm dụng làm chỗ để xe đạp. Từ năm 1994-2008 bà C nhiều lần đòi gầm cầu thang này nhưng bà L không trả và đã lắp các tủ kính, làm trần nhựa, làm nơi kinh doanh ...

Vì vậy bà C có đơn kiện yêu cầu Toà án buộc bà L trả bà 4,3m² gầm cầu thang và 4,2m² đất lưu không trước gầm cầu thang.

Bà C rút yêu cầu đòi bồi thường.

Bị đơn bà Đ.T.L trình bày: bà mua tầng 2 nhà F1 nay là 237 T.H của Xí nghiệp Xây dựng bê tông nông thôn do ông P làm Giám đốc. Hợp đồng mua bán ký ngày 10/7/1992 có công chứng với giá 19.000.000đ; nhà thiết kế cột bê tông lắp ghép tấm nhỏ, có tường ngăn cách giữa nhà bà và nhà bà C; hộ nhà bà có cửa tại tầng 1, các hộ ở tầng 2 đều có cửa lên cầu thang tầng 2; nhà bà mua riêng biệt không có lối đi chung với ai; trong hợp đồng có ghi rõ gầm cầu thang DT 3,7m²; bà sử dụng đã 25 năm không tranh chấp với ai.

Bà C kiện bà đòi gầm cầu thang diện tích 4,32m² bà không nhất trí vì bà không mượn gầm cầu thang của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh T.N.M, T.V.N, T.M.Đ (con bà C) nhất trí như yêu cầu của bà C.

2/ Ông P.P.T (chồng bà L), chị Phạm Thị Bích Ngọc, anh P.H.Q (con bà L) nhất trí như trình bày của bà L.

Bản án sơ thẩm số: 29/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân quận C.G, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà M.T.K.C.

2. Xác nhận hợp đồng mua bán nhà số 120/BTXD-XNĐT ngày 10/12/1990 giữa Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội do ông Đ.Plà giám đốc làm đại diện với bà M.T.K.C có hiệu lực thực hiện.

3. Bà M.T.K.C được quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại 4,32m² DT nhà đất buồng gầm cầu thang từ trục 3 đến trục 4 khu N.Đtheo Hợp đồng số 120/BTXD-XNĐT ngày 10/12/1990 do ông Đ.Pký với bà M.T.K.C.

4. Buộc bà Đ.T.L và các người liên quan là ông P.P.T, chị Phạm Thị Bích Ngọc, anh P.H.Q phải dỡ bỏ phần nhựa, tường ngăn để trả cho bà M.T.K.C diện tích buồng cầu thang do bà và các người liên quan đang sử dụng có kích thước $1,2m \times 3,6m = 4,32m^2$ thuộc Hợp đồng số 120/BTXD-XNĐT ngày 10/12/1990 hiện mang số 237 phố T.H, phường D.V, quận C.G, Hà Nội.

5. Bác yêu cầu của bà C về đòi quyền sử dụng $4,2m^2$ đất liền kề gầm cầu thang vì đây là diện tích đất công.

6. Buộc bà Đ.T.L và các người liên quan là ông P.P.T, chị Phạm Thị Bích Ngọc, anh P.H.Q phải dỡ bỏ phần nhựa, tường ngăn che chắn trên diện tích $4,2m^2$ liền với gầm cầu thang nhà bà C để bà có lối đi ra đường.

Ngoài ra bản án còn quyết định nghĩa vụ nộp án phí DSST và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bà L có đơn kháng cáo đề ngày 24/10/2017.

Ngày 27/10/2017, VKSND thành phố Hà Nội có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 34/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS: Hủy bản án dân sự sơ thẩm của TAND quận C.G, Hà Nội.

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; yêu cầu của các bên đương sự; luận cứ của các Luật sư; quan điểm của đại diện VKSND TP. Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Đ.T.L và quyết định kháng nghị của VKSND TP. Hà Nội nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

II/ Xét đơn kháng cáo của đương sự, và xét quyết định kháng nghị của VSND TP. Hà Nội thì thấy:

[1]. Nguồn gốc nhà đất của gia đình bà C và gia đình bà L có được thông qua hợp đồng mua bán nhà với Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội nay là Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà VIBEX-1.

Về diện tích đất dưới gầm cầu thang có tranh chấp: Bà C khẳng định thuộc quyền sử dụng của gia đình bà vì thuộc đất gầm cầu thang của nhà bà đã mua theo hợp đồng. Bà L khẳng định diện tích gầm cầu thang này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, mặc dù thuộc diện tích đất gầm cầu thang nhà bà C nhưng bà đã mua theo hợp đồng mua bán nhà.

[2]. Xét các tài liệu chứng cứ của các bên đương sự cho thấy: bà C và bà L đều xuất trình mỗi bên có 02 hợp đồng mua bán nhà; hợp đồng đầu tiên được lập năm 1990 và hợp đồng thứ 2 được lập năm 1992. Theo lý giải của các bên: cần căn cứ vào cả 2 hợp đồng mua bán nhà này để xác định quyền tài sản của các bên.

Các hợp đồng mua bán nhà ở đều lập năm 1990 và năm 1992 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đối chiếu theo quy định của Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước thì thấy: các Hợp đồng mua bán nhà ở đều phù hợp với quy định tại Chương 1 Những quy định chung về Hợp đồng dân sự. Phù hợp với các điều ở Chương 2 (giao kết thực hiện hợp đồng dân sự) Điều 11, 12, 13, 14 Mục 1. Các bên có tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà lập năm 1992 của bà C (hợp đồng này có sửa chữa), theo quy định tại Điều 26 (Sửa đổi hợp đồng) tại Mục 3 (Sửa đổi, chấm dứt hợp đồng dân sự) có quy định: “ *1. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc sửa đổi hợp đồng, nếu pháp luật không có quy định khác. 2. Nếu hợp đồng phải được lập thành văn bản, đăng ký hoặc chứng thực, thì khi sửa đổi cũng phải tuân theo hình thức đó*”.

Theo bà C khai bà mua cầu thang có diện tích 5,16m² nhưng bị sửa hợp đồng thành 2m² là không đúng với thỏa thuận mua nhà của bà. Ông P xác định bà C nhất trí chỉ mua 2m² cầu thang vì phần còn lại xí nghiệp đã bán cho bà L, nên ông đã tự sửa chữa nội dung này trong hợp đồng của bà C.

Thực tế cho thấy: Hợp đồng mua bán nhà ở của bà C lập năm 1992 có sửa chữa con số, mà không có tài liệu để chứng minh về việc các bên có thỏa thuận sửa chữa trong hợp đồng.

Tòa án đã làm công văn đề nghị Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội nay là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Vlà đơn vị đã bán nhà cho bà L và bà C cung cấp bản thiết kế nhà để Tòa án xem xét. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 03/8/2018 (BL 625) đại diện Công ty cho biết: “ *Về hồ sơ tài liệu liên quan đến Hợp đồng mua bán nhà của bà C và bà L hiện tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà VIBEX-I (trước là Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội) không lưu giữ vì: khoảng năm 1996 ông P không làm Giám đốc Xí nghiệp nhưng cũng không bàn giao lại các hồ sơ liên quan đến nhà đất của bà C và bà L...*”.

Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét và thấy: không có căn cứ để chấp nhận lý giải của ông P về việc ông sửa chữa m2 cầu thang nhà bà C theo đúng nguyện vọng của bà C trong hợp đồng mua bán nhà ở của bà C lập năm 1992.

Còn các nội dung khác có trong các hợp đồng mua bán nhà ở thì các bên đương sự cũng như Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội nay là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà V không phản đối gì nên là căn cứ để xem xét trong vụ án.

[2.1]. Xét quyền tài sản là nhà đất của bà M.T.K.C:

* *Tại Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/12/1990 (BL 59)* thể hiện nội dung : bà C mua 1 căn hộ hoàn chỉnh bao gồm từ trực 3- trực 7 nhà F1; phía Bắc nhìn ra đường đi chung của khu. Có:

Tầng 1: 1 phòng diện tích 16,45m² + Bếp 5,29m² + Vệ sinh 3,85m² + 1/2 diện tích cầu thang là 2,58m². Tổng diện tích sử dụng 28,17m².

Tầng 2: 1 phòng ở diện tích 20,65m² + 1/2 diện tích cầu thang là 2,58m².

Tổng diện tích sử dụng 23,23m².

Giá bán : Tầng 1: 28,17m² x 115 USD/m²= 3.239,55USD

Tầng 2: 23,23m² x 98 USD/m²= 2.276,54 USD

Cộng = 5.516USD.

* *Tại Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10.7.1992 (BL 47)* thể hiện nội dung:

Bà C mua căn hộ :

Diện tích chính 01 phòng tầng 1 là 16,45m² + 01 phòng tầng 2 là 20,65m².

Diện tích phụ: Bếp 5,29m² + vệ sinh 3,85m² + Cầu thang cả 2 tầng : 2m² (phần bị sửa chữa)

Giá mua căn nhà: 30.000.000đ.

* Bà C khai đã trả tiền mua nhà đủ và đã nhận nhà ở.

[2.2]. Xét quyền tài sản là nhà đất của bà Đ.T.L:

* *Tại Hợp đồng mua bán nhà lập ngày 27/12/1990 (BL 388)* thể hiện nội dung : bà L mua 1 căn hộ hoàn chỉnh ở tầng 2 nhà F1 khu N.Đ(từ trực 1-5) hai phòng chính rộng 12,25m² và 8,05m² + bếp 5,29m² + khu vệ sinh 2,53m² + 1/2 diện tích cầu thang 2,58m² + diện tích phụ 2,53m²; diện tích tầng 1 là 3,74m². Tổng diện tích sử dụng 36,97m².

Giá bán căn hộ là 3.623 USD

* *Tại hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10/7/1992 (BL 386)* thể hiện nội dung: bà L mua là 1 căn hộ thuộc tầng 2 nhà F1:

Diện tích chính có 02 phòng 12,25m² và 8,05m².

Diện tích phụ: Buồng cầu thang (ở tầng 1) $3,74m^2$ + Cầu thang $5,06m^2$ + Bếp $5,29m^2$ + Vệ sinh $2,53m^2$ + Hành lang $2,53m^2$.

* Phần Diện tích gầm cầu thang có tranh chấp: theo bà C và bà L cùng xác định nằm tại vị trí gầm cầu thang nhà bà C.

* *Kết quả xem xét tại chỗ ngày 10/5/2018 cho thấy:*

Có 02 cầu thang độc lập và được bố trí sát cạnh: 1 cầu thang đi lên tầng 2 là nhà bà L mua; 1 cầu thang đi lên tầng 2 nhà bà C mua.

Phần đất có tranh chấp thuộc gầm cầu thang cũ của bà C; hiện trạng nhìn từ dưới lên thấy còn một số bậc cầu thang đi lên.

* Bà C xác định diện tích đất phía dưới gầm cầu thang nhà bà thuộc quyền của gia đình bà sử dụng. Theo hợp đồng mua bán nhà làm năm 1990 đã thể hiện rất rõ về cầu thang bà mua; còn Hợp đồng mua bán nhà lập năm 1992 bị sửa chữa số 2 “ Cầu thang cả 2 tầng: $2m^2$ ” là không đúng và bà C không nhất trí con số sửa chữa này.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà đất do UBND quận Tây Hồ cấp cho bà C không thể hiện phần đất gầm cầu thang (có tranh chấp). Bà C lý giải lý do bà không để ý nên sổ đỏ đã cấp không đúng diện tích đất cầu thang mà bà đã mua của Xí nghiệp.

* Bà L xác định diện tích đất có tranh chấp đúng là dưới gầm cầu thang nhà bà C, nhưng lại thuộc 1 phần của diện tích tầng 1 bà mua trong tổng diện tích $3,74m^2$ buồng cầu thang. Lý do hợp đồng mua nhà năm 1992 của bà C có bị sửa phần diện tích cầu thang “ $2m^2$ ” là do bà C nhất trí , bà C không trả tiền phần diện tích này (nay có tranh chấp) nên bà mua và thuộc về diện tích buồng cầu thang nhà bà.

[3]. Trên cơ sở lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ, HĐXX nhận định:

- Về phần đất có tranh chấp (hiện gia đình bà L đang sử dụng và gọi là buồng cầu thang) theo đo đạc hiện trạng có diện tích như sau:

+ Phần diện tích hộc cầu thang (nhìn lên phía trên còn các bậc cầu thang đi lên của cầu thang nhà bà C): $(1,21m \times 1,14m) = 1,38m^2$.

+ Phần diện tích liền kề hộc cầu thang : $(1,33 \times 1,14) = 1,52m^2$.

+ Phần diện tích sát liền với chân cầu thang nhà bà L có diện tích $(1,24 \times 1,21) = 1,50m^2$.

Cộng = $4,4m^2$.

+ Lời khai của bà L cho rằng buồng cầu thang nhà bà ở tầng 1 được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, 5, A, 26, 25, 2) trên sơ đồ đo đạc và là vị trí mà kết quả đo

đặc là 4,4m². Phần diện tích đất liền kề buồng cầu thang nhà bà chính là diện tích đất lưu không của phố T.H.

Trên cơ sở kết quả đo đạc hiện trạng thì thấy :

+ DT 1,38m² (học cầu thang thuộc về phần cầu thang nhà bà C ở vị trí các bậc bước lên). Được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, A, 3) trên sơ đồ bản vẽ.

+ DT liền kề học cầu thang 1,52m² chính là vị trí phần chiếu nghỉ cầu thang nhà bà C. Được giới hạn bởi các điểm (2, 3, A, B, 2) trên sơ đồ bản vẽ.

Như vậy cả 02 phần này thuộc đất cầu thang nhà bà C (T1) là (1,38m² + 1,52m²) = 2,90m².

* *Kết quả xác minh:* Ông P cho biết buồng cầu thang nhà bà L (hiện đang sử dụng) được ghép bởi 03 phần thành hình chữ L như sau: Ô thứ 1 tại vị trí chân cầu thang nhà bà L + ô thứ 2 và ô thứ 3 nằm dọc cầu thang nhà bà L về phía trục 3,4 giáp với Tầng 1 nhà bà C (ô số 3 là phần chiếu tới nhà bà C để đi vào tầng 2 nhà bà C, nếu nhìn từ dưới mặt đất lên ô chiếu tới bằng phẳng, không có bậc cầu thang nhà bà C; còn ô thứ 2 giáp ô thứ 3 và giáp với mặt phố T.H). Ông P mô tả theo trí nhớ của ông mà không có bản vẽ thiết kế.

Đối chiếu mô tả của ông P với kết quả đo đạc hiện trạng thì thấy: ô số 3 chính là phần học cầu thang có diện tích (1,21m x 1,14m) = 1,38m², nhưng tại vị trí ô này thì xem xét nhìn từ dưới đất lên mặt trần không bằng phẳng mà chéo vát và vẫn còn một số bậc cầu thang nhà bà C. Nếu xác định vị trí ô thứ 3 này nằm tại vị trí ô thứ 2 có diện tích (1,33 x 1,14) = 1,52m² thì nhìn từ dưới lên mặt trần bằng phẳng. Tuy nhiên, nếu xác định ô thứ 2 giáp với ô thứ 3 này sẽ nằm vào phần diện tích đất lưu không của phố T.H lại không đúng. Cho thấy ý kiến của ông P mô tả buồng cầu thang nhà bà L không chính xác. Bà L mô tả buồng cầu thang nhà bà cũng chỉ bằng lời khai mà không có bản vẽ thiết kế căn hộ kèm theo, nên Tòa án không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà L.

- Cầu thang đi lên tầng 2 nhà bà C đã bị sửa lại, nhưng theo hợp đồng mua bán năm 1990 có thể hiện 1/2 diện tích cầu thang là 2,58m²; diện tích cả cầu thang sẽ là 2,58m² x 2 = 5,16m². Và theo hợp đồng mua bán lập năm 1990, gia đình bà C đã mua toàn bộ diện tích cầu thang này. Như phân tích trên, không có căn cứ cho rằng bà C chỉ nhất trí mua 2m² cầu thang như thể hiện trong hợp đồng mua bán nhà lập năm 1992.

Như vậy, phần diện tích đất đang có tranh chấp thuộc về gầm cầu thang (cả phần chiếu nghỉ) của gia đình bà C. Và phần gầm cầu thang này chính là vị trí mà Xí nghiệp (mà đại diện là ông Đoàn Phở) đã viết giấy mượn bà C để làm nơi gắn

công tơ điện của 1 số hộ gia đình. Còn cầu thang của gia đình bà L tách riêng không đi chung với gia đình bà C cũng có gầm cầu thang riêng biệt.

* Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định bà C và bà L mua nhà ở độc lập, riêng rẽ: bà C mua nhà tầng 1 và tầng 2 và có riêng 1 cầu thang đi lên tầng 2 được giới hạn từ trục 3 đến trục 7; bà L mua nhà tầng 2 giáp với căn tầng 2 nhà bà C và cũng đi cầu thang riêng biệt với nhà bà C. Vì vậy, gầm cầu thang của nhà ai người đó được quyền sử dụng. Nay 1 phần diện tích gầm cầu thang nhà bà C do gia đình bà L đang sử dụng và bà C yêu cầu bà L trả lại phần diện tích gầm cầu thang này là có căn cứ.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất gầm cầu thang nhà bà C mà bà L đang sử dụng là: $[(1,21m \times 1,14m) + (1,33 \times 1,14)] = 2,9m^2$.

Tòa án sơ thẩm có lập biên bản xem xét thẩm định tại chỗ diện tích đất có tranh chấp, nhưng không có bản vẽ Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, mà chỉ mô tả nên không chính xác.

Tòa án NDTP Hà Nội đã tiến hành xem xét thẩm định lại và có Hồ sơ kỹ thuật thửa đất, trên hồ sơ kỹ thuật thể hiện diện tích đất cầu thang nhà bà C ở tầng 1 tại các điểm : A, 5, 4, 3, 2 và điểm cắt giữa đường thẳng nối từ điểm 2 và 25 với đường thẳng nối từ điểm 6-5-A kéo thẳng về hướng Bắc (phố T.H) gọi là điểm B. Đó là phần diện tích đất gia đình bà L phải trả lại cho bà C. Gia đình bà L có trách nhiệm tháo dỡ các công trình tự xây trên diện tích đất này, cũng như phần mái lợp phía trên diện tích đất này để trả lại cho bà C quyền sử dụng đất ở tầng 1 và khoảng không gian phía trên (liền với nhà tầng 2) của gia đình bà là phần mái che của diện tích đất này để bà C sử dụng phần không gian phía trên của thửa đất.

Bà C và gia đình bà C cùng được sử dụng phần đất lưu không giáp phố T.H liền kề với diện tích đất tầng 1 gia đình bà L trả để làm lối đi ra phố T.H. Gia đình bà L có trách nhiệm tháo bỏ các phần công trình che chắn tại phần diện tích đất lưu không để gia đình bà C mở lối đi ra phố.

Bà C yêu cầu được sử dụng hợp pháp diện tích đất lưu không đường phố, trong hợp đồng mua bán nhà không thỏa thuận nội dung này. Hơn nữa đất lưu không thuộc quyền quản lý của Nhà nước, bà C và các công dân khác có quyền sử dụng làm lối đi, không có quyền tài sản hợp pháp về diện tích đất lưu không. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm đã xử không chấp nhận yêu cầu này của bà C là có căn cứ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án sơ thẩm đã tuyên buộc bà M.T.K.C và bà Đ.T.L phải chịu án phí. Xét về độ tuổi: bà M.T.K.C sinh năm 1949 và bà Đ.T.L sinh năm 1959, tính đến ngày xét xử phúc thẩm 25/01/2021 thì bà C đã 72 tuổi và bà L đã 62 tuổi. Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án. Miễn toàn bộ án phí cho bà C và bà L.

[5]. Như phân tích trên, cần sửa án sơ thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DSST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân quận C.G, TP. Hà Nội.

Căn cứ Pháp lệnh số 52-LCT/HĐNN ngày 29/4/1991 của Hội đồng Nhà nước về Hợp đồng dân sự.

Căn cứ các Điều 388, 389, 450 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ Luật Đất đai 2003.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M.T.K.C.
2. Xác nhận hợp đồng mua bán nhà số 120/BTXD-XNĐT ngày 10/12/1990 và hợp đồng mua bán nhà lập ngày 10.7.1992 (hủy phần sửa chữa con số 2m2) giữa Xí nghiệp liên hiệp bê tông xây dựng Hà Nội do ông Đ.Plà giám đốc làm đại diện với bà M.T.K.C có hiệu lực thực hiện.
3. Xác định diện tích đất cầu thang thuộc quyền sử dụng của bà M.T.K.C ở tầng 1 tại các điểm : (2, 3, 4, 5, A, B, 2) trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án là 2,9m2 đất.
4. Buộc gia đình bà Đ.T.L thu dọn các công trình làm trên diện tích đất 2,9m2 được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, 5, A, B, 2) trên sơ đồ thửa đất kèm theo bản án để trả lại cho bà C quyền sử dụng diện tích đất này cả về diện tích đất và khoảng không gian phía trên của diện tích đất này.
5. Bác yêu cầu của bà M.T.K.C về việc đòi quyền sử dụng diện tích đất liền kề gầm cầu thang vì đây là diện tích đất công.
6. Gia đình bà M.T.K.C và gia đình bà Đ.T.L được quyền sử dụng phần đất lưu không của đường T.H (giáp với diện tích đất bà L trả cho bà C) làm lối đi ra phố T.H theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

7. Về án phí:

7.1. Án phí DSST: Hoàn trả bà M.T.K.C số tiền 200.000đ đã nộp tại biên lai số 00665 ngày 27/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.G, Hà Nội.

7.2. Án phí DSPT: Hoàn trả bà Đ.T.L số tiền 300.000đ đã nộp tại biên lai số 5320 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C.G, Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân quận C.G
- Chi cục THADS quận C.G
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện