

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: **136/2022/DS-PT**

Ngày: 12/05/2022

V/v: Tranh chấp đòi nhà, đất cho thuê.

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 Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thu Nam;

2. Ông Lê Thanh B.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 05 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 168/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 04 năm 2021, về việc “Tranh chấp đòi nhà, đất cho thuê”.

Do Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân quận TH bị kháng cáo; bản án phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 21/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội bị huỷ theo Quyết định giám đốc thẩm số 83/2020/DS-GĐT ngày 11/12/2020 của Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 232/2021/QĐ-PT ngày 24/05/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 351/2021/QĐHPT-PT ngày 15/06/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 375/2021/QĐHPT-PT ngày 25/06/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 513/2021/TB-DS ngày 08/07/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 770/2021/TB-DS ngày 02/11/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 877/2021/TB-DS ngày 03/12/2021; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 645/2021/QĐHPT-PT ngày 23/12/2021; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 150/2021/TB-DS ngày 04/04/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 116/2021/QĐHPT-PT

ngày 25/04/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Trần Quốc H** , sinh năm 1958; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà 51 (số mới 93) làng YP, phường YP, quận TH , thành phố HN; cư trú tại: Phòng 10, dãy B, Khu tập thể Bộ tư lệnh cảnh vệ - số 1 C (số mới 21 NH), quận BD, thành phố HN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc H : Luật sư Nguyễn Tuấn A - Văn phòng luật sư Anh T - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1958; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 14 phường Q, thị xã SL, tỉnh SL; tạm trú tại: Số 4, phố A, phường YP, quận TH , thành phố HN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T: Luật sư Lương Văn N và luật sư Trần Đăng N - Công ty luật TNHH BC - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Phan Thị H** , sinh năm 1959;

3.2. Anh **Nguyễn Trung B** , sinh năm 1984;

3.3. Chị **Nguyễn Thị H** , sinh năm 1987;

3.4. Anh **Nguyễn Trung M** , sinh năm 1986;

3.5. Chị **Phan Thị H** , sinh năm 1990;

3.6. Cháu **Nguyễn Thành Đ** ;

3.7. Cháu **Nguyễn Hải Y** , sinh năm 2014;

3.8. Cháu **Nguyễn Minh P** , sinh năm 2016;

(Cháu Đ, Y, P do anh B, chị H là người đại diện theo pháp luật)

3.9. Cháu **Nguyễn Anh T** , sinh năm 2018;

Bà H , anh B, anh M , chị Nguyễn Thị H , Phan Thị H , và các cháu Đ, Y, Minh P, Anh T đều tạm trú tại: Số 4, phố A, phường YP, quận TH , thành phố HN.

3.10. Bà **Nguyễn Thị Thuý H** , sinh năm 1962; nơi đăng ký HKTT: Số 93 (số cũ 51) làng YP, phường YP, TH , Hà Nội; cư trú tại: Phòng 10, dãy B, khu tập thể Bộ tư lệnh Cảnh vệ - số 1 B (số mới 21 H), quận BD, thành phố HN.

3.11. Ủy ban nhân dân phường YP, quận TH , thành phố HN; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn S - Chủ tịch UBND phường YP.

4/ Người làm chứng:

4.1. Bà **Nguyễn Thị B** , Tổ trưởng TDP số 31A, cụm 8A, phường YP, quận TH , thành phố HN.

4.2. Ông **Phan D** , sinh năm 1944; địa chỉ: Số 98, ngõ 554, đường T, quận DD, thành phố HN.

4.3. Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 20 L, phường BD, quận HBT , thành phố HN.

4.4. Ông **Trần Hữu M** , sinh năm 1954, địa chỉ: Số 09, phường Ô, quận DD, thành phố HN.

4.5. Ông **Dương Mạnh H** , sinh năm 1961; địa chỉ: 152 H, quận BD, thành phố HN.

4.6. Bà **Nguyễn Thị Hồng H** ; địa chỉ: Số 105-A2, A, phường YP, quận TH , thành phố HN.

4.7. Bà **Trần Thị H** ; địa chỉ: Số 6, ngõ 108/34 Nghi Tàm, phường YP, quận TH , thành phố HN

4.8. Ông **Bùi Đức H** , sinh năm 1972; địa chỉ: Khu Tập thể điện A, số 58/19 YP, quận TH , thành phố HN.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2006 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Trần Quốc H trình bày như sau:

Năm 1992, ông được UBND quận BD giao cho diện tích 40m² đất làm nhà ở tại số 2 A, nay là nhà số 4 A, phường YP, quận TH , thành phố HN (sau đây gọi tắt là số 4 A) theo Thông báo số 05/TB/UB ngày 04/1/1992 của UBND quận BD. Ngay cạnh nhà ông là đèo đất dọc mương ra phía sau hồ có chiều dọc 25m. Gia đình ông đã sử dụng hết khoảng 400 cọc tre và hàng trăm bao cát, đất, san lấp lán ra xung quanh được diện tích đất rộng khoảng 213m².

Ngày 27/4/1993, ông đã được kiến trúc sư trưởng của thành phố Hà Nội cấp phép xây dựng số 567-4-93 GP/KTST. Theo Giấy phép xây dựng thì ông được xây nhà 2 tầng diện tích 4m x 10m x 2 tầng và 1 tum. Trước khi xây nhà 2 tầng, ông đã xây 1 nhà cấp bốn trên diện tích khoảng 70m² đất phía sau diện tích đất được cấp để lấy chỗ ở làm nhà 2 tầng theo giấy phép xây dựng. Phía sau nhà cấp 4, gia đình ông làm một khu nhà vệ sinh và một nhà kho để vật liệu xây dựng. Khi xây nhà 2 tầng, ông không xây bể phốt dưới nền nhà 2 tầng mà xây bể phốt phía sau căn nhà 2 tầng, dưới nền nhà cấp 4. Sau nhà cấp 4 còn khoảng diện tích hơn 30m² để trồng rau và góc

để vật liệu xây dựng.

Năm 1994, chính quyền đo bản đồ thì thửa đất nhà ông thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47, thửa đất có diện tích khoảng hơn 200m², trong đó diện tích đã bao hàng rào là 171m², 30m² trồng rau ngoài hàng rào do ông quản lý sử dụng.

Sau khi xây nhà xong ông, đã cho ông H thuê nhà cấp 4 phía sau căn nhà 2 tầng để bán hải sản từ Nam đưa ra. Từ tháng 4/1996, ông đã cho đơn vị tư vấn điện lực thuộc Công ty điện lực 1 thuê nhà 2 tầng làm trụ sở; các cháu ông vẫn ở nhà cấp 4. Sau đó, ông cho chị O và chị V thuê bán hàng ăn, giải khát. Hết hợp đồng với chị O và chị V, ông đã cho chị Lê Tuyết M kinh doanh đặc sản. Trong thời kỳ đó, ông có cho vợ chồng anh B ở 20 Lê Quý Đôn ở nhờ 3 tháng tại căn nhà cấp 4, phía sau căn nhà 2 tầng.

Năm 1998, theo chủ trương cấp giấy chứng nhận của UBND quận TH, ông đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận diện tích 171m² đất (rộng 8m x 24,5m); ông đã đóng thuế 171m² từ năm 1992. Vì phía trước thửa đất là đất lưu không, có đường điện cao thế 3 pha đi qua nên phần diện tích phía trước khoảng 25m² ông không kê khai và phần diện tích phía sau cùng khoảng hơn 10m² do không vuông, để vật liệu và công trình phụ nên ông cũng không kê khai. Trước khi cho ông T thuê, ông đã xây tường ngăn giữa đất và nhà hộ đề của phường (người xây là chồng bà Nga ở Gia Thụy, Gia Lâm, Hà Nội).

Ngày 15/9/1999, ông ký hợp đồng cho gia đình ông T thuê một phần diện tích nhà, đất là 160m²/213,7m² tại số 4 A, phần đất lưu không và phần đất trồng rau ông không thể hiện trong hợp đồng. Cụ thể, ông cho ông T thuê nhà 2 tầng * 40 m²; một phần nhà cấp 4 (kho + bếp) có diện tích 80m² ngõ đi và một góc phía sau nhà cấp 4. Thuê thời hạn 4 năm từ 15/09/1999 đến 15/09/2003. Khi cho thuê đã có xây tường gạch xung quanh 160m² (người xây là anh Hùng - công ty cấp nước Hà Nội).

Ngoài diện tích được ghi nhận trong hợp đồng với ông Tâm, ông còn khoảng 50m² đất vườn ở phía sau gia đình ông trồng cây và chứa vật liệu xây dựng. Lý do diện tích này không nằm trong hợp đồng thuê vì ông T thuê để kinh doanh; diện tích này nằm ở trong cùng nên ông T không thuê.

Khi ký hợp đồng cho thuê hai bên chỉ ảnh chụp mà không đo nên diện tích ghi trong hợp đồng chỉ là tương đối. Trong thời gian này, các cháu ông vẫn ăn ở, sinh sống tại đó và sử dụng khu vệ sinh tại phần diện tích 43m².

Theo hợp đồng thuê, thời hạn thuê là 4 năm kể từ ngày 15/9/1999 đến ngày 15/9/2003. Do chỉ cho ông T thuê 1 phần diện tích nên hợp đồng thuê nhà chỉ ghi diện tích đất cho thuê là 160m². Phần nhà cấp 4, nhà để đồ, vệ sinh và diện tích đất

còn lại phía sau thì các cháu ông vẫn sử dụng.

Quá trình từ khi thuê, ông T không hề lấn chiếm được đất công vì trước khi ông T thuê ranh giới đất đã ổn định, ông đã cho nhiều hộ thuê trước đó.

Hết hợp đồng thuê nhà, ông T chỉ trả lại cho ông căn nhà 2 tầng, phần còn lại, ông T chiếm giữ. Ông T đã tự ý xây dựng, cải tạo, bịt cửa đi từ nhà 2 tầng xuống nhà cấp 4 và vườn phía sau, bịt cống thoát nước, đập bức tường của gia đình ông xây cạnh nhà văn hóa (tường dài 13m, cao 1,6m, tường 220mm) và tự ý phá 2 trụ của cống, hai cánh cửa sắt rộng khoảng 2,4m.

Hiện nay, ông T đang chiếm của ông khoảng 150m² đất. Tháng 9/2003, ông T đã phá toàn bộ công trình trên phần diện tích đất 43m² và xây dựng thành nhà cấp 4. Khi ông T xây dựng, ông T bị UBND phường YP lập hồ sơ, quyết định xử phạt vi phạm hành chính và buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T phải trả cho ông toàn bộ diện tích đất còn lại tại số 4 A và trả tiền thuê nhà (kho + bếp) trên diện tích đất còn lại với giá là 3.000.000đ/tháng từ ngày 15/9/2003 đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Năm 1999, ông ký hợp đồng thuê nhà, đất tại số 4 A của ông Trần Quốc H để mở xưởng mộc một căn nhà 2 tầng có kích thước 4m x 10m; trên diện tích đất UBND Thành phố Hà Nội cấp là 40m² (diện tích thuê chỉ bao gồm nhà 2 tầng trên diện tích đất khoảng 45m²). Trong thời gian làm hợp đồng thuê nhà, ông H có yêu cầu trong thời gian ở tu tạo thì ông H sẽ lấy 160m² đất, diện tích còn lại là của ông. Vấn đề này, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Lúc ông đến thuê, không có nhà cấp 4 nào cả; một bên là mương nước chảy ra hồ Yên Dũng, phía sau là hồ Yên Dũng, phía mép hồ là dân thổ cư trồng khoai môn. Trong hợp đồng ghi diện tích đất là 160m² nhưng không ghi chiều dài, chiều rộng vì lúc đó mảnh đất còn hoang sơ.

Do nhu cầu làm xưởng mộc nên ngay sau khi ký hợp đồng thuê với ông H ; ông đã bỏ tiền mua mảnh đất trồng khoai môn của anh tên là Hùng - dân ở đây với giá tương đương với 30 cây vàng, việc mua bán không có văn bản, chỉ thỏa thuận miệng (hiện nay anh Hùng chuyển đi đâu ông không rõ). Ông đã san lấp diện tích đất phía sau nhà 2 tầng và dựng nhà cấp 4 để làm xưởng sản xuất đồ mộc. Ngoài ra, trong quá trình ở đây, ông đã bỏ tiền mua đất và thuê người đổ đất lấp mương và hồ Yên Dũng phía sau hơn 1 tháng mới có mặt bằng 143m². Sau đó, ông xây trộm căn nhà 70m².

Trong quá trình sử dụng nhà đất, ông chưa bao giờ đóng thuế sử dụng đất, không ai nhắc nhở ông đóng thuế, ông H đóng thuế thế nào ông không biết.

Hiện nay, phần diện tích gia đình ông đang sử dụng diện tích 152,2m² là diện tích ông tự san lấp và xây dựng tại số 4 A như sau:

Phần ngõ đi sát mương: phía trên có ban công rộng khoảng 1,2m thuộc nhà 2 tầng của ông H đưa ra. Phần ngõ đi này ông đã cải tạo, lợp mái tôn và sử dụng làm quán bán cơm hiện nay.

Phần nhà cấp 4 mái lợp tôn, tường xây 110mm phía sau nhà 2 tầng. Nhà này do ông xây dựng từ năm 1999 diện tích khoảng 70m² để làm xưởng mộc. Đến năm 2007, ông ngừng không làm mộc nữa nên cải tạo làm nhà ở cho cả gia đình ông.

Nhà cấp 4 diện tích khoảng 43m² tại vị trí cuối cùng thửa đất. Nhà này ông xây dựng năm 1999 trên diện tích đất do gia đình ông lấn hồ Yên Dũng, không phải là diện tích đã có khi ông thuê của ông H. Năm 2003, ông làm trần thạch cao. Khi ông xây dựng, UBND phường YP đã không tiến hành cưỡng chế lấn nào.

Ngày 15/9/2003, khi hết hạn hợp đồng thuê, ông đã trả lại cho ông H nhà 2 tầng mà ông đã thuê của ông H. Phần diện tích đất còn lại không nằm trong hợp đồng thuê mà là của gia đình ông tự san lấp, lấn ra. Do việc san lấp diện tích được ít, chỉ đủ gia đình ông sử dụng nên ông không trả ông H diện tích đất 160m² như thỏa thuận khi thuê với ông H mà để gia đình ông sử dụng vì ngoài diện tích đất gia đình ông san lấp này ra gia đình ông không còn diện tích đất nào khác để ở.

Nay ông H khởi kiện đòi toàn bộ diện tích nhà, đất gia đình ông đang quản lý sử dụng, ông không đồng ý vì nhà, đất này do ông bỏ công sức san lấp, xây dựng, ông H không bỏ đồng nào nên ông H không có quyền sử dụng (QSD) phần diện tích này. Phần diện tích ban công của nhà 2 tầng (rộng 1,2m, dài 10m) ông H đã xây dựng trước khi ông thuê của ông H, ông đề nghị ông H chỉ được sử dụng phần diện tích trên không, không được sử dụng phía dưới vì ông đang quản lý sử dụng phần dưới để bán hàng cơm, là đất công nên ông có QSD, ông không trả cho ông H phần diện tích này.

Về yêu cầu khởi kiện của ông H buộc gia đình ông phải trả cho ông H số tiền thuê nhà cấp 4 từ ngày 15/9/2003 đến nay, theo giá 3.000.000đ/ tháng, ông không đồng ý. Vì trong hợp đồng thuê nhà không có phần diện tích nhà cấp 4, tiền thuê nhà trong 4 năm với giá 2.000.000đ/ tháng ông đã trả đầy đủ, hai bên không có thỏa thuận khác nên ông không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông H từ ngày 15/09/2003 đến nay.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Phan Thị H, anh Nguyễn Trung B, anh Nguyễn Trung M, chị Nguyễn Thị H, chị Phan Thị H trình bày:

Nhất trí với toàn bộ lời khai và ý kiến về việc giải quyết vụ án của ông Nguyễn

Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy H (vợ ông H) trình bày:

Nhất trí với toàn bộ lời khai và yêu cầu khởi kiện của ông H . Bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H .

Trong quá trình giải quyết vụ án - UBND phường YP cung cấp:

Nhà đất ở của ông Trần Quốc H tại số 4 A có nguồn gốc do UBND quận BD cấp đất cho ông H diện tích 40m²; sau đó ông H được cấp Giấy phép xây dựng nhà 2 tầng; ông H xây nhà đồng thời cải tạo lấn phần đất lưu không phía trước nhà dưới đường điện cao thế và san lấp hồ Nghĩa Dũng tổng diện tích là 213,7m².

Từ năm 1992, UBND phường đã thu thuế đất của ông H đối với diện tích 171,9m²; diện tích 41,85m² còn lại là đất lấn chiếm hồ Nghĩa Dũng thuộc phần đất công nên không thu thuế sử dụng đất.

Theo bản đồ do Sở địa chính lập năm 1994 thì thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 có diện tích 154,9m².

Năm 1998, ông H kê khai hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 171,85m² với kích thước 7m x 24,55m. Đối chiếu với bản đồ 1994 thì 125,1m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 và 46,75m² thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05.

Sau khi được cấp đất, xây nhà và lấn chiếm đất hồ; ông H không ở mà cho nhiều người ở nhờ, ở thuê và ngày 15/09/1999 cho ông T thuê ở và kinh doanh đồ gỗ. Không có tài liệu nào chứng minh ông T có lấn chiếm thêm và mua bán diện tích đất nào. Ông T sử dụng nhà không có bất kỳ giấy tờ, chứng cứ nào; quá trình ở từ năm 1999-2003 gia đình ông T đã tự ý cải tạo nhà, liên tục vi phạm trật tự xây dựng và đã bị UBND phường YP cưỡng chế vi phạm hành chính.

Diện tích hiện nay ông H sử dụng là 213,7m² đối chiếu với bản đồ 1994 thì có 125,1m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 và 88,6m² (phía sau) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05.

Đối với diện tích 125,1m² thuộc thửa thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 nếu không có tranh chấp, khiếu kiện thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất; đối với 88,6m² (phía sau) thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05 không được chuyển đổi, chuyển nhượng; khi nhà được thu hồi thì phải bàn giao toàn bộ diện tích trên.

UBND phường YP chỉ có bản đồ 1994. Theo bản đồ do Sở địa chính lập năm

1994 thì thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 không ghi chú sử dụng đất trên bản đồ; không có sổ mục kê hay sổ địa chính kèm theo. Diện tích 40m² ông H được cấp UBND phường chưa xác định được nằm ở vị trí nào theo bản đồ địa chính năm 1994. Diện tích 125,1m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 ở vị trí tính từ mép trong vỉa hè phố A vào phía trong thửa đất có chiều rộng mặt tiền thửa đất khoảng 7m (tính từ điểm tiếp giáp với thửa đất số 57); chiều dài thửa đất tính từ mép phía trong vỉa hè phố A đến tiếp giáp thửa đất số 78.

Công thoát nước được san lấp thời điểm từ năm 1994-2005. Nhà sinh hoạt khu dân cư của UBND phường YP hiện tại thuộc 1 phần của thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47; thời điểm xây nhà sinh hoạt khu dân cư năm 2010.

Quá trình thu thập chứng cứ:

UBND thành phố Hà Nội cung cấp ý kiến: Ngày 29/07/2010, Sở Tài Nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2478/TN&MT-ĐKTKĐĐ báo cáo về việc xử lý đối với diện tích đất do ông Trần Quốc H sử dụng tại số 4 A. UBND thành phố Hà Nội đồng ý với quan điểm và phương án xử lý tại Công văn số 2478/TN&MT-ĐKTKĐĐ ngày 29/07/2010. Đề nghị TAND thành phố Hà Nội xem xét xử lý theo quy định của Pháp luật. Đối với diện tích 88,6m² thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05 do san lấp lấn chiếm hồ Nghĩa Dũng, nằm trong quy hoạch và là đất công Nhà nước đã giao cho UBND phường YP quản lý. Vì vậy, khi bản án có hiệu lực thì UBND quận TH có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi đất và tổ chức giải toả chống lấn chiếm theo quy định của Luật đất đai.

UBND quận TH cung cấp ý kiến: Đối với nhà đất tại số 4 phố A thì phòng Tài nguyên Môi trường quận TH không có bất kỳ tài liệu nào liên quan đến diện tích nhà đất trên do chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

Bà Nguyễn Thị B cung cấp ý kiến: Bà sống tại phố A từ mấy chục năm nay; từ năm 1996, bà tham gia công tác của phường và là tổ phó tổ dân phố. Khoảng năm 1992-1993 dự án Sông Hồng City phun cát lấp một phần hồ Nghĩa Dũng, hồ Đồng Tâm; còn lại các hộ dân cũng lấp. Nhà ông H được cấp đất và lấn mương và hồ Nghĩa Dũng. Năm 1995-1996, phường lấp hết phần cống và xây nhà cạnh nhà ông H.

Ông Phan D cung cấp ý kiến: Ông là đồng hương và là bạn với cả ông H và ông Tâm. Việc ông H cho ông T thuê nhà ông biết khá rõ, phía bên trái nhà nhìn từ đường vào là một lối đi rộng vào phía sau. Tiếp sau nhà 2 tầng là một khoảng sân rộng, khoảng 30-40m²; tiếp giáp khoảng sân là nhà cấp 4 ông không nhớ tình trạng. Cuối khu đất có nhà vệ sinh và khu đất trũng cạnh nhà vệ sinh. Tiếp giáp nhà vệ sinh và khu đất trũng là hồ Yên Dũng.

Ông Nguyễn Thanh B cung cấp ý kiến: Ông Bình là chỗ quen biết với ông H và ông Tâm; ông có ký làm chứng hợp đồng ông H cho ông T thuê nhà; ông không tham gia soạn hợp đồng, việc diện tích thuê, giá thuê, thời gian thuê do hai ông thoả thuận chứ ông không tham gia.

Ông Trần Hữu M cung cấp ý kiến: Ông là chỗ quen biết với ông H và ông Tâm. Ông có ký làm chứng hợp đồng mà ông H cho ông T thuê nhà; ông có đọc hợp đồng nhưng đến nay không nhớ. Hợp đồng trước khi đưa cho ông và ông Bình ký thì ông H và ông T đã ký rồi, ký ở đâu ông không biết còn các ông ký tại số 4 A. Ông có đến số 4 A vài lần; ông thường vào trong phòng chứ không đi xem xét toàn bộ phần nhà đất. Ông H, ông T không đo đạc cụ thể diện tích nhà đất là bao nhiêu mét vuông, đó là việc của hai ông nên ông cũng không thắc mắc. Đến nay ông không nhớ rõ nhà số 4 A như thế nào, chỉ nhớ cạnh nhà ông H có mấy cửa hàng vật liệu, không biết bây giờ còn không. Tranh chấp giữa ông T và ông H bạn bè cũng tổ chức hoà giải 3,4 lần nhưng không có kết quả.

Ông Dương Mạnh H cung cấp ý kiến: Năm 1995, ông H có thuê ông lắp điện nước và xây tường bao 220 cao hơn 2m, cạnh nhà ông Phúc và giáp điểm canh đê; dọc bờ mương và sát về phía sau. Trước khi ông H thuê ông xây tường thì ông H đã xây 1 nhà 2 tầng, có một lối đi rộng khoảng 3-4m. Tiếp khoảng sân là 1 nhà cấp 4 lợp proximang khoảng 60-70m² (các cháu ông H ở). Giáp nhà cấp 4 là 1 nhà để đồ khoảng 6-7m² và nhà vệ sinh khoảng 6-7m². Giáp nhà để đồ và nhà vệ sinh là hồ Nghĩa Dũng. Đây là hiện trạng nhà khi ông làm hệ thống cấp thoát nước cho ông H. Sau đó ông không vào trong nên không rõ.

Chị Nguyễn Thị Hồng H cung cấp ý kiến: Chị là cháu ruột của ông Trần Quốc H. Chị ở nhờ nhà ông H từ năm 1994 đến năm 1999. Lúc chị ở có anh trai chị và chị Hoa cùng ở. Chị ở trên nhà cấp 4 lợp giấy dầu, diện tích khoảng 70-80m² nằm phía sau nhà 2 tầng; bên phải là nhà chống bão của UBND phường; bên trái là nhà ông Phúc. Sau năm 1999, chị thỉnh thoảng có qua lại và thấy nhà 2 tầng không thay đổi; cửa ra vào thay đổi từ cổng sắt thành cổng gỗ; phần nhà cấp 4 ông T thuê nên chị không vào.

Chị Trần Thị H cung cấp ý kiến: Chị là cháu ruột của ông Trần Quốc H. Chị ở nhờ nhà ông H từ năm 1993 đến khi lấy chồng năm 1999. Lúc chị ở có chị, anh Bùi Đức H, chị Nguyễn Thị Hồng H. Lúc chị ở thì bên trái là nhà ông Phúc, bên kia là nhà thường trực chống bão của UBND phường sau đó cho thuê bán sắt thép. Nhà của ông H là nhà cấp 4 lợp giấy dầu sau lợp proximang, có tường rào xung quanh, diện tích khoảng 70-80m² nằm phía sau nhà 2 tầng. Sau khi ông H cho ông T ở, chị vẫn còn ở đó một thời gian rồi mới đi lấy chồng.

Ông Bùi Đức H cung cấp ý kiến: Ông ở nhờ nhà ông H từ năm 1992 đến năm 1999. Ông ở diện tích nhà cấp 4 lợp proximang, phía trước là nhà 2 tầng; phía sau là hồ; một bên là nhà ông Phúc, một bên là nhà bà Quang.

Khi ông T đến thuê ở thì ông vẫn còn ở đây; nửa năm sau ông mới đi; trong thời gian đó ông thấy ông T chỉ sửa chữa lại trần, chống nóng nhà. Sau đó, ông có quay lại chơi thì thấy ông T có đổi cánh cửa sắt thành cửa gỗ, làm nhà vệ sinh ở phía sau. Ngoài ra, không làm gì khác.

Ngoài ra, ông Trần Quốc H xuất trình một số tài liệu của một số người làm chứng có các nội dung sau: Giấy xác nhận của Trần Nam Đàn, Nguyễn Thị Hồng H, Trần Thị H, Bùi Đức H ngày 06/04/2009 có nội dung gia đình ông H tôn tạo đất, xây dựng trước khi cho ông T thuê; Giấy xác nhận của bà Lê Tuyết Minh, ông Tống Đức Trọng ngày 13/04/2009 về việc đã thuê nguyên trạng như hiện nay từ năm 1996 đến hết năm 1998; Giấy xác nhận của Lê Thanh Ngọc ngày 15/04/2009 về việc đã chở cọc tre, chở cát đóng cọc; chở cánh cửa sắt ông Năng biếu ông H; Giấy xác nhận của Dương Mạnh H ngày 20/05/2009 về việc tham gia xây tương bao khi đó đã có nhà 2 tầng, 1 nhà cấp 4 cho các cháu ở nhờ; 1 khoảng đất trồng rau và công trình phụ.

Ông Nguyễn Thanh T xuất trình một số tài liệu của một số người làm chứng có các nội dung sau: Ông Đinh Văn C xác nhận thầu xây dựng 2 nhà cấp 4 cho ông T vào tháng 11/1999 với diện tích 115m², giá 140.000đ/m²; Giấy làm chứng ngày 01/07/2008 của ông Đỗ Văn Huân về việc có chứng kiến mua đất của ông Hùng giá 120.000.000đ; Giấy làm chứng ngày 28/02/2009 của bà Cao Thị Hoa về việc sau khi thuê nhà ông T là người san lấp và xây dựng bên cạnh và giáp phía sau; Giấy làm chứng ngày 28/02/2009 của bà Nguyễn Thị Hân về việc sau khi thuê nhà ông T là người san lấp và xây dựng bên cạnh và giáp phía sau với diện tích 115m²; Giấy xác nhận việc mua vật liệu của ông Nguyễn Tiến Hồng ngày 28/03/2008.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/08/2007, ngày 15/05/2009 có kết quả: 1/ Nhà 2 tầng ông H đang sử dụng là nhà 2 tầng, diện tích 4,3m x 14,5m = 62,35m². 2/ Phần công ngõ (nằm bên trái nhà đứng từ ngõ nhìn vào): 2,6m x 15,3m = 39,78m² (hiện trạng là kèo gỗ, bán mái, lợp tấm nhựa và proximang đang làm quán bán cơm). 3/ Phần nhà tạm tầng 1: 9,3m x 6,8m = 63,24m² (khung vì kèo, gỗ sắt, lợp mái tôn và proximang, có làm ván gỗ ép chống nắng). 4/ Phần nhà tạm tầng 1 phía sau (xưởng gỗ): 8,1m x 5,3m = 42,93m² (lợp bán mái tôn và bạt, có nhà vệ sinh).

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/12/2018 có kết quả: Không thay đổi so với khi TAND quận TH tiến hành định giá ngày 14/11/2017; không xây dựng sửa chữa gì thêm. Có các công trình: 1/ Nhà gạch 2 tầng, mái tôn diện tích xây dựng là 45,3m². 2/ Nhà phụ mái tôn phía trước nhà diện tích 19,6m². 3/ Nhà mái tôn diện

tích 150,2m².

Biên bản định giá ngày 14/11/2017 có kết quả: 1/ Công trình nhà 1 tầng (có khu phụ) mái tôn, tường 110, xây năm 1999 có giá trị còn lại 11.563.020đ. 2/ Nhà 1 tầng mái tôn (không có khu phụ) tường 110, xây năm 1999 có giá trị còn lại 15.863.542đ. 3/ Mái vẩy bằng tôn, xây năm 1999, mái BTCT (ban công nhà B2 liền kề xây năm 1993) có giá trị còn lại 37.945.222đ. Tổng cộng: 65.371.784đ.

Quá trình xét xử qua các bản án:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2008/DS-ST ngày 31/3/2008, Tòa án nhân dân quận TH đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H ; Buộc ông T và các thành viên trong gia đình ông T phải trả ông H toàn bộ diện tích đất đang quản lý là 146,98m². Buộc ông H phải bồi thường cho ông T giá trị công trình trên đất là 39.417.270đ. Buộc ông T phải thanh toán cho ông H tiền sử dụng đất kể từ 15/9/2003 là 108.000.000đ.

Không đồng ý bản án sơ thẩm số 02/2008/DS-ST ngày 31/3/2008, ông T có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2008/DS-PT ngày 29/9/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2008/DS-ST ngày 31/3/2008 của Tòa án quận TH với lý do: Xác định thiếu người tham gia tố tụng là vợ và các con ông T hiện đang ở tại nhà, đất tranh chấp; giao hồ sơ về TAND quận TH xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 Tòa án nhân dân quận TH đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H ; buộc ông T và các thành viên trong gia đình ông T phải trả lại ông H toàn bộ diện tích nhà, đất đang sử dụng tại 4 A. Buộc ông H trả ông T tiền giá trị xây dựng của ông T trên đất là 38.409.950đ. Buộc ông T phải thanh toán tiền sử dụng đất cho ông H kể từ 15/9/2003 là 152.000.000đ.

Không đồng ý Bản án sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 của TAND quận TH , ông T có kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2012/DS-PT ngày 13/11/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Sửa bản án sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 của TAND quận TH . Cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông H đối với ông Tâm. Buộc ông T phải thanh toán cho ông H giá trị xây dựng nhà 70,9m² là 13.577.350đ. Diện tích 148,1m² đất công do gia đình ông Nguyễn Thanh T đang thực tế quản lý do UBND cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông H có đơn khiếu nại đối với Bản án phúc thẩm số 310/2012/DS-PT ngày 13/11/2012 của TAND thành phố Hà Nội.

Tại Kháng nghị giám đốc thẩm số 15/2015/KN-DS ngày 09/11/2015 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội quyết định: Đề nghị TAND Cấp Cao xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 08/2016/DS-GĐT ngày 03/3/2016 của Tòa án Cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy cả Bản án sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 của TAND quận TH và Bản án phúc thẩm số 310/2012/DS-PT ngày 13/11/2012 của TAND thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án về TAND quận TH xét xử sơ thẩm lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Tại Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân quận TH đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H . Buộc ông T và gia đình ông T trả lại ông H toàn bộ diện tích đất 154,9m² mà gia đình ông T đang quản lý, sử dụng tại số 4 phố A; ông H phải bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông T là 27.426.862đ. Buộc ông T phải trả tiền sử dụng đất cho ông H từ 15/9/2003 đến khi xét xử sơ thẩm là 352.533.000đ.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông T có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của TAND quận TH .

Tại Bản án phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 21/01/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H . Buộc ông Nguyễn Thanh T và các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Thanh T hiện đang sinh sống tại số 4 phố A phải có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Quốc H diện tích đất 103,6m² thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-III-05 phường YP, quận TH , Hà Nội, trên có nhà bê tông 2 tầng (giới hạn từ các điểm: 14,15,18,17,11,12,13,14 trên sơ đồ kèm theo). Xác nhận ông Nguyễn Thanh T đã trả ông Trần Quốc H diện tích đất 65m² trên có nhà bê tông 2 tầng (từ các điểm: 15,16,17,18,15 trên sơ đồ kèm theo). Buộc ông Nguyễn Thanh T và các thành viên trong gia đình ông T phải tiếp tục giao trả ông Trần Quốc H phần diện tích đất còn lại là 37,8m² (giới hạn bởi các điểm: 11,12,13,14,15,16,17, 11 trên sơ đồ kèm theo). Ông Trần Quốc H được sở hữu, sử dụng phần công trình xây dựng trên diện tích đất phía sau nhà 2 tầng (từ các điểm: 11,12,13,16',16,17,11 trên sơ đồ kèm theo). Tạm giao cho ông Nguyễn Thanh T được sử dụng phần diện tích 86,5m² thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05 phường YP, quận TH , Hà Nội và ngõ đi có chiều rộng mặt phố YP là 1,2m, chiều dài chạy thẳng vào phần diện tích đất 86,5m² thửa đất số 78 mà ông T được tạm giao sử dụng (phần tiếp giáp với Nhà sinh hoạt khu dân cư phường YP, từ các điểm: 1,2,3,3',13,14,1 trên sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Thanh T phải có trách

nhiệm dỡ bỏ toàn bộ các công trình xây dựng của gia đình ông trên phần đất ngõ đi còn lại mà gia đình ông T phải giao trả cho ông Trần Quốc H (phần đất ngõ đi này giới hạn từ các điểm: 14,15,16,16',14 trên sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Thanh T phải bồi thường cho ông Nguyễn Quốc Huy số tiền là 351.733.000đ (Ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm ba ba nghìn) đồng.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2020/KN-DS ngày 21/09/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội quyết định: Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 21/01/2019 của TAND thành phố Hà Nội. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Hà Nội xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm của TAND thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 83/2020/DS-GĐT ngày 11/12/2020 của Tòa án Cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2019/DS-PT ngày 21/01/2019 của TAND thành phố Hà Nội; giao hồ sơ vụ án về TAND thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Trần Quốc H trình bày: Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến và các yêu cầu đã trình bày từ khi Toà án giải quyết vụ kiện. Ông được cấp đất và đã coi nơi diện tích đất như hiện nay trước khi ông cho ông T thuê, điều này thể hiện bởi những hợp đồng cho thuê đối với những người thuê cũ. Nay ông yêu cầu ông T trả lại ông toàn bộ diện tích nhà đất gia đình ông T đã chiếm giữ bất hợp pháp. Tranh chấp giữa gia đình ông và gia đình ông T đến nay đã gần 20 năm, nên ông đề nghị Hội đồng xét xử buộc gia đình ông H trả lại ông đất để gia đình ông ổn định cuộc sống.

Bị đơn - ông Nguyễn Thanh T trình bày: Khi ông thuê nhà ông H thì diện tích nhà ông H chỉ là nhà đất xây trên 40m². Toàn bộ diện tích đất lấn chiếm do gia đình ông lấn chiếm. Trong hợp đồng ghi 160m² là giao ước giữa ông và ông H về việc lấn chiếm đất thì sẽ chia sẻ quyền lợi. Nay ông không đồng ý trả lại ông H đất vì đất này là đất công, không phải đất ông H được giao hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Thuý H trình bày: Đồng ý như ý kiến của chồng bà - ông Trần Quốc H đã trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Trung B, anh Nguyễn Trung M trình bày: Đồng ý như ý kiến của ông Nguyễn Thanh T đã trình bày

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc H trình bày quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thanh T trình bày

quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử xác định phần đất ông T hiện đang quản lý do ông T lấn chiếm đất công; tạm giao cho gia đình ông T sử dụng cho đến khi có quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T là trong thời hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H :

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất:

Hội đồng xét xử thấy nguồn gốc nhà đất như sau:

Tại Thông báo về việc giao đất làm nhà ở số 05 TB/UB ngày 04/01/1992 của UBND quận BD có nội dung: Giao cho ông Trần Quốc H diện tích đất 40m² (8m x 5m) tại địa chỉ dốc A, phường YP, quận BD, thành phố Hà Nội.

Ngày 27/04/1993, Kiến trúc sư trưởng thành phố cấp Giấy phép xây dựng ngày 27/04/1993 có nội dung: Xây nhà 2 tầng 10m x 4m, cao 4,5m tầng 1, cao 3,6m tầng 2. Theo Bản đồ địa chính lập năm 1994, diện tích đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 có diện tích 154,9m² (có cạnh giáp phố A là 9,01m; cạnh sau nhà giáp hồ Nghĩa Dũng là 2,67m + 3,9m + 1,07m + 1,85m; cạnh dài hướng Đông Bắc là 16,82m và cạnh hướng Tây Nam là 18,34m).

Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi được cấp đất, gia đình ông H đã xây nhà 2 tầng và lấn chiếm ra hồ Nghĩa Dũng thêm nhiều diện tích; việc lấn đất công được gia đình ông H làm trong nhiều năm, thể hiện ở tại bản đồ 1994 diện tích 154,9m², nhưng đến năm 1998, ông H kê khai hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 171,85m² với kích thước 7m x 24,55m (đối chiếu với bản đồ năm 1994 thì 125,1m²

thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 và 46,75m² thuộc một phần thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05).

[2.2] *Xét về Hợp đồng thuê nhà giữa ông Trần Quốc H và ông Nguyễn Thanh T:*

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng thuê đất ngày 15/09/1999 giữa ông H và ông T có nội dung: “1. Bên A cho bên B thuê nhà 2 tầng diện tích 40m² x 2 tầng trên diện tích 160m² đất trong thời hạn 4 năm (15/9/1999 đến 15/9/2003) để bên B làm kinh doanh trên địa bàn số 2 A. Giá thuê 6 tháng đầu là 1.500.000đ/ tháng; 42 tháng sau là 2.000.000đ/ tháng...”

Tại phiên tòa, hai bên xác nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê không có tranh chấp gì xảy ra.

Về diện tích đất cho thuê: Diện tích đất cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng ngày 15/9/1999 chỉ có 40m² đất ông H được cấp hợp pháp; còn lại là đất công do ông H tự lấn chiếm nên theo quy định tại Điều 6, Điều 78 Luật đất đai 1993 thì ông H không được quyền cho thuê.

Về hình thức hợp đồng thuê: Thời hạn thuê là 4 năm (tức trên 6 tháng), theo quy định tại Điều 489, Điều 716 Bộ luật dân sự 1995 thì hợp đồng phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 15/9/1999 giữa ông H và ông T chỉ là văn bản viết tay, không được công chứng, chứng thực hợp lệ theo quy định pháp luật.

Do vậy, xét cả về nội dung và hình thức thì hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 15/9/1999 giữa ông H và ông T là vô hiệu, hậu quả của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo Điều 137, Điều 139, Điều 144 Bộ luật dân sự 1995. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thừa nhận không xảy ra tranh chấp về các điều khoản của hợp đồng, bên thuê đã trả đủ tiền cho bên thuê theo đúng thỏa thuận và phía bên thuê là ông T cũng không có yêu cầu đòi lại một phần tiền thuê đã trả cho ông H.

Tuy nhiên, khi hết hạn hợp đồng thuê, ông T chỉ giao trả lại ông H nhà 2 tầng và diện tích đất khoảng hơn 60m², phần diện tích còn lại, gia đình ông T sử dụng, cải tạo, coi nói công trình trên đất nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông H cho rằng ông T đã chiếm dụng trái phép phần nhà, đất của ông nên khởi kiện ra Tòa đề nghị ông T phải trả lại ông toàn bộ diện tích nhà, đất mà ông T và gia đình ông T đang quản lý, sử dụng tại số 4 A.

[2.3] *Xét tình trạng nhà đất, diện tích nhà đất tại thời điểm ông Trần Quốc H cho ông Nguyễn Thanh T thuê nhà:*

[2.3.1]. Về diện tích đất:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hiện nay nhà số 4 phố A có tổng diện tích đo thực tế là 213,6m²; tuy nhiên chỉ có 40m² đất do ông H được UBND quận BD cấp theo Thông báo số 05 TB/UB ngày 04/01/1992, **diện tích đất còn lại hoàn toàn là lấn chiếm đất công.**

Như nhận định ở phần [2.1] sau khi được cấp diện tích đất 40m²; gia đình ông H đã xây nhà 2 tầng và lấn chiếm ra hồ Nghĩa Dũng thêm nhiều diện tích; việc lấn đất công được gia đình ông H thực hiện trong nhiều năm. Quá trình giải quyết vụ án, cả ông H và ông T đều có lời khai cho rằng mình là người lấn chiếm phần lớn đất ngoài phần 40m² đất được cấp. Ông H không chứng minh được vị trí đất được cấp hợp pháp nằm ở vị trí nào tại số 4 phố A. Theo Thông báo cấp đất xác định diện tích cấp có kích thước 5m x 8m; tuy nhiên, tại Giấy phép xây dựng ngày 27/04/1993 có nội dung nhà được xây trên diện tích 4m x 10m. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần xác định vị trí đất ông H được giao hợp pháp tại vị trí có nhà 2 tầng do ông H xây dựng năm 1993, là một phần đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H- I- 47, bản đồ địa chính phường YP lập năm 1994.

Theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất ở ngày 10/12/1998 (ngay trước thời điểm ông H cho ông T thuê nhà) của ông Trần Quốc H lưu tại UBND phường YP, trong phần kê khai thể hiện: Diện tích đất ông H kê khai xin cấp giấy chứng nhận là 171,85m² (chiều rộng 7m, chiều sâu 24,55m tính từ mép vỉa hè phố A). Theo các biên lai thu thuế đất do ông H xuất trình thể hiện việc ông H đóng thuế diện tích đất 171,85m² từ năm 2000 (nghĩa là sau khi ông H làm hồ sơ kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất). Tại biên lai thu thuế đất năm 2000 thể hiện việc ông H nộp thuế nợ từ tháng 4/1992 đến năm 1996; biên lai thu thuế đất năm 2001 thể hiện ông H nộp thuế nợ từ 1997 - 2000. Diện tích đất ông H quản lý tại tại số 4 phố A là 171,85m² được chính ông H khẳng định tại Đơn khiếu nại năm 2004 của ông Trần Quốc H gửi Bí thư Quận uỷ TH trong đó có nội dung: Ông H được cấp là 8m x 5 m; giao là 10m x 4m; **cải tạo cống và ao thành 171m²**. Ngoài ra, phù hợp với Bản kê khai đăng ký nhà cửa ngày 10/12/1998 có nội dung: Diện tích 171,85m² đất; trên có nhà B2 diện tích xây dựng 44,37m², diện tích sử dụng 83m² xây năm 1993; nhà T diện tích xây dựng 43,2m², diện tích sử dụng 40m²; diện tích xây nhà B2 + T là 87,57m²; sân vườn 84,28m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-I-47 khu vực A, diện tích 171,85m².

Hội đồng xét xử nhận thấy có căn cứ xác định ngay trước thời điểm ông H cho ông T thuê thì diện tích đất tại số 4 phố A ông H quản lý, sử dụng là 171,85m²; phù hợp với nội dung hợp đồng thuê nhà thể hiện diện tích đất là 160m²; ông H khai thời điểm cho ông T thuê nhà đã quản lý diện tích đất 213,6m² như hiện nay là không có

căn cứ.

Đối với lời khai của ông T cho rằng ông T chỉ thuê 40m², diện tích còn lại do ông T lấn chiếm thêm là không có căn cứ bởi những lý do sau: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu (QSH) nhà ở và QSD đất ở ngày 10/12/1998 và Bản kê khai đăng ký nhà cửa ngày 10/12/1998 do ông H khai báo và nộp cho UBND phường từ trước thời điểm cho ông T thuê nhà. Hơn nữa, lời khai của ông T trong quá trình từ khi giải quyết tranh chấp tại UBND phường về phần diện tích tăng thêm có nhiều mâu thuẫn thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 02/06/2004 do UBND phường YP lập và biên bản ngày 28/07/2005 do UBND phường YP lập với ông Nguyễn Thanh T; ông T khai có nội dung “*Thuê của ông H từ năm 1999, khi đó chỉ có nhà chính phía trước; sau nhà 2 tầng là đất trống; tiếp đất trống là hố trũng Hồ Yên Dũng, ao rau khoai môn. Tháng 7/1999, có mua bán viết tay (giấy tờ đã bị thất lạc) với ông Phan Viết Hùng diện tích khoảng 70m² với giá 45.000.000đ. Tuy nhiên, tại Đơn trình bày ngày 27/03/2008, ông T khai “mua giá 10.000.000đ” và tại Bản tự khai ngày 09/09/2008 ông T khai “mua thêm của anh Hùng 43m² đất phía sau với giá 120.000.000đ”.*

Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở xác định diện tích đất 213,6m² - 171,85m² = 41,75m² phía sau cùng thửa đất là do ông T lấn chiếm đất công trong quá trình thuê nhà, đất của ông H.

Đối với những hợp đồng thuê nhà ông H xuất trình để chứng minh ông H đã cho nhiều người thuê nhà với diện tích ổn định như hiện nay trước khi cho ông T thuê nhà; Hội đồng xét xử nhận thấy toàn bộ hợp đồng này là hợp đồng không có công chứng, chứng thực hợp pháp; không có giá trị chứng minh về thời gian lập hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận là chứng cứ.

[2.3.2] Về công trình xây dựng trên đất:

Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận QSH nhà ở và QSD đất ở ngày 10/12/1998 và Bản kê khai đăng ký nhà cửa ngày 10/12/1998 thể hiện trên diện tích đất 171,85m² đất tại thửa đất số 58 có 1 nhà bê tông 2 tầng - B2 (diện tích 10,2m x 4,35m) và 1 nhà tạm (T) nằm phía cuối cùng thửa đất (diện tích 8m x 5,4m), ngoài ra không có công trình, nhà cửa gì khác nữa.

Như nhận định ở phần [2.3.1], phần đất 41,75m² phía sau cùng thửa đất là do ông T lấn chiếm đất công trong quá trình thuê nhà, đất của ông H. Ông T đã xây dựng nhà tạm, dù bị ông H khiếu nại, UBND phường cưỡng chế phá dỡ nhưng vẫn xây và hiện thành nhà ở của gia đình ông Tâm.

[2.4] Xét yêu cầu đòi nhà, đất cho thuê của ông Trần Quốc H:

Như nhận định phần [2.3] về việc Hội đồng xét xử xác định diện tích 171,85m² (trong đó có 125,1m² thuộc đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, 46,75m² thuộc đất công trên có nhà 2 tầng và nhà tạm) là tài sản của ông H có trước khi cho ông T thuê. Hết hạn hợp đồng ông T mới trả ông Trần Quốc H diện tích đất 64,9m² trên có nhà bê tông 2 tầng mà không trả phần đất 171,85m² - 64,9m² = 106,95m² và tài sản trên đất là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo quy định tại Điều 720 Bộ luật dân sự năm 1995; cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H.

Đối với phần đất 41,75m² phía sau cùng thửa đất là do ông T lấn chiếm đất công, xây dựng nhà trong quá trình thuê nhà, đất của ông H không phải đất thuộc đất ông H được giao hợp pháp; không thuộc diện tích đất ông H lấn chiếm trước khi cho ông T thuê nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H đối với phần diện tích đất này.

Theo các công văn số 2478/TN&MT-ĐKTĐĐ ngày 29/7/2010 và Công văn số 6656/UBND-TNMT ngày 23/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội thì trong diện tích đất 171,85m² ông H kê khai xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất năm 1998 có 125,1m² đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-III-05 nếu không có tranh chấp thì sẽ được xem xét cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông H. Đối với việc xác định vị trí diện tích 125,1m², theo UBND phường YP xác định tại Công văn số 07/UBND-ĐC ngày 09/01/2018 thì *“Vị trí khu đất 125,1m² là tính từ mép trong vỉa hè phố A vào phía trong thửa đất, cụ thể chiều rộng mặt tiền thửa đất khoảng 7m tính từ tiếp giáp thửa đất số 57, chiều dài thửa đất tính từ mép trong vỉa hè phố A đến tiếp giáp thửa đất số 78”*. Theo sự đo đạc thực tế và áp bản đồ năm 1994 (do Công ty cổ phần phát triển công nghệ và đo đạc bản đồ Hà nội ngày 11/12/2018 thực hiện) vào hiện trạng đất tại số 4 A thì trong tổng số diện tích đất 213,6m² mang biển số nhà số 4 A có 127,1m² đất thuộc thửa đất số 58 còn lại 86,5m² thuộc thửa đất số 78. Đối với 88,6m² (số đo thực tế là 86,5m²) còn lại thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05 nằm trong diện tích đất xen kẽ 4000m² đã được UBND quận TH giao cho UBND phường YP quản lý. UBND phường YP xác định hiện chưa thu hồi diện tích 88,6m² đất này, khi nào có quyết định thu hồi thì người sử dụng phải thực hiện việc bàn giao cho UBND phường hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Phần diện tích đất 41,75m² gia đình ông T lấn chiếm đất công; xây nhà trái phép và hiện cả gia đình ông T đang ở từ năm 1999 cần giao cho gia đình ông T tạm sử dụng đất, sở hữu nguyên vật liệu trên đất cho đến khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi. Do diện tích đất này không có lối đi; phần diện tích bên trái của thửa đất đứng từ đường A nhìn vào không thuộc phần đất 4m x 10m ông H được cấp hợp pháp mà là đất lấn chiếm đất công mà có. Hội đồng xét xử thấy cần trích một phần diện tích có chiều rộng là 1m chạy dọc thửa đất cho đến diện tích đất 41,75m² có

chiều dài là 24,57m (diện tích 24,57m²) làm lối đi sử dụng chung giữa gia đình ông H và gia đình ông Tâm.

Phần diện tích đất còn lại là $106,95\text{m}^2 - 24,57\text{m}^2 = 82,38\text{m}^2$ cần buộc ông T và các thành viên trong gia đình ông T phải trả lại cho ông H sử dụng. Ông T phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất ngõ đi còn lại để giao trả đất cho ông H.

(Có sơ đồ ranh giới phân chia đất kèm theo bản án)

[2.5] *Xét yêu cầu của ông H buộc ông T phải trả tiền thuê nhà, đất đối với phần diện tích nhà, đất ông T chưa trả khi hết hạn hợp đồng từ 15/9/2003 đến nay:*

Xét thấy, do hai bên không ký hợp đồng thuê nhà tiếp từ sau khi hết hạn hợp đồng thuê là ngày 15/9/2003. Do đó, việc ông H yêu cầu ông T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà, đất là không có căn cứ.

Phần diện tích đất ông T không trả cho ông H sau ngày 15/9/2003 (khi hết hạn hợp đồng). Bản án sơ thẩm buộc ông T phải phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất còn lại mỗi tháng 2.000.000đ kể từ ngày 15/9/2003 đến khi xét xử sơ thẩm, tổng cộng số tiền là $2.000.000\text{đ}/\text{tháng} \times 175 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} = 351.733.000\text{đ}$ (ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng là có căn cứ, cần giữ nguyên.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T:

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà, đất ông H được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần tiền ông T phải thanh toán trả ông H ; tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

[4.2] Về án phí phúc thẩm:

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo là ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 137, Điều 139, Điều 144, Điều 489, Điều 714, Điều 716, Điều 720 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 6, Điều 78 Luật Đất đai năm 1993;
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của TAND quận TH và xử cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc H về việc tranh chấp đòi nhà, đất cho thuê tại số 4 A, phường YP, quận TH , thành phố Hà Nội đối với ông Nguyễn Thanh T.

[1.1] Xác nhận ngày 15/09/2019, ông Trần Quốc H đã cho ông Nguyễn Thanh T thuê nhà 2 tầng và nhà cấp 4 trên diện tích đất 171,85m² (trong đó có 125,1m² thuộc đất được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, 46,75m² đất thuộc đất công trên có nhà 2 tầng và nhà tạm) tại địa chỉ số 4 phố A, phường YP, quận TH , Hà Nội.

[1.2] Xác nhận ông Nguyễn Thanh T đã trả ông Trần Quốc H diện tích đất 64,9m² trên có nhà bê tông 2 tầng (giới hạn bởi các điểm 15,16,17,18,15 trên sơ đồ kèm theo).

[1.3] Xác định phần diện tích gia đình ông Nguyễn Thanh T chưa trả gia đình ông Trần Quốc H khi hết hạn hợp đồng thuê nhà là 106,95m².

[1.4] Xác định phần diện tích 41,75m², trên có nhà tạm nằm phía cuối của nhà số 4 A thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ 8H-III-05 phường YP, quận TH , Hà Nội là diện tích đất gia đình ông Nguyễn Thanh T lấn chiếm đất công; tạm giao cho gia đình ông Nguyễn Thanh T được tạm sử dụng cho đến khi có quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[1.5] Dành ngõ đi chung giữa hai phần đất giao cho ông Trần Quốc H và tạm giao cho ông Nguyễn Thanh T có diện tích 24,57m² (chiều rộng 1m, dài 24,57m) giới

hạn bởi các điểm 1,2,3,4,4',13,14,1 trên sơ đồ kèm theo. Ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm dỡ bỏ toàn bộ các công trình xây dựng của gia đình ông trên phần đất ngõ đi chung.

[1.6] Buộc ông Nguyễn Thanh T và các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Thanh T hiện đang sinh sống tại số 4 phố A, phường YP, quận TH, Hà Nội phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Quốc H phần diện tích đất 82,38m² còn lại thuộc phần diện tích đất 171,85m² sau khi đã trừ diện tích ngõ đi chung giữa hai nhà. Ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm dỡ bỏ toàn bộ các công trình xây dựng của gia đình ông Nguyễn Thanh T trên phần đất phải trả lại đất cho ông Trần Quốc H.

[1.7] Ông Nguyễn Thanh T phải bồi thường cho ông Trần Quốc H số tiền là 351.733.000đ (ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

[1.8] Phần diện tích ông Trần Quốc H được giao thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 8H-III-05 phường YP, quận TH, Hà Nội có diện tích 125,1m², ông Trần Quốc H được quyền kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất; phần diện tích còn lại 46,75m² là đất công, tạm giao cho gia đình ông Trần Quốc H tạm sử dụng cho đến khi có quyết định quyết định thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[2] Về án phí:

[2.1] Ông Trần Quốc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 50.000đ đã nộp tại biên lai số 2934 ngày 05/6/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TH.

[2.2] Ông Nguyễn Thanh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn lại 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo BL số 06657 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TH.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận TH ;
- Chi cục THADS quận TH ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thu Hồng

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận TH ;
- Chi cục THADS quận TH ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thu Hồng

