

Bản án số: 191/2019/DS-PT

Ngày: 15+16/7/2019

*V/v Tranh chấp lối đi và bồi thường thiệt hại*

**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 Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Bà Hoàng Thị Thu Lan

Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lưu Ly, Thư ký Tòa án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Nguyễn Thị  
Thúy Hà, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 và 16 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2019/TLPT-DS ngày 11/02/2019 về việc "Tranh chấp lối đi và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 213/2019/QĐ-PT ngày 26/6/2019 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Lâm, sinh năm 1937

Trú tại: Số 11 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm: Ông Trần Đức Bình, sinh năm 1955; trú tại: Số 2 ngõ 179 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội và ông Lê Ngọc Thắng, sinh năm 1971; trú tại: Số 11 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 01/08/2012).

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Minh, sinh năm 1963

Trú tại: Số 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội.

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

1. Ông Lê Quang Tuấn, sinh năm 1960

Trú tại: Số 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Minh, ông Tuấn: Ông Vũ Tiến Long, sinh năm 1961; trú tại: Số 15, tập thể Công ty chính hình, tổ 24, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2015).

2. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội

Trụ sở: 221B Trần Đăng Ninh, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Sơn – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Xí nghiệp quản lý và phát triển nhà Ba Đình. Đại diện theo pháp luật ông Phùng Ngọc Toàn.

3. Ủy ban nhân dân quận Ba Đình

Trụ sở: Số 25 phố Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Viết Bình - Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Viên Hải Tuệ - Phó phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ba Đình, Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Phạm Thị Lâm là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đức Bình và ông Lê Ngọc Thắng trình bày:** Theo lịch sử để lại nhà số 1 ngõ 30 Đội Cấn (nay gồm số 11,15,17 ngõ 174 Đội Cấn) là địa chỉ chung của 7 hộ dân, gồm 2 dãy nhà 01 tầng:

- 01 dãy nhà ngói cấp 4 chia 4 phòng cho 4 hộ (kết cấu chung tường, chung mái, chung móng).

- 01 dãy nhà mái bằng chia 3 phòng cho 3 hộ (kết cấu chung tường, chung móng, chung dầm bầu lực và khu vực mái bằng là sân phơi chung của cả 7 hộ).

Mỗi dãy nhà đều có khu bếp riêng và khu vệ sinh cùng chung cho cả 7 hộ dân. Cả 7 hộ đều thuê của nhà nước.

Phòng của gia đình bà Lâm nằm ở giữa trong dãy nhà mái bằng được Nhà nước cho thuê theo hợp đồng thuê là 20,5 m<sup>2</sup>. Năm 1987, gia đình bà Lâm có nhu cầu sử dụng thêm diện tích nên đã làm đơn xin coi nới tăng (có xin chữ ký đồng thuận của tất cả các hộ sống trong khu) và được UBND quận Ba Đình cấp giấy phép xây dựng số 741 CV/UB ngày 23 tháng 6 năm 1987 với nội dung tóm tắt như sau:

- Cho phép coi tăng trên diện tích thuê của xí nghiệp quản lý nhà: Tầng 1 giữ nguyên diện tích, vị trí cũ; Tầng 2 diện tích coi nới 14,7m<sup>2</sup> ; Cầu thang: sử dụng cầu thang sẵn có.

- Kinh phí do gia đình bà Lâm chi trả và diện tích coi nới phải ghi vào hợp đồng thuê nhà, sau 5 năm sẽ xem xét việc thu tiền diện tích làm thêm.

Giấy phép này trên cơ sở đề xuất của Xí nghiệp nhà Ba Đình, có kèm theo cả toàn bộ bản vẽ sơ bộ, có thiết kế lối đi và bản vẽ này được lưu giữ tại Xí nghiệp quản lý nhà Ba Đình.

Cùng năm đó gia đình bà Lâm đã xây dựng 01 phòng trên tầng 2, diện tích 14,7 m<sup>2</sup> theo đúng giấy phép, phần diện tích còn lại ở 2 bên căn hộ độc lập trên tầng 2 của gia đình bà Lâm vẫn được sử dụng chung cho cả 7 hộ sinh hoạt phơi quần áo.

Năm 2006, bà Lâm, ông Đức được UBND quận Ba Đình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó đất sử dụng riêng: 25,6m<sup>2</sup>; nhà mái ngói 1 tầng diện tích 20,5m<sup>2</sup>( mua nhà theo Nghị định 61).

Ngày 02/8/1994 Xí nghiệp nhà Ba Đình có ký Hợp đồng thuê nhà số: 1441; diện tích thuê nhà trong hợp đồng là 20,5m<sup>2</sup>; diện tích ngoài hợp đồng thuê nhà 34 m<sup>2</sup>; diện tích đất 23,5 m<sup>2</sup> và tại điều 5 mục B của hợp đồng ghi rõ: Được công nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích nhà tự làm thêm, nếu được sự đồng ý

bằng văn bản của bên cho thuê và được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy phép, như vậy tài sản xây dựng trên tầng 2 và lối đi đó thuộc sở hữu của gia đình bà Lâm, căn cứ này theo quy định của Pháp lệnh nhà ở năm 1991 ngày 26/3/1991. Việc ghi thêm phần diện tích xây dựng trên tầng 2 của gia đình bà Lâm thuộc về trách nhiệm của Xí nghiệp quản lý nhà Ba Đình chứ không phải cá nhân gia đình bà Lâm ghi vào được. Còn về nghĩa vụ đóng thuế đối với diện tích xây dựng thêm theo như điều kiện ghi trong Giấy phép xây dựng là sau 5 năm phải kê khai và ghi vào Hợp đồng thuê nhà, đồng thời phải trả tiền đối với diện tích xây dựng này thì thực tế Giấy phép xây dựng là vào năm 1987, nhưng Pháp lệnh về nhà ở là năm 1991 có hiệu lực do vậy chưa đủ 5 năm nên gia đình nhà bà Lâm phải nộp tiền thuê nhà đối với phần diện tích xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 741.

Tháng 04/2004, gia đình bà Lâm kê khai làm thủ tục mua bán nhà theo Nghị định 61/NĐ-CP và lý do gia đình không kê khai diện tích xây dựng trên tầng 2 là do gia đình bà Lâm hiểu rằng diện tích đó đương nhiên thuộc về gia đình bà Lâm. Việc Công ty nhà cho rằng gia đình không kê khai, không đưa giấy phép xây dựng ra nên Xí nghiệp không biết và chỉ ký hợp đồng mua bán nhà cho gia đình bà Lâm với diện tích 20,5 m<sup>2</sup> là không đúng, vì khi mua bán nhà theo Nghị định 61 gia đình bà Lâm đã kê khai và cung cấp các giấy tờ cần thiết. Sau khi gia đình bà Lâm được UBND quận Ba Đình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích nhà 20,5 m<sup>2</sup>, diện tích đất riêng là 25,6 m<sup>2</sup>, còn diện tích làm thêm không ghi vào giấy chứng nhận, lý do gia đình bà Lâm không thắc mắc về phần diện tích xây dựng trên tầng 2 không được ghi vào trong Giấy chứng nhận là vì gia đình bà Lâm hiểu đơn giản là Hợp đồng mua nhà như thế nào thì cấp giấy chứng nhận như thế. Mặt khác gia đình cũng không được hướng dẫn là phải kê khai phần diện tích xây dựng đó để ghi vào trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà Lâm khẳng định là không có việc gia đình kê khai diện tích xây dựng thêm 20,5 m<sup>2</sup> là không phép trong khi thực tế có Giấy phép xây dựng số 741.

Căn cứ vào hồ sơ, Giấy phép xây dựng số 741 và Pháp lệnh nhà ở năm 1991 ngày 26/3/1991 thì phần diện tích xây dựng trên tầng 2 và lối đi là thuộc sở hữu của gia đình bà Lâm. Lối đi chung trên tầng 2 là của chung nhưng do nhu cầu của từng hộ nên chỉ có gia đình bà Lâm sử dụng còn các hộ khác không có nhu cầu sử dụng.

Vài năm trước đây bà Minh mua lại căn phòng giáp với hộ nhà bà Lâm và phía đầu hồi bên kia giáp với khu vực cầu thang lên xuống tầng 2. Ở một thời gian mặc dù không có giấy phép xây dựng nhưng bà Minh vẫn coi như thêm phòng nhỏ lọt mái tôn trên khu vực chung bất chấp sự bức xúc của các hộ. Thanh tra xây dựng phường Đội Cấn đã yêu cầu bà Minh không được lấp lối đi cũng như khoảng không đi vào nhà bà Lâm. Bà Minh đã buộc phải để lại lối đi cũng như khoảng không theo diện tích như trong bản khảo sát hiện trạng.

Tuy nhiên, tháng 9 năm 2010 bà Minh lại xây dựng cho người cắt trần phá kết cấu của dẫy nhà, phá cầu thang và cho người xây bịt cửa ra vào tầng 2 căn hộ độc lập của gia đình bà Lâm, chiếm toàn bộ đường đi và khoảng không dẫn vào căn hộ gia đình bà Lâm. Từ đó làm cho 2 căn nhà của bà Lâm bị nứt, rạn, khi trời

mưa nước dột vào nhà, mặc dù UBND phường có hoà giải nhưng không có kết quả. Gia đình bà Lâm đã khắc phục sơ bộ một số vết nứt trên trần nhà và tường. Tuy nhiên trên tường và trần tầng 1 vẫn còn nhiều vết thấm ố, dột.

Ngày 18/5/2017 mái của tầng 2 ngôi nhà của bà Lâm bị sập đổ do khi bà Minh xây dựng nhà đã phá kết cấu, cắt dầm, phá cầu thang lối đi làm ảnh hưởng đến nhà bà Lâm và hậu quả là mái tầng 2 đã bị sập đổ.

Tuy nhiên, khoảng tháng 6 năm 2017, gia đình bà Lâm đã khắc phục bằng cách dựng cột và làm lại mái tầng 2 bằng tôn. Tổng chi phí gia đình bà Lâm hết 12.000.000 đồng nhưng không có hóa đơn chứng từ.

Về việc xây dựng của nhà bà Minh là sai hoàn toàn so với giấy phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Xây lấn lên khoảng không của lối đi tầng 1, tầng 2 của gia đình bà Lâm;
- Bản thân bà Minh thừa nhận đã tự phá bỏ 5 bậc cầu thang đi lên tầng 2 trong khi 5 bậc đó gắn liền với kết cấu của toàn bộ ngôi nhà (nhà 1 tầng 3 phòng cũ) và kết cấu đó liên quan đến quyền lợi của gia đình bà Lâm.

Giấy phép xây dựng của UBND quận Ba Đình cấp cho gia đình bà Minh là sai ở những lý do sau:

- Cấp phép xây dựng trên diện tích 2,2m<sup>2</sup> là đất thuộc diện tích không bán;
- Cấp không diện tích từ 12,5 m<sup>2</sup> thành 21,5m<sup>2</sup>;
- Cấp giấy phép xây dựng cho gia đình bà Minh trên lối đi vào phòng tầng 2 của gia đình bà Lâm.

- Cho phép phá kết cấu của toàn bộ ngôi nhà cũ, mặc dù trong Giấy phép đã ghi rõ chủ đầu tư không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các hộ liên kề.

Nay bà Lâm khởi kiện yêu cầu:

1. Bà Nguyễn Thị Minh phục hồi nguyên trạng lối đi như lịch sử để lại, trả lại khoảng không lối đi và lối đi hợp pháp vào căn hộ tầng 2 cho gia đình bà Lâm.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh bồi thường thiệt hại do việc phá cầu thang, phá kết cấu, cắt dầm chung để xây dựng không đúng kỹ thuật dẫn đến nhà bà Lâm bị rạn nứt dầm bù thiệt hại về tài sản do việc xây dựng của gia đình bà Minh dẫn đến kết cấu nhà bị phá, các tài sản để trên tầng 2 bị hư hỏng. Tạm tính thiệt hại là 100.000.000 đồng.

Bà Lâm bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án:

Hủy quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh tại số 17 ngõ 174 Đội Cấn, Ba Đình Hà Nội với lý do: Công ty TNHH một thành viên quản lý và phát triển nhà Hà Nội bán nhà cho bà Nguyễn Thị Minh theo Nghị định 61 đã bán luôn cả lối đi của gia đình bà Lâm (chiều dài khoảng 30,5 m, chiều rộng 1,56m – theo số đo của UBND phường Đội Cấn ngày 06/9/2010 đã khảo sát trước khi bà Minh xây nhà) là không đúng pháp luật. Khi bà Minh mua nhà theo nghị định 61 thì chỉ có không gian của tầng 1 (diện tích nhà bà Minh mua nằm trong kết cấu của ngôi nhà có 3 phòng), trên tầng 1 nhà bà Minh có lối đi hợp pháp của gia đình bà Lâm.

Diện tích thực tế của gia đình bà Minh là  $12,5m^2$  nhưng khi bán nhà theo nghị định 61 cho bà Minh là  $21,1m^2$  và ghi nhận trong giấy chứng nhận của bà Minh là  $21,1m^2$  là sai với thực tế. Việc UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận cho bà Minh như trên đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi và đời sống của gia đình bà Lâm.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh trình bày:** Năm 1992, gia đình bà mua lại 1 căn phòng tầng 1 tại địa chỉ số 1 ngõ 30 phố Đội Cấn (nay là số 17 phố Đội Cấn) của gia đình ông Đặng Văn Sửu (đã chết), khi mua thì căn phòng này ông Đặng Văn Sửu đang thuê của Nhà nước. Sau khi mua, năm 2003 bà đã làm thủ tục đứng tên chủ hợp đồng thuê nhà.

Khi về đây ở bà thấy thực trạng có 5 bậc cầu thang lên tầng 2 và không có hộ gia đình nào sử dụng ngoài hộ gia đình nhà bà Lâm. Đến năm 2010, bà mua nhà theo Nghị định 61/CP và được cấp Giấy chứng nhận cùng năm đó. Diện tích trong Giấy chứng nhận là  $21,1 m^2$ .

Năm 2010, khi bà làm thủ tục xin cấp phép xây dựng và đã xin chữ ký của các hộ liền kề nhưng hộ nhà bà Lâm không ký. Nội dung trong Giấy phép xây dựng thì gia đình bà được xây dựng 4 tầng, mỗi tầng có diện tích  $20,3m^2$ . Trong khi gia đình bà đang xây dựng nhà thì gia đình bà Lâm đã khiếu nại lên các cấp chính quyền. Năm 2010 bà được cấp Giấy chứng nhận trong đó đất sử dụng riêng:  $21,1m^2$ ; nhà cấp 4 tầng 1 diện tích  $12,5m^2$ . Bà khẳng định việc gia đình bà xây dựng trên cơ sở đúng quy định của pháp luật, có Giấy phép xây dựng, diện tích xây dựng hoàn toàn trên cơ sở diện tích nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Về 5 bậc trên phần cầu thang trên tầng 2 là khi bà xây dựng nhà, 5 bậc cầu thang này được gá vào tường bên cạnh sườn nhà bà, nên khi xây nhà làm móng thì bắt buộc phần tường đó phải bỏ đi và phần diện tích bà xây dựng không bị lấn vào phần diện tích của 5 bậc cầu thang đó.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ nên không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Quang Tuấn do anh Vũ Tiến Long đại diện theo ủy quyền trình bày:** Anh nhất trí với lời khai của bà Minh.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội trình bày:** Biện số nhà 1 ngõ 30 Đội Cấn do Nhà nước quản lý, ký hợp đồng cho các hộ dân thuê để ở. Trong biện số nhà có 02 ngôi: Ngôi nhà 1 là nhà 1 tầng mái bằng có 03 hộ thuê là hộ ông Lâm, ông Đức và bà Minh (03 hộ đều mua nhà theo nghị định 61/CP) và 01 gian phụ là phụ chung của biện, ngôi 2 là nhà 1 tầng mái ngói có 04 hộ thuê.

Hộ ông Lê Văn Đức là chủ hợp đồng thuê 01 gian trong ngôi 1, diện tích trong hợp đồng là  $20,5m^2$ , hợp đồng nhà số 1441 đăng kiểm Sở nhà đất Hà Nội ngày 02/08/1994. Tháng 4/2004 ông Đức nộp hồ sơ mua nhà theo ND61/CP, xét hồ sơ ông Đức đủ điều kiện. Trên cơ sở hợp đồng thuê nhà Cơ quan Quản lý Nhà đã duyệt hồ sơ và ký hợp đồng mua bán với hộ ông Đức ngày 02/6/2006. Ngày 19/10/2006 UBND quận Ba Đình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đức và bà Phạm Thị Lâm với diện tích nhà là  $20,5m^2$ , diện tích đất riêng là  $25,6m^2$ . Như vậy quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của ông Đức

đúng theo Giấy chứng nhận được UBND quận Ba Đình cấp là: Diện tích sử dụng nhà là 20,5m<sup>2</sup>, diện tích đất riêng là 25,6m<sup>2</sup>.

Hộ bà Nguyễn Thị Minh là chủ hợp đồng thuê một gian trong ngôi 1 (liền kề nhà ông Đức), hợp đồng số 11359 đăng kiểm sở TNMT&NĐHN ngày 29/12/2003. Năm 2010 bà Minh nộp hồ sơ mua nhà theo nghị định 61/CP. Trong hồ sơ mua nhà bà Minh có đơn đề nghị mua diện tích sử dụng ngoài hợp đồng thuê với tổng diện tích đang sử dụng thực tế 22m<sup>2</sup>. Đơn mua nhà được UBND phường Đội Cấn xác nhận diện tích trong và ngoài hợp đồng không tranh chấp. Xét hồ sơ mua bán nhà của hộ bà Minh đủ điều kiện Cơ quan quản lý nhà đã duyệt hồ sơ và ký hợp đồng mua bán nhà với bà Minh. Ngày 24/6/2010 UBND quận Ba Đình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Minh với diện tích nhà là: 12,5m<sup>2</sup>, diện tích đất là 21,1m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào các quy định hiện hành về công tác quản lý và các quy định về việc thực hiện bán nhà theo nghị định 61/CP của Thủ tướng Chính phủ cho người đang thuê nhà của Nhà nước. Công ty khẳng định diện tích sân, lối đi chung, diện tích phụ chung (bếp, xí, tắm, cầu thang...) của toàn biên số nhà 1 ngõ 30 Đội Cấn thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Những diện tích này không bán riêng cho hộ nào và để sử dụng chung cho các hộ trong biên số nhà. Cũng theo hồ sơ lưu thì nguyên thủy cầu thang lên mái bếp phụ để đi sang toàn bộ mái bằng của 3 hộ dùng để làm công tác sửa chữa phần mái chung, không riêng của hộ nào, đây là nhà 1 tầng nên khi 3 hộ xin mua theo hợp đồng thuê nhà, Công ty đã tính giá bán theo dạng nhà thông tầng cho cả 3 hộ.

Hộ ông Đức bà Lâm được UBND quận Ba Đình cấp giấy phép 741CV/UB coi tầng trên diện tích thuê của nhà nước năm 1987 với điều kiện: Diện tích mới phải ghi vào hợp đồng thuê nhà, sau 5 năm sẽ xem xét việc thu tiền thuê diện tích làm thêm. Tuy nhiên gia đình ông Đức đã không thực hiện đúng nội dung của giấy phép, cụ thể là năm 1994 khi đăng ký lại hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg của Thủ tướng chính phủ, đối với phần diện tích xây dựng thêm: Do bên thuê nhà tự kê khai, gia đình ông Đức đã khai diện tích xây dựng thêm là 20,5m<sup>2</sup>: không phép. Căn cứ hướng dẫn số 864/QLN ngày 08/06/1993 của Sở nhà đất và kê khai của gia đình, cơ quan quản lý nhà thiết lập hợp đồng nhà đã ghi diện tích xây dựng thêm là không phép.

Hồ sơ mua nhà theo Nghị định 61/CP của bà Nguyễn Thị Minh đều không thể hiện có lối đi trên mái nhà của 3 hộ. Khi bán nhà cho hộ bà Minh cơ quan quản lý nhà cũng đã xem xét đến việc bán nhà cho hộ ông Đức (bà Lâm) và hộ ông Lâm cả 2 hộ đều được mua nhà với diện tích đất riêng (diện tích thông tầng) nên việc bán nhà cho hộ bà Minh với diện tích đất riêng là 21,1m<sup>2</sup> là chính xác và đúng quy định.

*Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, Ủy ban nhân dân quận Ba Đình trình bày:*

Bà Phạm Thị Lâm (bên nguyên đơn), trú tại 11 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình yêu cầu hủy Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của UBND quận Ba Đình về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh tại địa chỉ 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình.

Với lý do: UBND quận Ba Đình ra Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh (bên bị đơn) đã cấp đề lên lối đi riêng biệt của gia đình bà Phạm Thị Lâm.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh, địa chỉ 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, gồm có: Hợp đồng thuê nhà do Công ty kinh doanh nhà số 1 ký ngày 04/12/2003; Đơn đề nghị bán nhà, có xác nhận của UBND phường Đội Cấn ngày 15/3/2010; Đơn đề nghị mua diện tích sử dụng ngoài hợp đồng thuê nhà ngày 01/4/2010 (có xác nhận của UBND phường ngày 13/5/2010); Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Xí nghiệp Quản lý và Phát triển nhà đo vẽ năm 2010; Bản tính giá bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội lập ngày 20/5/2010; Hợp đồng mua bán nhà ở số 688/HĐ-MBN ngày 02/6/2010 của Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội về việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho bà Nguyễn Thị Minh; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 04/6/2010; Chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu.

Căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Căn cứ Quy trình bán nhà ban hành kèm theo Quyết định số 38/QĐ-UB ngày 29/3/2005 của UBND thành phố Hà Nội; Căn cứ hồ sơ tài liệu (nêu trên) của hộ bà Nguyễn Thị Minh do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội thẩm định, lập tờ trình đề xuất cấp giấy chứng nhận. UBND quận Ba Đình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC 235228 ngày 24/6/2010 cho bà Nguyễn Thị Minh, địa chỉ số 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, quận Ba Đình đúng theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã quyết định:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm đối với chị Nguyễn Thị Minh về việc khôi phục nguyên trạng lối đi.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm về việc hủy quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Minh tại số 17 ngõ 174 Đội Cấn, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm đối với chị Nguyễn Thị Minh về việc bồi thường thiệt hại do việc phá cầu thang, phá kết cấu, cắt dầm chung để xây dựng không đúng kỹ thuật dẫn đến nhà bà Lâm bị rạn nứt, đền bù thiệt hại về tài sản do việc xây dựng của gia đình bà Minh dẫn đến kết cấu nhà bị phá, các tài sản để trên tầng 2 bị hư hỏng.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 10/12/2018 bà Phạm Thị Lâm là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Cầu thang và khu phụ thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Năm 1987 khi gia đình bà Lâm xin phép cải tạo, coi tầng nhà ở trong Giấy phép ghi rõ cầu thang: *Sử dụng cầu thang sẵn có*. Khi bà Minh chưa xây dựng nhà thì lối đi lên tầng 2 của gia đình bà Lâm bằng cầu thang sẵn có và phải đi qua mái nhà của nhà bà Minh, để lên tầng hai của gia đình bà Lâm thì chỉ có lối đi này là duy nhất và được thể hiện trong giấy phép số 741CV/UB ngày 23/6/1987 của UBND quận Ba Đình. Gia đình bà Lâm hiểu rằng khi được cấp phép xây dựng thì đương nhiên phần diện tích làm thêm là thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của gia đình bà Lâm. Khi bà Minh xây dựng nhà đã phá cầu thang và xây bít cửa ra vào tầng 2 căn hộ độc lập của gia đình bà Lâm, chiếm toàn bộ đường đi và khoảng không dẫn vào căn hộ gia đình bà Lâm. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử: Xác định lối đi lên tầng 2 vào diện tích xây dựng của gia đình bà Lâm là thuộc sở hữu của gia đình bà Lâm và yêu cầu bà Minh phải phục hồi nguyên trạng lối đi lên tầng 2 cho gia đình bà Lâm. Buộc bà Minh phải bồi thường thiệt hại về tài sản do việc xây dựng của gia đình bà Minh gây ra. Hủy GCN quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do UBND quận Ba Đình cấp cho bà Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Tuấn và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Phần diện tích đất gia đình bà đang sử dụng được cấp GCN theo đúng quy định. Gia đình bà xây dựng đúng phần diện tích được GCN và cấp phép xây dựng. Khi xây dựng không làm ảnh hưởng đến diện tích xây dựng tại tầng 2 của nhà bà Lâm, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

UBND quận Ba Đình trình bày: Việc cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cả hai hộ là đúng quy định.

Công ty TNHH một thành viên Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án công bố quan điểm của công ty.

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DSST ngày 26/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Hà Nội về nội dung, sửa phần án phí, áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Lâm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:**

Nguyên đơn bà Lâm kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

### **Về nội dung:**

Biển số nhà 1 ngõ 30 Đội Cấn (nay số 11,15,17 ngõ 174 Đội Cấn), phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội là nhà cấp 4 một tầng do Nhà nước quản lý, ký hợp đồng cho hộ dân thuê để ở. Trong đó, hộ gia đình chị Nguyễn Thị Minh đứng tên chủ hợp đồng thuê 01 gian (số nhà 17) và được mua nhà theo Nghị định 61/CP. Ngày 24/6/2010 UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Minh với diện tích nhà là  $12,5m^2$ , diện tích đất riêng là  $21,1m^2$ .

Hộ ông Lê Văn Đức (bà Phạm Thị Lâm) chủ hợp đồng thuê 01 gian (số nhà 11) liền kề hộ bà Minh và được mua nhà theo Nghị định 61/CP. Ngày 19/10/2006 UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Đức và bà Phạm Thị Lâm, với diện tích nhà là  $20,5m^2$ , diện tích đất riêng là  $25,6m^2$ .

Ngày 23/6/1987 ông Đức bà Lâm được UBND quận Ba Đình cấp giấy phép xây dựng số 741CV/UB, cụ thể: Cho phép coi tầng trên diện tích thuê của Nhà nước, tầng 1 giữ nguyên diện tích và vị trí; tầng 2: tường xây gạch, mái lợp ngói, diện tích  $14,7m^2$ ; cầu thang: sử dụng cầu thang sẵn có. Với điều kiện diện tích mới phải ghi vào hợp đồng thuê nhà, sau 5 năm sẽ xem xét việc thu tiền thuê diện tích làm thêm.

Năm 1987 gia đình bà Lâm đã xây dựng 01 phòng trên tầng 2, diện tích  $14,7m^2$  theo giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, năm 1994 khi đăng ký lại hợp đồng thuê nhà theo Quyết định 118/TTg của Thủ tướng chính phủ, đối với diện tích xây dựng thêm gia đình bà Lâm khai  $34m^2$  (tầng 1:  $13,5m^2$ ; tầng 2:  $20,5m^2$ ) không phép nên cơ quan quản lý nhà thiết lập hợp đồng thuê nhà đã ghi diện tích xây dựng thêm là không phép.

Ngày 17/8/2010 chị Minh được UBND quận Ba Đình cấp giấy phép xây dựng nhà 04 tầng trên diện tích  $21,1m^2$  tại 17 ngõ 174 phố Đội Cấn.

Theo bà Lâm trình bày thì nguyên thủy lối đi lên phòng tầng 2 của nhà bà gồm có 13 bậc 01 chiều nghỉ, tiếp theo là cầu thang 5 bậc rồi đến sân trước cửa phòng tầng 2 của nhà bà Lâm. Lối đi chung trên tầng 2 là của chung nhưng do nhu cầu của từng hộ nên chỉ có gia đình bà Lâm sử dụng còn các hộ khác không có nhu cầu sử dụng. Khi đi vào tầng 2 của gia đình bà thì phải đi qua mái của nhà bà Minh, để lên tầng hai thì chỉ có lối đi duy nhất. Năm 2010 khi bà Minh xây nhà đã cắt trần phá kết cấu của dãy nhà, phá 5 bậc cầu thang để xây bít cửa ra vào tầng 2 căn hộ độc lập của gia đình bà, chiếm toàn bộ đường đi và khoảng không dẫn vào căn hộ gia đình bà. Căn cứ vào hồ sơ và Giấy phép xây dựng số 741 và Pháp lệnh nhà ở năm 1991 ngày 26/3/1991 thì phần diện tích xây dựng trên tầng 2 và lối đi là thuộc quyền sở hữu của gia đình bà. Nay bà yêu cầu bà Minh phải phục hồi nguyên trạng lối đi vào tầng 2 cho gia đình bà.

Bị đơn bà Minh cũng thừa nhận khi xây dựng nhà 4 tầng bà đã phá bỏ 05 bậc cầu thang đó vì nó nằm sát với phần diện tích nhà đất mà bà được cấp phép xây dựng và phần diện tích bà xây dựng không bị lấn vào phần diện tích của 5 bậc cầu thang đó.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì phần lối đi này chỉ còn 13 bậc

và 01 chiều nghỉ, phần 05 bậc cầu thang không còn.

Theo cung cấp của Công ty TNHH một thành viên quản lý và pháp triển nhà Hà Nội thì diện tích sân, lối đi chung, diện tích phụ chung (bếp, xí, tắm, cầu thang...) của biển số nhà 1 ngõ 30 Đội Cấn thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Những diện tích này không bán riêng cho hộ nào và để sử dụng chung cho các hộ trong biển số nhà. Nguyên thủy cầu thang lên mái bếp phụ để đi sang toàn bộ mái bằng của 3 hộ dùng để làm công tác sửa chữa phần mái chung, không riêng của hộ nào, đây là nhà 1 tầng nên khi 3 hộ xin mua theo hợp đồng thuê nhà Công ty đã tính giá bán theo dạng nhà thông tầng cho cả 3 hộ. Tại thời điểm bán nhà cho hộ bà Lâm và hộ bà Minh hồ sơ địa chính đều thể hiện hiện trạng sử dụng là nhà 1 tầng, mái ngói và không thể hiện có lối đi nào trên mái nhà của 3 hộ dân ở cùng ngôi. Cả hộ bà Lâm và hộ bà Minh đều được mua nhà với diện tích đất riêng (diện tích thông tầng).

Như vậy, bà Lâm căn cứ vào hồ sơ và Giấy phép xây dựng số 741 và Pháp lệnh nhà ở năm 1991 ngày 26/3/1991 cho rằng phần diện tích xây dựng tầng 2 và lối đi là thuộc sở hữu của gia đình bà và yêu cầu bà Minh phải phục hồi nguyên trạng lối đi vào tầng 2 cho gia đình bà là không có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc bà Minh phá cầu thang, phá kết cấu, cắt dầm chung để xây dựng không đúng kỹ thuật dẫn đến nhà bà Lâm bị rạn nứt, đền bù thiệt hại về tài sản do việc xây dựng của gia đình bà Minh dẫn đến kết cấu nhà bị phá, các tài sản để trên tầng 2 bị hư hỏng.

Ngày 19/8/2015 Tòa án quận Ba Đình có thông báo số 601/TB yêu cầu bà Phạm Thị Lâm phải làm đơn đề nghị thẩm định giá và nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá, thông báo này đã được giao cho anh Lê Ngọc Thắng và anh Trần Đức Bình là đại diện theo ủy quyền của bà Lâm ngày 21/8/2015 (bút lục 206, 207).

Tiếp đó ngày 29/12/2015 Tòa án quận Ba Đình có thông báo số 887/TB-CC yêu cầu bà Phạm Thị Lâm phải làm đơn đề nghị thẩm định giá tài sản thiệt hại và nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản, thông báo này đã được giao cho anh Lê Ngọc Thắng và anh Trần Đức Bình là đại diện theo ủy quyền của bà Lâm cùng ngày 29/12/2015 (bút lục 208, 209). Bà Lâm không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá tài sản.

Ngày 10/01/2016 anh Lê Ngọc Thắng đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lâm có đơn đề nghị Tòa án ra quyết định yêu cầu tổ chức có chuyên môn, chức năng giám định mức độ thiệt hại để giám định mức độ hư hại công trình nhà bà Lâm để làm căn cứ bồi thường.

Tòa án quận Ba Đình có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO đề nghị thẩm định giá trị thiệt hại nhà bà Lâm tại số 11 ngõ 174 Đội Cấn làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO đã có Đề cương dự toán kiểm định chất lượng hiện trạng, đánh giá mức độ nguy hiểm, lên phương án và lập dự toán sửa chữa công trình nhà ở. Đề cương dự toán này đã được giao cho bà Lâm. Tuy nhiên bà Lâm không đồng ý với đề cương này vì cho rằng đề cương đó chỉ là phương án chấp vá đơn thuần

không đánh giá được toàn bộ mức độ thiệt hại thực tế của ngôi nhà nên ngày 01/6/2016 anh Lê Ngọc Thắng và anh Trần Đức Bình đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Lâm có đơn đề nghị Tòa án yêu cầu đối với tổ chức có chuyên môn làm rõ mức độ thiệt hại của ngôi nhà, cụ thể:

- Đánh giá % giá trị thiệt hại về vật chất và xuống cấp của ngôi nhà.
- Đánh giá thiệt hại về thời gian sử dụng (khi ngôi nhà bị phá mất kết cấu khung, sườn, móng).
- Lên phương án sửa chữa và làm lại kết cấu khung, sườn, móng nhà.
- Tính chi phí xây lại phần cầu thang đã bị phá phí bên ngoài ngôi nhà.

Trên cơ sở Dự toán kiểm định công trình do Công ty Cổ phần Tư vấn Công nghệ, thiết bị và kiểm định xây dựng CONINCO lập với số tiền chi phí thẩm định dự toán là 60.165.000 đồng. Ngày 29/3/2018 Tòa án đã có thông báo cho nguyên đơn nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định: 60.165.000 đồng nhưng nguyên đơn không nộp (bút lục 386). Ngày 06/4/2018 (bút lục 388) bà Lâm có văn bản trả lời Tòa án rằng: cho đến nay bà vẫn chưa nhận được bản dự toán theo đúng yêu cầu và cũng chưa ký hợp đồng với bên cung cấp dịch vụ. Việc Thẩm phán lấy bản dự toán tạm tính sửa chữa của Công ty CONINCO làm căn cứ tính thiệt hại của ngôi nhà và yêu cầu bà nộp tạm ứng chi phí định giá mức độ thiệt hại là không đúng với trình tự pháp luật. Yêu cầu Thẩm phán điều tra làm rõ việc lỗi đi chính của nhà bà bị hộ liền kề chiếm đoạt, xây bít cửa ra vào và đưa vụ việc sớm ra xét xử.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 07/5/2018 của anh Bình đại diện theo ủy quyền của bà Lâm trình bày lý do bà Lâm không nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá như văn bản ngày 06/4/2018 của bà Lâm.

Xét thấy, do nguyên đơn không đồng ý với bản dự toán do Công ty CONINCO đưa ra. Theo quy định khoản 2 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự thì các đương sự có quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc thẩm định giá tài sản và cung cấp kết quả thẩm định giá cho Tòa án. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, ngày 31/5/2018 Tòa án quận Ba Đình có thông báo số 522/2018/TB-TA yêu cầu bà Lâm và bà Minh phải có ý kiến bằng văn bản trả lời Tòa án biết hai bên có thỏa thuận được về việc lựa chọn tổ chức thẩm định hay không. Trường hợp hai bên không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định thì Tòa án mời Công ty cổ phần tư vấn công nghệ thiết bị kiểm định CONINCO để thẩm định đánh giá mức độ thiệt hại của ngôi nhà bà Lâm theo quy định của pháp luật và bà Lâm phải nộp tạm ứng chi phí thẩm định. Nếu bà Lâm không nộp tạm ứng chi phí thẩm định thì Tòa án nhân dân quận Ba Đình sẽ đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 31/5/2018 bà Lâm và bà Minh đã nhận được thông báo số 522/2018/TB-TA của Tòa án nhưng không có ý kiến trả lời Tòa án.

Như vậy, đã nhiều lần Tòa án quận Ba Đình thông báo cho bà Lâm nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá mà bà Lâm không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá, do đó căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án quận Ba Đình đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại là phù hợp với quy định.

Đối với yêu cầu huỷ quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Minh tại số 17 ngõ 174 Đội Cấn, Ba Đình Hà Nội.

Xét tính hợp pháp của quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình:

- *Về thẩm quyền ban hành quyết định:* Theo quy định tại khoản 2 điều 52 Luật đất đai năm 2003 (Luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận) thì UBND quận Ba Đình ban hành quyết định số quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình là đúng thẩm quyền.

- *Về trình tự thủ tục ban hành quyết định:*

Hồ sơ xin mua nhà theo Nghị định 61/CP của hộ bà Minh gồm:

Đơn mua nhà của bà Minh được ủy ban nhân dân phường Đội Cấn xác nhận không có tranh chấp, khiếu kiện trong sử dụng nhà ở, đất ở.

Đơn đề nghị mua diện tích sử dụng ngoài hợp đồng thuê nhà 16,1m<sup>2</sup> (trong hợp đồng 12,5m<sup>2</sup>; ngoài hợp đồng 3,6m<sup>2</sup>) và diện tích sử dụng thực tế 22m<sup>2</sup>, đơn có xác nhận của UBND phường Đội Cấn xác nhận diện tích trong và ngoài hợp đồng không có tranh chấp và riêng biệt.

UBND quận Ba Đình khẳng định căn cứ Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ; Căn cứ Quy trình bán nhà ban hành kèm theo Quyết định số 38/QĐ-UB ngày 29/3/2005 của UBND thành phố Hà Nội; Căn cứ hồ sơ tài liệu của hộ bà Nguyễn Thị Minh do Công ty TNHH MTV Quản lý và Phát triển nhà Hà Nội thẩm định, lập tờ trình đề xuất cấp giấy chứng nhận. UBND quận Ba Đình đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC 235228 ngày 24/6/2010 cho bà Nguyễn Thị Minh, địa chỉ số 17 ngõ 174 phố Đội Cấn, quận Ba Đình là đúng theo quy định của pháp luật.

Theo cung cấp của Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội thì hộ bà Minh là chủ hợp đồng thuê một gian trong ngôi 1 (liền kề hộ ông Đức bà Lâm), hợp đồng số 11395 đăng kiểm Sở TNMT& NĐHN ngày 29/12/2003. Tháng 3 năm 2010, bà Minh nộp hồ sơ mua bán nhà theo NĐ61/CP, trong hồ sơ mua nhà bà Minh có đơn đề nghị mua diện tích sử dụng ngoài hợp đồng với tổng diện tích đang sử dụng thực tế 22 m<sup>2</sup>. Đơn mua nhà được UBND phường Đội Cấn xác nhận diện tích trong và ngoài hợp đồng không tranh chấp. Xét hồ sơ mua nhà của hộ bà Minh đủ điều kiện Công ty đã duyệt hồ sơ và ký hợp đồng mua bán với bà Minh, diện tích 21,1m<sup>2</sup>. Bà Minh đã nộp tiền vào kho bạc nhà nước và ngày 24/6/2010 UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Minh với diện tích nhà 12,5m<sup>2</sup>; diện tích đất riêng 21,1m<sup>2</sup>. Tại thời điểm bán nhà cho hộ bà Minh và hộ ông Đức (bà Lâm), hồ sơ địa chính đều thể hiện hiện trạng sử dụng là nhà 2 tầng, mái ngói và không thể hiện có lối đi nào trên mái nhà của ba hộ dân ở cùng ngôi. Công ty TNHH một thành viên Quản lý và phát triển nhà Hà Nội đã duyệt hồ sơ mua bán nhà cho cả 3 hộ đều là diện tích đất riêng (thông tầng) theo quy định.

Như vậy, không có căn để xác định việc UBND quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận cho bà Minh đã cấp đề lên lối đi của gia đình bà Lâm và cấp sai diện tích đất thực tế như theo yêu cầu khởi kiện của bà Lâm.

Ủy ban nhân dân quận Ba Đình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Minh theo quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm đề nghị hủy quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Minh tại số 17 ngõ 174 Đội Cấn, Ba Đình Hà Nội.

Đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm.

#### **Về án phí:**

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Lâm phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm phải chịu án phí đối với yêu cầu tranh chấp lối đi 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Bà Lâm phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy quyết định số 1427/QĐ - UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chị Nguyễn Thị Minh.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, do Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự nên bà Lâm được trả lại tiền tạm ứng án phí.

Do bà Lâm là người cao tuổi áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Lâm. Bà Lâm được nhận lại dự phí đã nộp.

Vì các lẽ trên áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án 25/2018/DSST ngày 28/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

##### **Căn cứ:**

- Điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 163, 164, 170 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

##### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm đối với chị Nguyễn Thị Minh về việc khôi phục nguyên trạng lối đi.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm về việc hủy quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 24/6/2010 của Ủy ban nhân dân quận Ba

Đình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Minh tại số 17 ngõ 174 Đội Cấn, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lâm đối với bà Nguyễn Thị Minh về việc bồi thường thiệt hại do việc phá cầu thang, phá kết cấu, cắt dầm chung để xây dựng không đúng kỹ thuật dẫn đến nhà bà Lâm bị rạn nứt, đền bù thiệt hại về tài sản do việc xây dựng của gia đình bà Minh dẫn đến kết cấu nhà bị phá, các tài sản để trên tầng 2 bị hư hỏng.

#### **4. Về án phí:**

Án phí phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị Lâm, bà Lâm được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0005108 ngày 11/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị Lâm, bà Lâm được nhận lại 2.300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0009467 ngày 02/5/2012; 200.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008437 ngày 16/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**