| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 88/2022/DS-PT
Ngày 29-12-2022
V/v tranh chấp về ngõ đi chung và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Minh Phương

*Các Thẩm phán*: Ông Lê Anh Sơn

Bà Trần Thị Vân Thuý

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Hấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H2 Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H2 Phòng tham gia phiên tòa***: Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H2 Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp ngõ đi chung và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân quận NQ, thành phố H2 Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên toà số 67 ngày16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 52 đường G, phường G, quận H, thành phố H2 Phòng;

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng*: Ông Lưu Thành Đ, chức vụ: Tổng Giám đốc; có mặt;

*Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng*: Ông Vũ Đình H, sinh năm 1959; nơi ĐKHKTT: Số 75 Chương Dương, phường KU, quận H, thành phố H2 Phòng; nơi ở hiện nay: Số 61 LK01

Khu TĐC thôn BB, xã ĐH, huyện AF, thành phố H2 Phòng; (Giấy uỷ quyền ngày 31/10/2022); có mặt;

- *Bị đơn*: Ông Trần Ngọc H2, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 50 TKF, phường MY, quận NQ, thành phố H2 Phòng; có mặt;

*Người đại diện hợp pháp của ông Trần Ngọc H2*: Ông Vũ Điều HT1, sinh năm 1981; nơi cư trú: Xã MT, huyện TN, thành phố H2 Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 11/7/2022); có mặt;

- *Người kháng cáo:*

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng là nguyên đơn;

2. Ông Trần Ngọc H2 là bị đơn;

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận NQ, thành phố H2 Phòng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện nhận ngày 24 tháng 02 năm 2022, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng* (*viết tắt là Công ty S*) *trình bày*:

Công ty Slà chủ sở hữu nhà số 48 TKD, phường MY, quận NQ, thành phố H2 Phòng liền kề nhà số 50 TKDdo ông Trần Ngọc H2 là chủ sử dụng. Giữa nhà số 48 và số 50 có lối đi chung rộng 01m và là hành lang nằm dưới mái hiên nhà số 48 TKDcủa Công ty S. Ngày 10/6/2021, ông H2 đã thuê thợ đập phá toàn bộ ô văng, mi cửa sổ, trụ cột chịu lực tường, con sơn đỡ mái nhà của nhà số 48 để xây dựng nhà trái phép và chiếm dụng ngõ đi chung thành diện tích nhà ở riêng và làm cửa xếp ngăn không cho ai được sử dụng. Việc đập phá công trình xây dựng của ông H2 đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản, ảnh hưởng kết cấu, chất lượng, tuổi thọ của công trình, giá trị sử dụng và có nguy cơ sập đổ bất cứ lúc nào nếu có tác động từ bên ngoài. Căn nhà nằm sát đường bộ, đường tàu nên pH2 chịu chấn động của tàu hoả, xe cơ giới vận tải hàng hoá nặng, thiên tai…. đe doạ tính mạng con người và tài sản của Công ty S.

Lý do ông H2 được sử dụng nhà số 50 TKD, phường MY, quận NQ là do ông H2 và bà Lê Thị Hoạt là công nhân thuộc hộ A1 của Công ty Cổ phần Phụ tùng H2 Phòng và được Công ty này cấp cho mỗi người một gian nhà tại số 50 TKDchạy dọc từ mặt đường TKDvề phía sau hết chiều dài nhà số 48, có ngõ đi chung rộng khoảng 01m. Khu vệ sinh chung nằm ở đầu ngõ đi chung phía nhà số 50, gần đường TKD, nhà số 48 có cửa ngách để đi sang nhà vệ sinh. Sau này, ông Trần Ngọc H2 đã mua lại gian nhà của bà Hoạt. Năm 1999, Công ty Sđã cho Công ty Phú Thái thuê nhà số 48 TKD. Công ty Phú Thái đã xây dựng một khu vệ sinh riêng trong nhà số 48 TKDvà 01 bể nước, không sử dụng nhà vệ sinh chung nữa. Việc này không được Công ty Sđồng ý. Công ty Phú Thái xác nhận không có việc ông H2

và bà Hoạt đầu tư khu vệ sinh cho Công ty Phú Thái sử dụng. Sau khi không thuê nữa thì Công ty Phú Thái đã tháo dỡ và trả lại mặt bằng kho cho Công ty Snhư cũ, không có nhà vệ sinh.

Theo yêu cầu của Cơ quan điều tra, Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng CEA đã tiến hành kiểm định, giám định ảnh hưởng của kết cấu công trình nhà số 48 TKDdo hành vi tự phá dỡ mi cửa và các cột trụ của ông H2. Tại báo cáo kết quả thực hiện đã xác định: Độ cứng giảm 18,1%. Việc đập phá kết cấu gạch đá ngoài việc ảnh hưởng nhìn thấy (định lượng tiết diện và độ cứng) còn có việc ảnh hưởng không định lượng được đó là liên kết giữa khối gạch bị ảnh hưởng. Để có thể hoàn trả khối gạch lại như cũ (khi chưa đập phá) là công việc không dễ dàng sửa chữa vì kết cấu chịu lực là khối gạch xây khi bị can thiệp liên kết khối gạch bị ảnh hưởng.

Để có căn cứ xác định giá trị thiệt hại thực tế tài sản bị hư hỏng và giá trị thiệt hại để khắc phục hậu quả, Công ty Sđã có công văn đề nghị và ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế xây dựng Đất Việt tiến hành kiểm định xác định giá trị thiệt hại thực tế của tài sản bị hư hỏng và chất lượng hiện trạng công trình; giải pháp khắc phục; dự toán kinh phí cho giải pháp khắc phục. Căn cứ vào báo cáo kết quả kiểm định chất lượng công trình số 17/2021/CV-ĐV ngày 10/9/2021 của Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế xây dựng Đất Việt thì: Giá trị thiệt hại thực tế của tài sản bị hư hỏng gồm: 05 cột trụ chịu lực tường phía ngoài, 05 ô văng mi cửa sổ, 01 con sơn chịu lực đỡ mái hiên trụ ngoài cùng sát phía đường giáp với nhà số 50 bị phá bỏ. Tổng giá trị thiệt hại: 15.857.103 đồng. Giá trị thiệt hại thực hiện giải pháp khắc phục dự toán: 220.179.686 đồng. Do vậy, Công ty Skhởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trần Ngọc H2 pH2 bồi thường thiệt hại cho Công ty Stổng số tiền: 220.179.686 đồng. Buộc ông Trần Ngọc H2 pH2 trả lại lối đi chung cho Công ty Sđể đảm bảo phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (lối thoát hiểm, phòng cháy).

Trước khi làm đơn khởi kiện đến Toà án, Công ty Sđã đã làm đơn tố giác về hành vi của ông H2 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ (viết tắt là Cơ quan điều tra). Cơ quan điều tra đã ban hành Quyết định khởi tố vụ án hình sự "Cố ý làm hư hỏng tài sản" số 164 ngày 05/9/2021, tiến hành điều tra để xử lý ông Trần Ngọc H2 theo quy định của pháp luật. Sau khi điều tra, Cơ quan điều tra đã ra Thông báo đình chỉ điều tra, hướng dẫn Công ty khởi kiện đến Toà án.

*Tại bản tự khai ngày 06/4/2022 và quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Trần Ngọc H2 trình bày*:

Ông H2 được Công ty Thiết bị Phụ tùng H2 Phòng phân nhà ở từ năm 1990. Do ngôi nhà cấp 4 mái tôn đã xuống cấp, dột nát nên vào đầu tháng 6 năm 2021, ông H2 đã sửa nhà. Tường kho của Công ty Sgiáp ranh với nhà ông H2. Theo ông H2 được biết thì kho này xây dựng từ năm 1959 – 1960 hiện đã hết khấu hao. Do vậy gạch, vữa bị mục nát rơi xuống nhà ông H2 rất bẩn. Khi ông H2 sửa nhà thì thấy trên tường kho có 05 trụ treo và 05 mi cửa nhỏ đã mục, rơi gạch, vữa xuống

nhà ông H2 nên ông H2 đã đẽo phạt 05 trụ treo và 05 mi cửa nhỏ để xây trát tường kho cho sạch sẽ. NH Công ty Skhông cho xây, bắt ông H2 xây trả lại nguyên trạng như ban đầu. Ngày 19/6/2021, Ban lãnh đạo phường MY cùng đại diện Công ty Svà bản thân ông H2 cùng nhau lập biên bản nghiệm thu và ký xác nhận việc xây lại đã xong. Biên bản này do phường MY giữ. 05 trụ treo và 05 mi cửa nhỏ mà ông H2 đã đẽo không pH2 là trụ chịu lực nên không thể ảnh hưởng đến kết cấu của tường kho được. Khi ông H2 xây lại còn chắc hơn trụ cũ. Về lối đi chung: Khu vực này có hai gia đình là gia đình ông Trần Ngọc H2 (ở gian ngoài) và gia đình bà Nguyễn Thị Hoạt (gian trong). Ông H2 và bà Hoạt đều được Công ty Thiết bị Phụ tùng H2 Phòng phân nhà ở từ năm 1990. Từ đó cho đến nay đã 34 năm ông H2 không có tranh chấp với ai. Đến nay Công ty Scho là ngõ đi chung, ông H2 thấy không đúng vì không có văn bản giấy tờ thể hiện là ngõ đi chung của gia đình ông H2 và Công ty S. Thực tế Công ty Sđã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có sơ đồ giáp ranh ngõ đi chung của gia đình ông H2 và gia đình bà Hoạt. Khi địa chính phường MY đến đo đạc, kiểm tra thì phát hiện ra kho của Công ty Sđã xây sang ngõ đi chung của gia đình ông H2 và gia đình bà Hoạt, chiều dài là 3,9m, chiều rộng 70cm.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 28/6/2022, Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố H2 Phòng đã căn cứ vào các Điều 584, 585, 586, 589 của Bộ Luật Dân sự năm 2005; các Điều 102, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng: Buộc ông Trần Ngọc H2 pH2 trả lại ngõ đi chung của gia đình ông H2 và Công ty Svới chiều ngang là 01m và chiều dài 10m (có sơ đồ kèm theo bản án). Buộc ông H2 pH2 bồi thường thiệt hại cho Công ty Ssố tiền là 110.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Sđối về việc yêu cầu ông H2 pH2 bồi thường số tiền là 179.686 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyết định về án phí sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 05/7/2022, nguyên đơn – Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển SH2 Phòng kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn pH2 trả lại lối đi chung có diện tích 1m x 42m và bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 220.000.000 đồng.

Ngày 11/7/2022, bị đơn – ông Trần Ngọc H2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm vì thời điểm Công ty Sgửi đơn kiến nghị đến Uỷ ban nhân dân phường MY thì họ đã giải quyết, lập biên bản yêu cầu gia đình ông H2 pH2 xây lại nguyên trạng các trụ treo và mi cửa nhỏ theo yêu cầu của Công ty Svà đã lập biên bản nghiệm thu về việc khắc phục xong. Ông H2 không đồng ý quyết định của Toà án về việc pH2 trả tiền ngõ đi chung vì theo ông H2 ngõ

đi này là ngõ đi chung của gia đình ông H2 và gia đình bà Hoạt được Công ty thiết bị phụ tùng phân nhà cho 02 gia đình và sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Tại quyết định phân nhà cho gia đình bà Hoạt, thể hiện rõ ngõ đi từ cửa nhà bà Hoạt ra đến mặt đường TKD, chiều ngang 1m. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Sđã xác định chỉ giới và ranh giới giữa tường kho của Công ty Svà lối đi chung của hai gia đình.

Ngày 13/7/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận NQ đã ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chỉ buộc ông H2 pH2 bồi thường cho Công ty Ssố tiền 3.130.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông H2 pH2 trả lại lối đi chung cho Công ty S, sửa lại sơ đồ về ngõ đi chung đính kèm bản án.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Công ty Sgiữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì phần móng nhà chìm và mái hiên của Công ty Snằm ở vị trí ngõ đi chung.

Ông H2 giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H2 vì theo các quyết định phân nhà cho ông H2 và bà Hoạt thì Công ty Thiết bị Phụ tùng H2 Phòng đã xác định ngõ này là ngõ đi chung của gia đình ông H2 và bà Hoạt, phần diện tích đất này là của Công ty Thiết bị Phụ tùng H2 Phòng. Còn nhà vệ sinh trước năm 1999, Công ty Scó sử dụng chung nH năm 1999, ông H2 đã bỏ kinh phí để di chuyển nhà vệ sinh vào diện tích đất của Công ty Sđược sự đồng ý của Công ty này.

Viện Kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H2 Phòng phát biểu ý kiến*:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và đối với kháng nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng quyết định kháng nghị đã nêu.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về quyền sử dụng đất là lối đi chung và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Do vụ án có kháng cáo, kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H2 Phòng – khoản 6, 9 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện; đối với tranh chấp kiện đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, nguyên đơn kiện còn thời hiệu khởi kiện – khoản 3 Điều 155, Điều 588 của Bộ luật Dân sự.

[3.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: T00465 ngày 21/11/2007 của Uỷ ban nhân dân thành phố H2 Phòng cấp thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng được quyền sử dụng riêng diện tích đất 492,7m$^2$; sử dụng chung: Không, tại thửa đất số (Không ghi), tờ bản đồ "00"; địa chỉ: Số 48 (14 cũ) TKD, phường MY, quận NQ, thành phố H2 Phòng; mục đích sử dụng: Xây dựng Văn phòng làm việc; thời hạn sử dụng: 30 năm kể từ ngày 13/8/2003 đến ngày 13/8/2033; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

[3.2] Tại Công văn số 5161/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 25/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi HT1 – Uỷ ban nhân dân thành phố H2 Phòng cho biết: "*Sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận đã thể hiện ranh giới thửa đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Công ty được giới hạn từ mốc 1 đến mốc 4*". Theo mốc giới này thì diện tích đất Công ty Sđược quyền sử dụng là 492,7m$^2$.

[4.1] Uỷ ban nhân dân phường MY, quận NQ, thành phố H2 Phòng cho biết: Căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới, kích thước thửa đất và giao diện diện tích (theo hiện trạng sử dụng) bản đồ địa chính phường MY thì thửa đất ông Trần Ngọc H2 đang quản lý, sử dụng thuộc thửa số 274, tờ bản đồ MY 30 giáp thửa số 292, tờ bản đồ MY 30 (*thửa đất của Công ty S*).

[4.2] Công chức tư pháp của Uỷ ban nhân dân phường MY cung cấp: Ngày 14/6/2021, Uỷ ban nhân dân phường MY nhận được đơn kiến nghị của Công ty S. Sau khi nhận được đơn này, Uỷ ban phường MY đã tiến hành kiểm tra, xác minh, tổ chức hoà giải, giải quyết đơn có mặt của hai bên đương sự. Sau buổi hoà giải, ông H2 đã khắc phục việc phá dỡ ô văng, trụ côn sơn bức tường kho của Công ty S.

[5] Năm 1990, Giám đốc Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng đã có quyết định bố trí nhà ở tập thể cho ông Trần Ngọc H2 tại số 14 đường TKD(Quyết định không ghi số, ngày, tháng, năm 1990) và bà Nguyễn Thị Hoạt gian phía trong thuộc số nhà 14 TKD. Gia đình bà Hoạt được quyền sử dụng ngõ đi từ nhà ra mặt đường có chiều rộng là 01m theo chỉ giới được Công ty quy định đã quy hoạch (Quyết định số 21 ngày 26/02/1990). Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng ghi tại các quyết định cấp cho ông H2, bà Hoạt" "*Đây là nhà cơ quan đã cải tạo và quản*

*lý để bố trí nhà ở cho cán bộ công nhân viên*". Đến năm 1996: Giám đốc Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng đã ban hành Quyết định số 116/QĐ ngày 25/02/1996, bán thanh lý nhà số 14 đường TKD, diện tích 17m$^2$ cho ông Trần Ngọc H2. Giám đốc Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng đã ban hành Quyết định số 116B/QĐ ngày 25/12/1996 bán thanh lý nhà số 14 đường TKD, diện tích 17m$^2$ cho bà Nguyễn Thị Hoạt. Theo đó, thì tại các quyết định này, ông H2 và bà Hoạt được toàn quyền trong việc quản lý, sử dụng căn nhà này, khi cần sửa chữa, xây dựng lại thì ông H2 pH2 báo cáo và làm thủ tục đền bù đất đai, xin phép các cơ quan quản lý địa phương theo quy định của Nhà nước.

[6] Bà Nguyễn Thị Hoạt cung cấp: Năm 1990, bà Hoạt được Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng cấp cho căn nhà tại số 14 đường TKD(nay là 50 TKD). Thời điểm đó có gia đình bà Hoạt và gia đình ông H2 sinh sống, gia đình ông H2 ở căn nhà bên ngoài, còn gia đình bà Hoạt ở căn nhà bên trong, hai gia đình cùng sử dụng ngõ đi chung chiều ngang 1m, chiều dài từ mặt đường TKDđến nhà bà Hoạt khoảng 40m. Đầu ngõ phía mặt đường TKDtrước đây có nhà vệ sinh chung, Công ty Scũng sử dụng nhà vệ sinh này. Sau đó giữa ông H2 và Công ty Sthoả thuận phá nhà vệ sinh và bịt lại cửa của Công ty Sđi sang nhà vệ sinh nên chỉ còn gia đình bà Hoạt và gia đình ông H2 sử dụng ngõ đi. Năm 2018, gia đình bà Hoạt đã chuyển nhượng lại căn nhà cho gia đình ông H2. Ngày 11/12/2018, vợ chồng bà Hoạt là ông Vũ Bá Quang và bà Nguyễn Thị Hoạt và ông Trần Ngọc H2 đã lập Hợp đồng uỷ quyền có công chứng số 13778/HĐUQ/2018, Quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2018 tại Văn phòng Công chứng Đất cảng. Theo đó, vợ chồng bà Hoạt giao toàn bộ giấy tờ căn nhà cho ông H2 bao gồm: Quyết định số 21 ngày 26/02/1990 và Quyết định số 116B/QĐ ngày 25/12/1996 của Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng; quản lý và sử dụng căn nhà số 14 TKD, quận NQ; giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến căn nhà; liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà này….

[7] Nghiên cứu các tài liệu là: Đơn đề nghị của ông H2, bà Hoạt gửi Công ty SH2 Phòng, Công ty Phú Thái); Biên bản về việc di chuyển nhà vệ sinh và giếng nước ở phía ngoài vào trong kho 14 TKD(nay là số 48 TKD) ngày 22/6/1999; Hợp đồng xây dựng khu phụ 14 TKDngày 22/6/1999; Bản cam kết ngày 22/6/1999, thấy rằng: Năm 1999, ông H2 đã có đơn gửi Công ty SH2 Phòng, Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng xin phép được di chuyển nhà vệ sinh chung tại ngõ đi chung vào trong phạm vi nhà số 14 TKD, kinh phí di chuyển, ông H2 chịu trách nhiệm để thuận lợi trong sinh hoạt hàng ngày của các bên. Việc này đã được Công ty S, Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng đồng ý thể hiện bằng Biên bản Biên bản về việc di chuyển nhà vệ sinh và giếng nước ở phía ngoài vào trong kho 14 TKD(nay là số 48 TKD) ngày 22/6/1999. Chi phí di chuyển hết 11.550.000 đồng, ông H2 đã thanh toán, các bên đã lập biên bản nghiệm thu công trình.

[8] Theo Thông báo kết thúc điều tra số 1084 ngày 21/12/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ thì: Ngày 05/7/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ tiếp nhận tin báo tố giác của ông Lưu Thành Đ – Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển SH2 Phòng về hành vi phá dỡ 05 trụ liền tường và 05 mi cửa của Công ty S. Ngày 08/7/2021 đã tiến hành cùng các cơ quan liên quan tiến hành khám nghiệm hiện HT1. Ngày 20/7/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ đã có văn bản yêu cầu định giá để xác định giá trị thiệt hại của 05 trụ liền tường, 05 mi cửa do ông H2 đập phá. Ngày 01/9/2021, Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng hình sự quận NQ đã có Kết luận định giá tài sản số 52 kết luận: Chi phí khắc phục, sửa chữa tài sản 05 trụ cột, 05 mi cửa là 3.130.000 đồng. Ngày 05/9/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự Cố ý làm hư hỏng tài sản xảy ra tại Công ty Sđể điều tra làm rõ. Ngày 21/12/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ ra Quyết định đình chỉ điều tra vụ án hình sự và ra bản Kết luận điều tra trong HT1 hợp đình chỉ điều tra. Lý do đình chỉ điều tra: Xét thấy động cơ, mục đích và ý thức của ông H2 là để sửa chữa nhà chứ không có lỗi cố ý, không nhằm mục đích đập phá tài sản của Công ty Snên hành vi không cấu thành tội phạm (khoản 2 Điều 157, điểm a khoản 1 Điều 230 của Bộ luật Tố tụng hình sự).

[9] Tại bản Kết luận giám định số 292/KL-GĐTPXD của Tổ chức giám định tư pháp về xây dựng đã kết luận ngày 03/12/2021 (*theo quyết định trưng cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an quận NQ*) thì: Theo kết quả tính toán thì khả năng chịu lực của công trình hiện trạng (*sau khi bị phá dỡ phần bổ trụ của 05 trụ liền tường từ cốt + 2.67 đến cốt +4.10*) so với tình trạng ban đầu ở thời điểm trước khi phá dỡ phần bổ trụ của 05 trụ liền tường từ cốt +2.67 đến cốt +4.10 là không thay đổi. Đối với 05 mi cửa bị phá dỡ, tổ giám định xác định đây là chi tiết kiến trúc của công trình, không pH2 bộ phận kết cấu chịu lực nên việc dỡ bỏ không ảnh hưởng đến khả năng chịu lực của công trình. Tuy nhiên việc đập phá kết cấu bằng khối xây gạch còn gây ra ảnh hưởng không định lượng được đó là: Việc đục phá tạo rung động gây ảnh hưởng đến liên kết giữa các viên gạch trong khối xây. Tại thời điểm thực hiện khảo sát hiện HT1, quan sát trực quan thì tại các vị trí bổ trụ bị đục phá (05 vị trí), các cấu kiện đang trong trạng thái làm việc bình thường, không thấy có các dấu hiệu nguy hiểm về mất an toàn chịu lực. Tuy nhiên, theo báo cáo của Công ty CEA thì công trình có tuổi thọ trên 50 năm, hiện vẫn đang tiếp tục sử dụng. Do vậy chủ sở hữu công trình cần có kế hoạch bảo trì công trình để đảm bảo an toàn công trình trong quá trình khai thác sử dụng.

[10] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Hiện trạng ngõ đi: Gia đình nhà ông H2 làm cửa xếp và quản lý riêng. Bể nước, nhà vệ sinh và cửa của nhà số 14 TKD(nay là nhà số 48 TKD) để đi sang nhà vệ sinh hiện không còn. Hiện gia đình ông H2 đang quản lý toàn bộ diện tích ngõ đi. Ông H2 đã xây dựng lại 05 trụ treo và 05 mi cửa sổ. Diện tích đất hiện trạng của Công ty S: 638,9m$^2$, lớn hơn so với

diện tích tại Giấy chứng nhận: 492,7m$^2$. Diện tích đất hiện trạng của ông H2: 150,0m$^2$, diện tích thể hiện tại thửa số 274, tờ bản đồ số 30: Diện tích 48,2m$^2$.

[11.1] Từ những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng được quyền sử dụng diện tích đất 492,7m$^2$ tại số 14 TKDnay là số 48 TKD, phường MY, quận NQ, thành phố H2 Phòng. Diện tích đất này là của nhà nước cho Công ty Sthuê để xây dựng Văn phòng làm việc trong thời hạn 30 năm kể từ ngày 13/8/2003 đến ngày 13/8/2033. Năm 1990, ông H2 và bà Hoạt là công nhân của Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng, mỗi người đã được Công ty cấp cho một căn nhà có diện tích 17m$^2$ tại số 14 đường TKD(nay là 50 TKD). Ông H2 ở gian nhà bên ngoài giáp mặt đường, còn bà Hoạt ở gian trong. Hai gia đình đi chung ngõ đi có chiều ngang 1m, chiều dài từ cửa nhà bà Hoạt ra mặt đường. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Skhông thể hiện diện tích của công trình này. Tuy nhiên, theo lời trình bày của các bên đương sự thì giáp nhà số 48 ở phần đầu ngõ còn có nhà vệ sinh và có cửa mở để đi từ nhà số 48 sang nhà vệ sinh. NH đến năm 1999, gia đình ông H2, bà Hoạt đã được Công ty S, Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng cho phép di chuyển nhà vệ sinh chung tại ngõ đi vào trong phạm vi nhà 48 TKD. Chi phí di chuyển là 11.550.000 đồng, ông H2 chi trả. Đến năm 2018, ông H2 đã nhận chuyển lại căn nhà bên trong số 50 TKDcủa gia đình bà Hoạt nên hiện H2 đang sử dụng cả diện tích nhà bà Hoạt và diện tích ngõ. Như vậy, kể từ thời điểm di chuyển nhà vệ sinh chung (năm 1999) thì Công ty Skhông còn sử dụng nhà vệ sinh này. Căn cứ vào các quyết định phân nhà, thanh lý nhà của Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng cho ông H2, bà Hoạt thì diện tích ngõ đi chung được Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng xác định là ngõ đi chung của ông H2 và bà Hoạt. Việc này hoàn toàn phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00465 ngày 21/11/2007 của Uỷ ban nhân dân thành phố H2 Phòng cấp cho Công ty Skhông có diện tích sử dụng chung nào; phù hợp với xác nhận của Uỷ ban nhân dân phường MY về việc giữa thửa đất của ông H2 và thửa đất của Công ty Sgiáp nhau. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Svề việc buộc ông H2 pH2 trả lại lối đi chung cho hai bên là ngõ trước đây được Công ty Thiết bị phụ tùng H2 Phòng xác định là ngõ đi vào nhà bà Hoạt.

[11.2] Việc ông H2 phá dỡ 05 trụ liền tường và 05 mi cửa sổ công trình xây dựng của Công ty Sđã được Uỷ ban nhân dân phường MY, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận NQ xem xét, giải quyết. Uỷ ban nhân dân phường MY xác nhận ông H2 đã xây dựng lại những hạng mục đã phá dỡ. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Quận NQ đã trưng cầu định giá, xác định thiệt hại do ông H2 phá dỡ là 3.130.000 đồng, đồng thời ra Quyết định không khởi tố đối với ông H2 về tội huỷ hoại tài sản do chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm. Như vậy, việc ông H2 di chuyển nhà vệ sinh tại ngõ đi vào phạm vi nhà số 48 TKDđã được sự đồng ý của Công ty S. Ông H2 trình bày đã khắc phục xây lại 05 cột và 05 mi cửa đã phá nH tài liệu

về việc khắc phục này cũng chưa được rõ ràng và tại phiên toà phúc thẩm, ông H2 xác nhận việc ông H2 tự ý đập phá các trụ treo và các mi cửa là sai và chấp nhận bồi thường cho Công ty Stheo định giá mà Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an quận NQ đã thông báo là 3.130.000 đồng. Do đó**,** cần buộc ông H2 pH2 bồi thường giá trị thiệt hại này cho Công ty S(các Điều 163, 164, 584, 585, 589 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai). Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S, buộc ông H2 pH2 trả lại một phần ngõ đi chung và buộc ông H2 pH2 bồi thường giá trị thiệt hại do Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế xây dựng Đất Việt định giá (*theo đề nghị của Công ty S*) là việc đánh giá chứng cứ không khách quan, không có cơ sở pháp lý. Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận NQ, thành phố H2 Phòng và một phần kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Công ty S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên – khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[12.1] Nguyên đơn pH2 chịu án phí không có giá ngạch về tranh chấp quyền sử dụng đất và án phí dân sự do yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng không được chấp nhận theo quy định của pháp luật – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12.2] Bị đơn ông H2 pH2 chịu án phí theo quy định của pháp luật – khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn và bị đơn không pH2 chịu án phí dân sự phúc thẩm - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Sđã tự nguyện nộp 5.000.000 đồng, đã nộp đủ, không yêu cầu nên không đặt vấn đề giải quyết.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận NQ, thành phố H2 Phòng và một phần kháng cáo của bị đơn – ông Trần Ngọc H2; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 584, 585, 589 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng: Buộc ông Trần Ngọc H2 pH2 bồi thường giá trị thiệt hại do đã có hành vi phá dỡ 05 trụ liền tường và 05 mi cửa sổ công trình xây dựng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng là 3.130.000 đồng (Ba triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Trần Ngọc H2 còn pH2 chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng về việc buộc ông Trần Ngọc H2 pH2 trả lại lối đi chung cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng đối với yêu cầu ông H2 pH2 bồi thường số tiền là 179.686 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng pH2 chịu 10.843.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 5.510.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số 0006597 ngày 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố H2 Phòng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng còn pH2 nộp 5.333.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch; tổng cộng: 5.633.500 đồng.

4.2. Ông Trần Ngọc H2 pH2 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không pH2 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5.1. Trả lại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006694 ngày 15/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố H2 Phòng, nH tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

5.2. Trả lại ông Trần Ngọc H2 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006693 ngày 15/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố H2 Phòng, nH tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển SH2 Phòng tự nguyện chịu, đã nộp đủ nên không đặt vấn đề giải quyết.

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

HT1 hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH2 thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP H2 Phòng;
- TAND quận NQ, TP H2 Phòng;
- Chi cục THADS quận NQ, TP H2 Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Trần Minh Phương**