

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 16/2020/DS-PT
Ngày 08-5-2020
V/v tranh chấp đất đai

**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: Ông Lê Anh Sơn

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Vân Thúy

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04, 08 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2020/QĐ-HPT ngày 14 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Tiến Đ; cư trú tại: Số 29Đ (số cũ 29D) đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Tô Kiều H, sinh năm 1987; cư trú tại: Số 7/23 đường N, phường A, quận L, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 10 năm 2018); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quốc Th; cư trú tại: Số 29D (số cũ 29C) đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Đình D; cư trú tại: Số 4/16 đường L, phường L, quận N, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 02 năm 2020); có mặt.

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

1. Sở X thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 32 đường L, phường M, quận H, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở X thành phố Hải Phòng: Bà Ngô Thị Bích V - chức vụ: Trưởng phòng Q, Sở X thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 4 năm 2020); có mặt buổi sáng ngày 04/5/2020, vắng mặt buổi chiều ngày 04/5/2020 và ngày 8/5/2020.

2. Ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L; cư trú tại: Số 1/29A đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L: Ông Vũ Đình D; cư trú tại: Số 4/16 Lê Lai, phường Lạc Viên, quận N, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 4 năm 2019 và Văn bản ủy quyền ngày 10 ngày 02 tháng 2020); có mặt.

3. Bà Trần Kim N; cư trú tại: Số 6/120 đường Y, phường C, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Tiến Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trình bày và yêu cầu của nguyên đơn: Ông Đặng T và vợ là bà Đỗ Thị M được phân lô đất tại địa chỉ số 29Đ đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng từ năm 1990. Năm 1991, ông Đặng T xây dựng nhà theo hiện trạng như hiện nay, phía sau tầng 1 có cửa ra vào, cửa sổ; phía trên tầng 2 đã đưa ra khoảng lưu không; phía sau nhà tầng 1 có đường cấp thoát nước và hố ga (khoảng lưu không rãnh cấp thoát nước thuộc quyền sở hữu chung của 05 hộ gia đình tại địa chỉ số 29A, 29B, 29C, 29D, 29Đ đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng). Sau đó, gia đình ông Đặng T đã đóng góp 1/5 số tiền chi phí làm cống thoát nước và hố ga cùng với các hộ liền kề theo địa chỉ trên. Theo đó, chủ hộ sử dụng, quản lý hợp pháp các căn nhà hiện nay gồm: Bà Nguyễn Thị Ng, địa chỉ: Số 29A; bà Trương Thị Ch, địa chỉ: Số 29B. Trong thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng số 20/TB-TA ngày 18/7/2019 đề tên chủ hộ căn nhà số 29B là bà Nguyễn Thị Ngh. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Ngh đã chết, căn nhà số 29B hiện nay đã được sang tên cho bà Trương Thị Ch là con dâu của bà Nguyễn Thị Ngh. Hiện nay, căn nhà số 29B đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng do bà Trương Thị Ch đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và là người trực tiếp quản lý, sử dụng; ông Đoàn Thanh B và bà Nguyễn Thị Minh H, địa chỉ: Số 29C; ông Nguyễn Quốc Th (bị đơn), địa chỉ: Số 29D (trước là 29C); ông Bùi Tiến Đ (nguyên đơn), địa chỉ: Số 29Đ (trước là 29D). Năm 1994, ông Đặng T chuyển vào miền Nam, nhà đóng cửa không có người ở. Trong thời gian đó, ông Nguyễn Quốc Th

(chủ sở hữu nhà số 29D; giáp nhà số 29Đ) đã tự ý xây bức tường phía sau nhà ông Đặng T, liền sát bức tường nhà ông Đặng T nhưng không được sự đồng ý của gia đình ông Đặng T cũng như Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Năm 1996, ông Đặng T chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại số 29Đ đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng cho gia đình ông Bùi Tiến Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng chứng nhận số 318.NQ/10.MBN. Khi chuyển đến căn nhà trên, thì hiện trạng nhà đất đã thể hiện như hiện nay, tức là: Cửa ra vào phía sau, cửa sổ, đường cấp thoát nước, hố ga đã bị bức tường xây chặn lại và khoảng lưu không đó hiện nay gia đình ông Nguyễn Quốc Th đang sử dụng giống như quyền sử dụng riêng. Do bức tường xây không đúng quy định của gia đình ông Nguyễn Quốc Th, nên gia đình Bùi Tiến Đ không thể tiếp cận, sửa chữa được đường ống cấp thoát nước của nhà số 29Đ. Ông Bùi Tiến Đ đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Quốc Th trả lại nguyên trạng sử dụng khoảng lưu không phía sau theo đúng bản vẽ của Viện Thiết kế và quy hoạch, nhưng ông Nguyễn Quốc Th không đồng ý. Ông Nguyễn Quốc Th cho rằng phần diện tích đất lưu không đó thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nhưng không cung cấp được tài liệu cho phía ông Bùi Tiến Đ để chứng minh quyền được sử dụng của mình. Nguyên đơn đã nhiều lần làm đơn tới các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nguyên đơn, bị đơn đã được Ủy ban nhân dân phường M, quận N, thành phố Hải Phòng tiến hành hòa giải nhưng không đạt kết quả.

Nay, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Quốc Th phải trả lại cho ông Bùi Tiến Đ nguyên trạng phần diện tích đất lưu không rãnh cấp thoát nước chung khoảng 80cm ở phía sau căn nhà tại địa chỉ số 29Đ đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng để đảm bảo sinh hoạt ổn định của gia đình ông Bùi Tiến Đ và tuân thủ đúng bản vẽ của Viện T thành phố Hải Phòng. Cụ thể là bị đơn phải phá dỡ bức tường liền kề phía sau nhà nguyên đơn để nguyên đơn được sử dụng phần lưu không rãnh thoát nước chung phía sau nhà.

Trình bày và đề nghị của bị đơn : Ông Nguyễn Quốc Th là anh trai ông Nguyễn Quốc C. Ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L sở hữu căn nhà số 1/29A, vì do được bố mẹ là các cụ Trần Quốc H và Nguyễn Thị Minh T tặng cho theo hợp đồng tặng cho từ ngày 29/5/2002. Ngày 20/6/2002, ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L đã hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu. Do ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L bận công việc, không thường xuyên ở nhà số 1/29A Đà Nẵng nên đã ủy quyền lại cho anh trai ông Nguyễn Quốc C là ông Nguyễn Quốc Th ở, quản lý sử dụng. Về nguồn gốc đất, nhà tại địa chỉ số 29 đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng, gồm: Nhà chính là ngôi biệt thự 01 tầng, nhiều phòng, có kết cấu tường gạch, mái ngói tường chịu lực và các dầm nhà phụ trong khuôn viên có tường bao, cổng chính ra vào và được xây dựng từ thời Pháp. Sau năm 1955, toàn bộ đất, nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty

Nhà cửa (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên N) quản lý, và cho các hộ dân thuê để ở theo chính sách của Nhà nước. Tại căn hộ 01 trong ngôi biệt thự trên có căn nhà địa chỉ số 1/29A đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng, Công ty Nhà cửa ký có hợp đồng cho hộ ông Nguyễn Văn Ph (tên gọi khác là Trần Quốc H), vợ là bà Nguyễn Thị Minh T thuê để ở từ năm 1960. Các căn hộ khác trong khuôn viên, Công ty Nhà cửa ký hợp đồng cho các hộ khác thuê để ở. Phía trước ngôi biệt thự trên có khoảng đất vườn thuộc phía mặt đường. Năm 1996, do nhu cầu ưu tiên cho cán bộ thành phố nên thành phố lập dự án trích, cắt đất khuôn viên tại số 29 đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng (đất mặt đường) để xây dựng nhà ở. Theo sơ đồ mặt bằng do Viện T thành phố Hải Phòng lập và được Sở X thành phố Hải Phòng phê duyệt thì, cắt phần đất mặt đường có kích thước 24,8m và trừ 1,2m làm ngõ đi vào cho các hộ bên trong. Phần đất mặt đường chia thành 06 ô: 01 ô xây dựng làm Trạm Y tế phường, 05 ô còn lại được cấp cho cán bộ lão thành để xây nhà ở; trong đó có cấp cho ông Đặng T 01 ô để xây dựng nhà ở. Tại hồ sơ thiết kế và Giấy phép xây dựng số 189/VQH ngày 14/5/1996 cấp cho ông Đặng T thì, phạm vi xây dựng đất ghi rõ: SXD là 3,8m x 8,6m (tầng 1), tầng 2 nhô ra phía sau 1,26m. Bức tường hậu cả tầng 1, tầng 2 là tường đặc, không có cửa ra phía sau. Ông Đặng T đã xây hết phần đất được cấp, không có đất thừa. Như vậy, khi xây dựng xong các căn hộ từ số 2 đến số 6 (phần mặt đường) đã hình thành 02 khối nhà riêng rẽ là: + 01 khối nhà tư mang số 2 đến số 6 (phía mặt đường), căn nhà số 05 của ông Đặng T là một trong số đó; + 01 khối nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty Nhà cửa quản lý. Ranh giới của 02 khối nhà này là tường hậu của 05 căn nhà tư nhân như vừa nêu ở trên (trong đó có ngôi nhà ông Đặng T sử dụng). Tại Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà ông Đặng T và vợ là bà Đỗ Thị M được cấp ngày 17/6/1996 cũng thể hiện như trên. Do đó, nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp trong vụ án này thuộc Công ty Kinh doanh Nhà quản lý theo Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Kinh doanh Nhà và hộ ông Nguyễn Văn Ph (tức ông Trần Quốc H) và bản vẽ quy hoạch xây chen.

Vì vậy, quan điểm của bị đơn cho rằng, việc nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án về việc tranh chấp quyền sử dụng khoảng lưu không rãnh thoát nước chung là không có cơ sở và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L trình bày: Ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L là chủ sở hữu căn nhà số 1/29D đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng do được bố mẹ là các cụ Trần Quốc H và Nguyễn Thị Minh T tặng cho từ ngày 29/5/2002. Ngày 20/6/2002, ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L đã hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu. Sau khi chuyển đổi quyền sở hữu nhà sang tên ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L, cụ Trần Quốc H và Nguyễn

Thị Minh T vẫn chung sống tại căn nhà trên. Cụ Trần Quốc H chết năm 2007, cụ Nguyễn Thị Minh T chết năm 2014. Do vợ chồng ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L bận công việc, không thường xuyên ở nhà số 1/29 Đà Nẵng nên đã ủy quyền lại cho anh trai ông Nguyễn Quốc C là ông Nguyễn Quốc Th ở, quản lý sử dụng. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do gia đình ông Bùi Tiến Đ là người mua lại nhà của cụ Đặng T từ năm 2010 đã hiểu không đúng về đất lưu không, nên đã yêu cầu được mở cửa đi ra sau nhà để thoát hiểm. Thực chất, các nhà đã xây hết phạm vi đất được cấp. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của các hộ đã thể hiện rõ, đúng với bản vẽ quy hoạch và thiết kế xây dựng, các căn nhà này chỉ có duy nhất một cửa chính ra vỉa hè phía trước, không có cửa ra phía sau nhà. Sau xây dựng, việc sử dụng đất của các hộ tư nhân đầy mặt đường và các hộ thuê nhà của nhà nước liền kề phía sau là hoàn toàn riêng biệt, phân định ranh giới là mặt ngoài bức tường sau của dãy nhà mặt đường.

Vì vậy, ông Nguyễn Quốc C bà Trần Thị Xuân L đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Bùi Tiến Đ vì không có cơ sở. Đồng thời, đề nghị được giữ nguyên hiện trạng bức tường ngăn áp sát phía ngoài bức tường sau của căn nhà số 29Đ đường Đ, hộ gia đình ông Bùi Tiến Đ không được mở cửa đi trái phép tại bức tường sau nhà số 29Đ đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng.

Trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Sở X thành phố Hải Phòng: Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 29D (số cũ 29C), số 29Đ (số cũ 29D) nằm trong dãy nhà mặt đường, được xây dựng trên diện tích đất do thành phố quy hoạch, trích cắt từ khuôn viên khu biệt thự số 29 đường Đ. Sau khi các hộ xây dựng xong và hoàn thành các nghĩa vụ với nhà nước, đã được thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định: Nhà số 29D được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 463 ngày 26/11/1996 cho ông Trần Quốc H và vợ Nguyễn Thị V, với diện tích xây dựng nhà 31,8m², diện tích đất 31,8m². Ngày 26/11/1998, ông Trần Quốc H và vợ Nguyễn Thị V đã làm thủ tục cho đứt vợ chồng con trai là ông Nguyễn Quốc Th và bà Trần Thị H. Nhà số 29Đ được Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 17/6/1996. hồ sơ gốc số 292 cho chủ sở hữu là ông Đặng T và vợ Đỗ Thị M. Căn nhà trên có diện tích xây dựng nhà 32,7m², diện tích đất 32,7m².

Về tính pháp lý của Giấy phép xây dựng nhà ở mới số 189/VQH ngày 14/6/1996 và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà số 5/29 đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng do Viện Quy hoạch thành phố Hải Phòng phê duyệt. Ngày 30/9/1989, Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy phép sử dụng đất tạm thời để làm nhà ở số 162 xây dựng cho ông Đặng T tại nhà số 29 đường Đ với diện tích, với diện tích đất 31,5m². Ngày 10/3/1993, Sở X thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép xây dựng nhà ở mới số 38/QLQH cho ông Đặng T xây nhà 2 tầng, diện tích

$3,8 \times 8 = 30,4\text{m}^2$. Căn cứ theo Tờ trình số 178/QH ngày 30/5/1996 của Viện Quy hoạch về việc xin chủ trương hoàn thiện thủ tục nhà đất nhóm nhà ở 29 đường Đ, đồng thời được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt ngày 01/6/1996, gia đình ông Đặng T được nộp tiền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất đã xây dựng và sử dụng thêm là $2,3\text{m}^2$. Ngày 14/6/1996, Viện Quy hoạch thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép Xây dựng nhà ở mới số 189/VQH cho ông Đặng T tại số 5/29 đường Đ với diện tích $8,6 \times 3,8 = 32,68\text{m}^2$, phần ghi chú tại trang 3 nêu có hồ sơ hiện trạng kiến trúc lập ngày 22/5/1996 đi kèm Giấy phép xây dựng. Đây là văn bản pháp lý của Viện Quy hoạch thành phố (thời điểm đó trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) cấp cho ông Đặng T - chủ công trình xây dựng số 5/29 Đà Nẵng (nay là 29D Đà Nẵng) với các thông tin đã được ghi cụ thể trong Giấy phép và hồ sơ thiết kế làm căn cứ cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của Ủy ban nhân dân thành phố cho chủ sở hữu. Theo các thông tin thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 292 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/6/1996 tại nhà số 29D cho ông Đặng T và vợ là bà Đỗ Thị M thể hiện diện tích đất $32,7\text{m}^2$, diện tích xây dựng nhà $32,7\text{m}^2$; tức gia đình ông Đặng T đã xây dựng hết phần đất được cấp, không có đất thừa. Tại hồ sơ thiết kế, cấp phép và bản vẽ trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 29D thể hiện căn nhà chỉ có duy nhất một cửa đi phía trước, bức tường sau của nhà (mức 2,3 trong sơ đồ) là bức tường đặc, không có cửa đi trở ra phía sau. Năm 2001, bà Đỗ Thị M có đơn khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân quận N cho phép xây lại bức tường (11cm, dài 2,85m, cao 2,2m) ngăn giữa nhà số 1/29A với nhà số 29D; Sở X có văn bản số 517/TTra-SXD ngày 04/7/2001 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc giải quyết khiếu nại của bà Đỗ Thị M, thể hiện: “Bức tường 11cm, dài 2,85m, cao 2,2m được xây dựng từ năm 1991 nằm trên phần sân riêng của nhà số 1/29A (sát phía sau nhà 29D), không nằm trên đất nhà số 29D”.

Về nội dung khởi kiện của ông Bùi Tiến Đ: Liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng nhà số 29D đã diễn ra từ nhiều năm nay; Sở X đã tham gia giải quyết cùng các cấp, ngành, đơn vị và cá nhân liên quan, đã có văn bản số 517/TTra-SXD ngày 04/7/2001 báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Nay ông Bùi Tiến Đ khởi kiện, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định hiện hành, xác định tư cách chủ thể tham gia vụ kiện để giải quyết đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho chủ sở hữu nhà và sử dụng đất theo quy định, đảm bảo an ninh trật tự trong khu dân cư.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 26; điểm a, c khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào khoản 24 Điều 3; khoản 2 Điều 202; khoản 1 Điều 203 của

Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào Điều 173; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14; tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Tiến Đ đối với bị đơn ông Nguyễn Quốc Th.

2. Về án phí: Ông Bùi Tiến Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0015715 ngày 03/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hải Phòng. Ông Bùi Tiến Đ đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 11 năm 2019, ông Bùi Tiến Đ kháng cáo bản án Tòa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày bản án sơ thẩm là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trần Kim N trình bày: Trước đây ông Bùi Tiến Đ và bà Trần Kim N là vợ chồng, cùng đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng nhận số 318.NQ/10.MBN ngày 13/10/2010. Năm 2011 ông Bùi Tiến Đ và bà Trần Kim N ly hôn, khi ly hôn chưa giải quyết về tài sản chung, trong vụ tranh chấp này bà Trần Kim N đồng tình với các ý kiến của ông Bùi Tiến Đ và đề nghị xét xử vắng mặt.

Sở X trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm cũng như các văn bản đã cung cấp cho Tòa án, về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Sở X đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên như hiện trạng hiện nay.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải 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 của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp , thẩm quyền, thời hiệu khởi kiện: Đây là tranh chấp liên quan đến đất đai, bị đơn có nơi cư trú tại quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng nên căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2] Về xác định người tham gia tố tụng : Theo nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc Th chứ không khởi kiện ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L là người có diện tích đất liền kề phía sau nhà nguyên đơn. Bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Quốc Th là bị đơn và đưa ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L, Sở X vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Bản án sơ thẩm không đưa bà Trần Kim N, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 6/120 Ngô Gia Tự, E3 Cát Bi, quận Hải An, thành phố Hải Phòng vào tham gia tố tụng là thiếu sót vì trước đây ông Bùi Tiến Đ và bà Trần Kim N là vợ chồng, cùng đứng tên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứng nhận số 318.NQ/10.MBN ngày 13/10/2010. Ông Bùi Tiến Đ và bà Trần Kim N đã ly hôn năm 2011, khi ly hôn chưa giải quyết về tài sản chung. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, bà Trần Kim N đồng tình với các ý kiến của ông Bùi Tiến Đ và đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung bà Trần Kim N vào tham gia tố tụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc bị đơn phải phá dỡ bức tường liền kề phía sau nhà nguyên đơn:

[3.1] Nguồn gốc nhà đất tại địa chỉ số 29Đ (số cũ 29D) và nhà số 1/29A. Nhà đất tại địa chỉ số 29Đ (số cũ 29D) nằm trong dãy nhà mặt đường, được xây dựng trên diện tích đất do thành phố quy hoạch, trích cắt từ khuôn viên khu biệt thự số 29 đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng. Nhà số 29Đ hiện thuộc quyền quản lý của ông Bùi Tiến Đ có nguồn gốc là của ông Đặng T và vợ Đỗ Thị M. Ông Bùi Tiến Đ trình bày mua nhà đất của ông Đặng T từ năm 1996, nhưng đến năm 2010 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà tại số 29Đ Hợp đồng chuyển nhượng chứng nhận số 318.NQ/10.MBN. Theo các thông tin thể hiện trên Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 292 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/6/1996 cho ông Đặng T và vợ là bà Đỗ Thị M thể hiện gia đình ông Đặng T đã xây dựng hết phần đất được cấp, không có đất thừa. Chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà số 1/29A là ông Nguyễn Quốc C và vợ Trần Thị Xuân L, do ông Nguyễn Quốc C và vợ Trần Thị Xuân L được ông Trần Quốc H và vợ Nguyễn Thị Minh T (bố mẹ đẻ ông Nguyễn Quốc C) cho theo Hợp đồng cho đứt nhà ở ngày 29/5/2002. Theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2896 đứng tên ông

Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L. Sau đó, ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị Xuân L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc Th quản lý sử dụng căn nhà số 1/29A đường Đ nói trên.

[3.2] Văn bản số 517/TTra-SXD ngày 04/7/2001 và Công văn số 3711 ngày 30/8/2019 của Sở X thành phố Hải Phòng đều thể hiện: “Bức tường 11cm, dài 2,85m, cao 2,2m được xây dựng từ năm 1991 nằm trên phần sân riêng của nhà số 1/29A (sát phía sau nhà số 1/29Đ), không nằm trên đất nhà số 1/29Đ”. Đồng thời, hồ sơ thiết kế, cấp phép và bản vẽ trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà số 1/29Đ thể hiện gia đình ông Bùi Tiến Đ đã xây hết diện tích đất được cấp, căn nhà chỉ có duy nhất một cửa đi phía trước, bức tường sau của căn nhà là bức tường đặc, không có cửa đi trở ra phía sau.

[3.3] Tuy nhiên, so sánh kết quả thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/5/2001 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở là ông Trần Quốc H (Nguyễn Văn Ph) vợ là Nguyễn Thị Minh T, nội dung thay đổi và tên chủ mới Nguyễn Quốc C và vợ là Trần Thị Xuân L theo Hợp đồng cho đứt nhà ở ngày 29/5/2002 và Giấy phép xây dựng nhà ở mới do Viện Quy hoạch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 14/5/1995 cho chủ công trình là ông Đặng T, thể hiện: Khoảng cách thực tế hiện nay giữa bức tường phía sau nhà 29Đ và bức tường cầu thang để đi lên nhà 1/29A (khoảng sân rộng) là 1,76m, nhưng trong Giấy phép xây dựng nhà ở mới do Viện Quy hoạch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 14/5/1995 cho chủ công trình là ông Đặng T thì khoảng cách đó là 1,9m và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/5/2001 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở là ông Trần Quốc H không thể hiện khoảng cách này. Ngoài ra, thể hiện liền kề phía trước diện tích đất của nhà 1/29A là đường thoát nước chung rộng 60cm. Như vậy, so sánh các tài liệu thì rãnh nước chung rộng 60cm sẽ cách bức tường phía sau nhà 29Đ 1,16m. Vì khoảng sân thực tế hiện nay rộng 1,76m, rãnh nước chung liền kề với diện tích đất nhà 1/29A và rộng 60cm thì còn có khoảng trống nữa rộng 1,16m mới tới giáp diện tích đất nhà 29Đ. Do đó, theo Văn bản số 517/TTra-SXD ngày 04/7/2001 và Công văn số 3711 ngày 30/8/2019 của Sở X thành phố Hải Phòng bức tường được xây dựng từ năm 1991 không nằm trên đất nhà số 1/29Đ là đúng, nhưng phải xác định nằm trên phần khoảng lưu không và phần rãnh thoát nước chung mới đúng thực tế. Bức tường nguyên đơn yêu cầu bị đơn phá dỡ có kích thước dài 2,85m, cao 2,34m, xây bằng gạch chỉ nằm thẳng hay còn gọi là xây tường mười. Bức tường do ông Nguyễn Quốc Th xây. Do đó, xác định diện tích đất có khoảng cách 1,16m tính từ bức tường phía sau nhà 29Đ là khoảng diện tích đất lưu không, không thuộc quyền sử dụng của nhà 1/29A, cũng không thuộc

quyền sử dụng của nhà 29Đ. Vì vậy, việc ông Nguyễn Quốc Th xây dựng bức tường 11cm, dài 2,85m, cao 2,2m được xây dựng từ năm 1991 nằm trên phần sân riêng của nhà số 1/29A (sát phía sau nhà số 1/29Đ) theo Văn bản số 517/TTra-SXD ngày 04/7/2001 và Công văn số 3711 ngày 30/8/2019 của Sở X thành phố Hải Phòng - được xây dựng trên đất chung là không hợp pháp. Căn cứ Điều 274, Điều 275, Điều 288 Bộ luật Dân sự ông Nguyễn Quốc Th và ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L phải có trách nhiệm phá dỡ bức tường trên.

Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc được sử dụng khoảng lưu không liền kề phía sau nhà, Hội đồng xét xử xét thấy: Nhà, đất mà nguyên đơn đang sử dụng do nguyên đơn nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Thị M, ông Phạm N và anh Phạm Vũ N với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Tiến Đ và bà Trần Kim N. Hợp đồng được chứng nhận của Công chứng ngày 13/10/2010. Theo hợp đồng thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là khi đã sang tên. Nhà và đất là bất động sản, sau khi nhận chuyển nhượng phải có đăng ký mới thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 161 của Bộ luật Dân sự thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản kể từ thời điểm đăng ký và Điều 503 Bộ luật Dân sự quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai. Khoản 15 Điều 3 Luật Đất đai quy định đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính. Đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là phải thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, nguyên đơn chưa đăng ký nên hiện tại nguyên đơn chỉ là người chiếm hữu, chưa được ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất. Do vậy, nguyên đơn chưa được xác lập quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm trong phần tranh luận nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn phải phá dỡ cổng đi vào khoảng sân liên quan đến khoảng lưu không chung. Yêu cầu này, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung này của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên cần xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Quốc Th phải chịu

300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Quốc Th là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Tiến Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng ông Bùi Tiến Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên nguyên đơn là người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 161, Điều 274, Điều 275, Điều 288, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 15 Điều 3, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai; Căn cứ Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là ông Bùi Tiến Đ, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tiến Đ, buộc ông Nguyễn Quốc Th, ông Nguyễn Quốc C và vợ là bà Trần Thị Xuân L có trách nhiệm phá dỡ bức tường mười dài 2,85m, cao 2,34m được xây dựng sát phía sau nhà số 29Đ (số cũ 29D) đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Tiến Đ về việc được sử dụng khoảng lưu không trên phần rãnh thoát nước và phần đất lưu không chung liền kề phía sau nhà 29Đ (số cũ 29D) đường Đ, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc Th được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bùi Tiến Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Bùi Tiến Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0015715 ngày 03 tháng 4 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Tiến Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Bùi Tiến Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006131 ngày 06 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Hải Phòng.

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

Trường 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 phải 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 thành phố Hải Phòng;
- TAND quận N;
- Chi cục THADS quận N;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Anh sơn