

Bản án số: 65/2023/DS-PT

Ngày: 17/4/2023.

*V/v yêu cầu tháo dỡ công trình cải tạo
nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc
sở hữu Nhà nước.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Kim Liên

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào

ông Phạm Ngọc Thái

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: ông Phạm Tấn Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 259/2022/TLPT-DS ngày 30/11/2022 về yêu cầu tháo dỡ công trình cải tạo nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1116/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Mạnh H - sinh năm 1963 và bà Ngô Thị Thu H – sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: tầng trệt nhà số 41 đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: bà Lê Thị Thanh H - sinh năm 1983. Địa chỉ: tầng 1, 2 nhà số 41 đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt tại phiên tòa.

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng: bà Phan Thị H – Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H (văn bản ủy quyền số 62/GUQ-STNMT ngày 21/12/2020). Bà

Hiện có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng: ông Lê Đình P – Phó Giám đốc Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng (văn bản uỷ quyền số 1635/UQ-SXD ngày 17/3/2023). Ông P có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng.

Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Thị Minh N - Trưởng phòng Quản lý nhà, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng (văn bản uỷ quyền số 878/GUQ-TTQLKTN ngày 13/5/2021). Bà N có văn bản xin xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng uỷ quyền cho Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (văn bản uỷ quyền số 1685/UBND-NC ngày 07/4/2023). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 18/4/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H trình bày:*

Căn hộ chung cư số 41 L, quận H, thành phố Đà Nẵng gồm có 02 tầng, trên sân thượng có mái tôn che bảo vệ chống mưa, nắng và đặt 02 bồn nước sinh hoạt của hộ tầng 1 và hộ tầng 2. Từ năm 1975 đến khi hóa giá đều thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Gia đình ông được Nhà nước phân ở tầng 1 từ năm 1975 cho đến nay. Năm 1999, gia đình ông được Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng hóa giá tầng 1, trong đó có 14,7m² là đất thuộc quyền sử dụng riêng. Khoảng 2005-2006 thì Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng hoá giá cho 04 hộ tầng trên. Căn hộ tầng 2 sau đó được bán qua nhiều chủ khác nhau. Đến tháng 10/2018, bà H mua lại căn hộ tầng 2. Đến tháng 3/2019 bà H tiến hành xây dựng và sửa chữa đã dẫn đến tranh chấp giữa hộ của ông và hộ bà H. Cụ thể: đối với phần không gian quyền sử dụng đất riêng 14,7m² của gia đình ông, trước có ban công từ thời hoá giá thì bà H cải tạo đập bỏ lan can xây lên bức tường dài 4,7m, cao hết trần, ngăn thành phòng. Ngoài ra, bà H cho rằng sân thượng của chung cư 41 L của bà H nên đã tự ý tháo dỡ toàn bộ mái tôn bảo vệ sân thượng và di dời khỏi nhà 41 L. Bà H không

cho gia đình ông đặt bồn nước sinh hoạt trên sân thượng và tự ý cắt nước sinh hoạt của nhà ông. Nay, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: xác định phần sân thượng là diện tích sử dụng chung của nhà chung cư số 41 đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng, buộc bà H tháo dỡ các phần xây dựng mới trái phép trên sân thượng và khôi phục nguyên trạng phần sân và không gian sân thượng và yêu cầu hủy bỏ phần diện tích ban công 1,1m x 4,7m cấp sai trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất của bà H.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H, bà H thay đổi và xác định lại phạm vi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải đập bỏ bức tường xây dựng trên phần ban công tầng 2 lấn chiếm không gian quyền sử dụng đất riêng 14,7m² của ông H, bà H để trả về hiện trạng ban đầu khi hóa giá; tháo dỡ toàn bộ công trình cải tạo và trả lại nguyên trạng mái tôn bảo vệ sân thượng nhà 41 L.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, tại đơn yêu cầu phản tố ngày 10/10/2019, tại phiên họp ngày 25/12/2020 bị đơn bà Lê Thị Thanh H trình bày:*

Bà mua lại căn nhà số 41 L theo đúng quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BR 714114 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/11/2013. Tháng 3/2019, bà bắt đầu tiến hành cải tạo, lắp đặt thiết bị cho nhà của bà, không gây ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và công năng sử dụng của công trình, không ảnh hưởng đến môi trường và đảm bảo an toàn. Trước khi xây dựng, bà đã thông báo khởi công cho UBND phường được biết theo quy định của pháp luật, đồng thời đã liên hệ với các chủ sở hữu nhà kế cận để di dời các trang thiết bị đang đặt trên mái tầng 2 mà bà là chủ sở hữu. Việc di dời để tiến hành xây dựng, thi công mặt bằng là hợp lý. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bà H có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy bỏ phần quyền sử dụng đất và phần sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất có diện tích 1,1m x 4,7m = 5,17m² tại Giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Q và bà B, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động ngày 25/06/2013: bà B nhận thừa kế ½ nhà và đất do ông Q (chết), ngày 04/07/2013: ông H nhận tặng cho toàn bộ nhà và đất. Công nhận phần đất ở có diện tích: 1,1m x 4,7m = 5,17m² nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các hộ tầng 1 và tầng 2 nhà số 41 đường L.

Tại đơn ngày 01/7/2021, bà H bổ sung yêu cầu phản tố: công nhận quyền sở hữu phần sân thượng nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng có diện tích 144,4m² cho bà. Bà có trách nhiệm bồi trả lại giá trị phần quyền sở hữu tương ứng cho ông H, bà H.

Tại đơn ngày 01/8/2022, bà H rút toàn bộ các yêu cầu phản tố.

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

- Tại các Công văn số 483 ngày 10/9/2019, số 579/CNHC ngày 10/11/2020, số 658/CNHC ngày 22/12/2020, số 228/CNHC ngày 24/5/2021, số 281/CNHC ngày 07/6/2021, số 348/CNHC ngày 08/7/2021, số 419/CNHC ngày 04/8/2021 của đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình bày:

Căn nhà tại địa chỉ 41 L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu của Nhà nước và được UBND thành phố Đà Nẵng bán cho 05 hộ theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

+ Tầng 1 bán cho ông Ngô Văn Q với diện tích đất sử dụng chung là $150,7\text{m}^2$ và diện tích đất sử dụng riêng là $14,7\text{m}^2$.

Ngày 10/12/1999, ông Q và bà B được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3401030446 với diện tích đất sử dụng chung là $150,7\text{m}^2$ và diện tích đất sử dụng riêng là $14,7\text{m}^2$, diện tích sử dụng chung nhà ở tầng 1 là 128m^2 , trong đó nhà tầng 1 sử dụng riêng là $14,7\text{m}^2$.

Ngày 25/6/2013, bà B nhận thừa kế $\frac{1}{2}$ nhà và đất do ông Q (chết) nêu trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động.

Ngày 04/7/2013, ông H nhận tặng cho toàn bộ nhà và đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động.

+ Tầng 2 bán cho 4 hộ gồm: bà Nguyễn Thị Đ (DTSD là $27,46\text{m}^2$), ông Võ Văn X (DTSD là $37,88\text{m}^2$), ông Phan Đình T (DTSD: $26,66\text{m}^2$), ông Trần Công I (DTSD là $33,09\text{m}^2$) và có phần diện tích nhà sử dụng chung ở tầng 1 là $46,52\text{m}^2$, tầng 2 là $19,2\text{m}^2$.

Sau khi được Nhà nước bán nhà theo Nghị định 61/CP, các hộ nêu trên năm 2007 lần lượt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sử dụng nhà ở riêng tầng 2 như sau: ông Trần Công I và bà Phan Thị Ba diện tích sử dụng là $33,1\text{m}^2$; ông Võ Văn X diện tích sử dụng $37,9\text{m}^2$; ông Đình Nhiên và bà Nguyễn Thị Đ diện tích sử dụng là $27,5\text{m}^2$; ông Phan Đình T diện tích sử dụng là $26,7\text{m}^2$ và còn có phần diện tích nhà sử dụng chung ở tầng 1 là $46,52\text{m}^2$, tầng 2 là $19,2\text{m}^2$.

Sau đó, bà Lê Thị Ngọc L đã mua toàn bộ các căn hộ của 4 hộ trên và xin nhập phần diện tích nhà sử dụng chung ở tầng 1 là $46,52\text{m}^2$, tầng 2 là $19,2\text{m}^2$, đồng thời đề nghị cấp giấy chứng nhận và nhập các phần diện tích sử dụng chung nêu trên.

Ngày 11/11/2013, Công ty Quản lý nhà có Công văn số 329/CtyQLN – QLN về việc trả lời thu tiền sử dụng đất đối với 4 hộ ở tầng 2 số nhà 41 L. Theo đó, phần diện tích nhà sử dụng chung ở tầng 1 là $46,52\text{m}^2$, tầng 2 là $19,2\text{m}^2$ đã phân bổ diện tích đều cho 4 hộ ở tầng 2 và đã thu tiền sử dụng đất.

Ngày 04/12/2013, bà Lê Thị Ngọc L được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 714114 với nhà 2 tầng, chủ sử dụng sở hữu căn hộ tầng 1: 46,5m², tầng 2: 144,4m².

Ngày 16/3/2017, ông Đỗ Anh H và bà Nguyễn Thị Tuyết N nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H đã chỉnh lý biến động.

Ngày 24/9/2018, bà Lê Thị Thanh H nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H đã chỉnh lý biến động.

Từ những nội dung nêu trên, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H nhận thấy: nhà và đất được cấp trong giấy chứng nhận đều thực hiện theo sơ đồ và diện tích bán nhà theo Nghị định 61/CP. Thời điểm Nhà nước bán nhà, đất cho ông Q đã có ngôi nhà 2 tầng và phần ban công tầng 2 là 1.10m nằm trên không gian thừa đất ông Q. Việc bán nhà, đất cho ông Q có được sử dụng riêng không gian (chồng lán phần ban công tầng 2 là 1,10m) nêu trên đề nghị Tòa án có văn bản gửi Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng để có ý kiến cụ thể.

Quá trình thực hiện, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục hiện hành tại thời điểm.

- Tại các văn bản phản hồi, phiên họp ngày 14/5/2021 và tại đơn yêu cầu độc lập, đại diện Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng trình bày:

Thực hiện Thông báo số 201/TB - VP ngày 01/8/2007 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc không đồng ý tháo dỡ ban công tại nhà số 41 L theo đề nghị của bà B, do cấu trúc nhà cũ, ở tầng 2 phía trước mặt tiền nhà theo kết cấu cũ đã có phần ban công đưa ra 5,17 m² (4,7mx1,1m). Đồng ý thoái trả 30% tiền sử dụng đất tương đương với diện tích 5,17m² có tính theo lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng Nhà nước. Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do kết cấu cũ đã có phần ban công, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu, rung chuyển có thể gây thiệt hại không lường trước được; đồng thời khi bán cho 04 hộ tầng 2 cũng đã tính giá trị phần xây dựng ban công này. Yêu cầu tháo dỡ trả không gian trên đất của ông H, bà H là không có cơ sở.

Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 120/99/HĐ ngày 03/09/1999 được ký giữa Công ty Quản lý và Khai thác nhà đất thành phố Đà Nẵng (nay là Trung tâm quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng) với ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B đối với phần đất sử dụng riêng có diện

tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (trong trường hợp này hộ tầng 1 (ông Q và bà B) chỉ còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

+ Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng thoái trả cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, số tiền tính đến thời điểm ngày 31/3/2021 là 9.170.000 đồng, trong đó: gốc là 4.304.025 đồng và lãi là 4.865.975 đồng.

+ Công nhận phần đất ở có diện tích: $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các hộ tầng 1 và 2 nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (có sơ đồ kèm theo).

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng riêng với diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (theo đó hộ tầng 1 chỉ còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

+ Chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và Bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng chung là $148,50\text{m}^2 + 5,17\text{m}^2 = 153,67\text{m}^2$; phần diện tích sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$.

Tại Công văn số 3787/TTQLKTN – QLN ngày 09/9/2022, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng rút toàn bộ yêu cầu độc lập và xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng không có lời trình bày trong hồ sơ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 4 Điều 34, Điều 42, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2, 4 Điều 21 của Luật Nhà ở 2005; Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; điểm c khoản 1 mục 1 Thông tư 05 – BXD/ĐT ngày 9/2/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 về việc: “Yêu cầu tháo dỡ công trình cải tạo nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh H về các vấn đề sau:

- Buộc bà Lê Thị Thanh H phải đập bỏ bức tường xây dựng trên phần ban công tầng 2 nhà ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 41 L, quận H, thành phố Đà Nẵng để trả về hiện trạng tại thời điểm Nhà nước bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

- Tháo dỡ toàn bộ công trình cải tạo và trả lại nguyên trạng mái tôn bảo vệ sân thượng nhà ở tại số 41 L, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sở hữu chung nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh H về việc: hủy bỏ phần công nhận quyền sử dụng diện tích ban công 1,1m x 4,7m trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 714114 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/12/2013, chỉnh lý biến động sau cùng cho bà Lê Thị Thanh H.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu phản tố về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sở hữu chung” của bị đơn bà Lê Thị Thanh H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, về các vấn đề sau:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động ngày 25/6/2013: bà Phan Thị B nhận thừa kế $\frac{1}{2}$ nhà và đất do ông Nguyễn Văn Q (chết), ngày 04/7/2013: ông Nguyễn Mạnh H nhận tặng cho toàn bộ nhà và đất đối với phần quyền sử dụng đất và phần sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất có diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo).

- Công nhận phần sân thượng có diện tích $151,6\text{m}^2$ thuộc nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh H.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập về “Tranh chấp về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sở hữu chung; huỷ một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H về các vấn đề sau:

- Hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 120/99/HĐ ngày 03/09/1999 được ký giữa Công ty Quản lý và Khai thác nhà đất thành phố Đà Nẵng (nay là Trung tâm quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng) với ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B đối với phần đất sử dụng riêng có diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (trong trường hợp này hộ tầng 1 (ông Q và bà B) chỉ

còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

- Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng phải có trách nhiệm thoái trả cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, số tiền tính đến thời điểm ngày 31/3/2021 là 9.170.000 đồng, trong đó: gốc là 4.304.025 đồng và lãi là 4.865.975 đồng.

- Công nhận phần đất ở có diện tích: $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các hộ tầng 1 và 2 nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng riêng với diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (theo đó hộ tầng 1 chỉ còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

- Chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng chung là $148,50\text{m}^2 + 5,17\text{m}^2 = 153,67\text{m}^2$; phần diện tích sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thông báo quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H kháng cáo yêu cầu xác định mái dúc là phần sử dụng chung của các hộ, khôi phục lại bồn nước cùng hệ thống ống dẫn lên mái dúc và yêu cầu bà H chống thấm sàn trần phòng ngủ cho nhà ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng có

đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ủy quyền cho Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng nhưng Sở Xây dựng vắng mặt. Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc nhà, đất: nhà ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8 tại số 41 (số cũ 23) đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng là khu tập thể dành cho nhiều hộ, trước đây thuộc sở hữu Nhà nước, có cấu trúc: nhà 02 tầng, sàn đúc, mái đúc, tường xây, nền gạch hoa. Năm 1999 và năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định cho phép bán nhà cho 05 hộ đang thuê theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở. Trong đó:

[2.1] Căn hộ tầng 1 bán cho hộ ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B với diện tích sử dụng chung: 148,50m², sử dụng riêng: 14,40m². Phần diện tích đất trống phía trước mặt tiền 14,40m² này chuyển quyền sử dụng riêng cho hộ ông Q, thu 100% tiền sử dụng đất (bao gồm cả phần diện tích ban công tầng 2: 5,17m² đưa ra). Ngày 10/12/1999, ông Q, bà B được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với tổng diện tích đất là 165,4m² (sử dụng chung là 150,7m², sử dụng riêng là 14,7m²). Ngày 25/6/2013, bà B nhận thừa kế ½ nhà đất là di sản của ông Q, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động. Ngày 04/7/2013, ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H nhận tặng cho toàn bộ nhà, đất nêu trên, đã chỉnh lý biến động. Phần diện tích sử dụng riêng khi bán nhà ở có chênh lệch so với diện tích trong giấy chứng nhận là do khi bán chỉ tính phần sử dụng thông thủy (trong lòng), còn khi cấp giấy chứng nhận thì công nhận cả phần đất có tường bao ngoài.

[2.2] Căn hộ tầng 2 bán cho 04 hộ gồm: bà Nguyễn Thị Đ (27,46m²), ông Võ Anh X (37,88m²), ông Phan Đình T (26,66m²), ông Trần Công I (33,09m²) và có phần diện tích sử dụng chung ở tầng 1 là 46,52m², tầng 2 là 19,2m². Năm 2006, 2007, các hộ này lần lượt được UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Năm 2013, bà Lê Thị Ngọc L đã mua toàn bộ các căn hộ của 04 hộ này, đề nghị nhập phần diện tích nhà sử dụng chung ở tầng 1 (46,52m²), tầng 2 (19,2m²) đồng thời đề nghị cấp giấy chứng nhận và nhập các phần diện tích sử dụng chung lại. Ngày 11/11/2013, Công ty Quản lý nhà có Công văn số 329/CtyQLN-QLN về việc trả lời thu tiền sử dụng đất đối với 04 hộ ở tầng 2 nhà số 41 đường L khi bán theo Nghị định 61/CP. Theo đó, phần diện tích sử dụng chung ở tầng 1 và tầng 2 đã phân bổ đều cho 04 hộ ở tầng 2 và đã thu tiền sử dụng đất. Ngày 04/12/2013, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR714114 với diện tích sử dụng

đất chung là 161,6m²; nhà 2 tầng, tầng 1: 46,50m², tầng 2: 144,40m² và diện tích sàn là 190,9m². Sau đó, bà L chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất này cho ông Đỗ Anh H, bà Nguyễn Thị Tuyết N. Ông H, bà N tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh H. Khi bà H tiến hành sửa chữa, cải tạo nhà ở thì phát sinh tranh chấp.

[3] Tại phiên toà sơ thẩm, ông H, bà H không yêu cầu huỷ bỏ phần công nhận diện tích ban công 5,17m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/12/2013, chỉnh lý biến động sau cùng cho bà H. Tại đơn ngày 01/8/2022, bà H rút toàn bộ yêu cầu phản tố và tại Công văn số 3787/TTQLKTN-QLN ngày 09/9/2022, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[4] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H yêu cầu xác định mái đúc là phần sử dụng chung của các hộ. Khôi phục lại bồn nước cùng hệ thống ống dẫn trên mái đúc để gia đình ông sử dụng. Quá trình sửa chữa tầng 2 của bà H đã làm thấm sàn trần phòng ngủ nhà ông, bà nên ông, bà yêu cầu bà H khắc phục chống thấm. Hội đồng xét xử thấy:

[4.1] Căn cứ vào hồ sơ bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ đối với các hộ nhà 41 đường L, gồm có: các Quyết định cho phép bán nhà của UBND thành phố Đà Nẵng, Biên bản xác định chất lượng còn lại của nhà ở, Bảng tính giá trị nhà ở và đất ở để bán theo Nghị định 61/CP, sơ đồ, Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện nhà ở khi bán đã có kết cấu mái đúc. Theo Bảng tính giá trị nhà ở và đất ở, xác nhận của Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng thì: khi bán nhà ở, Công ty Quản lý và khai thác nhà đất thành phố Đà Nẵng chỉ bán phần diện tích thông thuỷ. Diện tích các phòng, các bộ phận sử dụng đều tính theo kích thước thông thuỷ (trừ bề dày tường, vách, cột, kể cả lớp trát nhưng không trừ bề dày lớp vật liệu ốp chân tường hay ốp tường) theo quy định tại điểm c khoản 1 mục I Thông tư số 5-BXD/ĐT ngày 09/2/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở. Theo đó, giá trị sử dụng phần mái đúc không được tính vào giá trị bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước cho tất cả các hộ sử dụng nhà ở 41 đường L, Đà Nẵng vì mái đúc là một bộ phận của kết cấu ngôi nhà, có chức năng che nắng, che mưa, bao phủ phần trên cùng của nhà ở. Việc bà H cải tạo phần mái (chống thấm sàn mái, lót gạch nền, nâng cao tường bao xung quanh mái, ốp gạch tường bao theo hiện trạng cũ đã có, lắp đặt khung bảo vệ sắt, mái bạt kéo) không làm thay đổi kết cấu nhà mà gia cố, bảo đảm thêm công năng của mái đúc, chống thấm tốt cho công trình. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định mái đúc không thuộc quyền sử dụng của hộ nào và không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà H về việc buộc bà H tháo dỡ toàn bộ công trình cải

tạo, trả lại nguyên trạng mái tôn bảo vệ sân thượng nhà ở tại số 41 đường L là có căn cứ.

[4.2] Tại Điều I của Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước được ký kết giữa Công ty Quản lý và khai thác nhà đất thành phố Đà Nẵng với ông Nguyễn Văn Q, bà Phan Thị B thể hiện: “loại nhà: 2 tầng, hộ sử dụng tầng 1”. Như vậy, hộ ông Q, bà B chỉ được sử dụng tầng 1 như Điều I của Hợp đồng mua bán nhà đã xác định. Phần diện tích sử dụng chung ở tầng 1, tầng 2 được Nhà nước công nhận thuộc sở hữu của bà L và đã cấp giấy chứng nhận, chỉnh lý biến động sau cùng cho bà H. Hiện nay nhà tầng 1 không có lối đi chung lên tầng 2 cũng như mái đúc và ông H, bà H cũng không còn lối đi nào khác. Tại phiên toà sơ thẩm, phiên toà phúc thẩm, ông H thừa nhận không có lối đi lên mái đúc và gia đình ông đã sử dụng trực tiếp nước từ nhà máy cấp nước. Từ những phân tích tại mục [4.1] và những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà H, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4.3] Đối với nội dung kháng cáo cho rằng quá trình sửa chữa tầng 2 của bà H đã làm thấm sàn trần phòng ngủ của gia đình ông H, bà H và ông, bà yêu cầu bà H khắc phục chống thấm, Hội đồng xét xử thấy rằng: nội dung này ông H, bà H chưa yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm giải quyết nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm.

[5] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông H và bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 21 của Luật Nhà ở 2005; Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở; điểm c khoản 1 mục 1 Thông tư 5 - BXD/ĐT ngày 09/2/1993 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 về việc: “Yêu cầu tháo dỡ công trình cải tạo nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh H về các vấn đề sau:

- Buộc bà Lê Thị Thanh H phải đập bỏ bức tường xây dựng trên phần ban công tầng 2 nhà ở tại thửa đất số 171, tờ bản đồ số 8, địa chỉ số 41 L, quận H, thành phố Đà Nẵng để trả về hiện trạng tại thời điểm Nhà nước bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

- Tháo dỡ toàn bộ công trình cải tạo và trả lại nguyên trạng mái tôn bảo vệ sân thượng nhà ở tại số 41 L, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sở hữu chung nhà ở có nguồn gốc mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất” của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H đối với bị đơn bà Lê Thị Thanh H về việc: hủy bỏ phần công nhận quyền sử dụng diện tích ban công 1,1m x 4,7m trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BR 714114 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 04/12/2013, chỉnh lý biến động sau cùng cho bà Lê Thị Thanh H.

3. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu phản tố về việc: “Tranh chấp về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sở hữu chung” của bị đơn bà Lê Thị Thanh H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, về các vấn đề sau:

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H chỉnh lý biến động ngày 25/6/2013: bà Phan Thị B nhận thừa kế $\frac{1}{2}$ nhà và đất do ông Nguyễn Văn Q (chết), ngày 04/7/2013: ông Nguyễn Mạnh H nhận tặng cho toàn bộ nhà và đất đối với phần quyền sử dụng đất và phần sở hữu nhà, tài sản khác gắn liền với đất có diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (có sơ đồ kèm theo).

- Công nhận phần sân thượng có diện tích $151,6\text{m}^2$ thuộc nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Thanh H.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập về “Tranh chấp về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất và tranh chấp về quyền sở hữu chung; huỷ một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước” của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng đối với nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H về các vấn đề sau:

- Hủy một phần Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước số 120/99/HĐ ngày 03/9/1999 được ký giữa Công ty Quản lý và Khai thác nhà đất thành phố Đà Nẵng (nay là Trung tâm quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng) với ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B đối với phần đất sử dụng riêng có diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (trong trường hợp này hộ tầng 1 (ông Q và bà B) chỉ

còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

- Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng phải có trách nhiệm thoái trả cho ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H, số tiền tính đến thời điểm ngày 31/3/2021 là 9.170.000 đồng, trong đó: gốc là 4.304.025 đồng và lãi là 4.865.975 đồng.

- Công nhận phần đất ở có diện tích: $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng chung của tất cả các hộ tầng 1 và 2 nhà số 41 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

- Hủy một phần giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng riêng với diện tích $1,1\text{m} \times 4,7\text{m} = 5,17\text{m}^2$ (theo đó hộ tầng 1 chỉ còn quyền sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$).

- Chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận số 3401030446 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/12/1999 hồ sơ gốc số 5049 cấp cho ông Nguyễn Văn Q và bà Phan Thị B, nay chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Mạnh H, bà Ngô Thị Thu H đối với phần đất ở sử dụng chung là $148,50\text{m}^2 + 5,17\text{m}^2 = 153,67\text{m}^2$; phần diện tích sử dụng đất riêng là $14,4\text{m}^2 - 5,17\text{m}^2 = 9,23\text{m}^2$.

5. Về án phí: ông Nguyễn Mạnh H và bà Ngô Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005103 ngày 02/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

6. Các phần quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Liên

