

Bản án số: 18/2019/DS-PT

Ngày: 21/01/2019

V/v: “ *Tranh chấp đòi nhà, đất
cho thuê*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thị Thúy

Các Thẩm phán: - Ông Vũ Việt Văn

- Ông Nguyễn Quốc Thái

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thái An- Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên- KSV

Ngày 21 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2018/TLPT – DS ngày 12 tháng 9 năm 2018 về 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, Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2018/QĐXX/PT – DS ngày 03 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2018/HPT- PT ngày 18 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Quốc H, sinh 23/8/1958 (có mặt)

HKTT: Số nhà 51(số mới 93) làng YP, phường YP, quận TH, Tp. Hà Nội

Hiện trú tại: Phòng 10, dãy B, Khu tập thể Bộ tư lệnh cảnh vệ - số 1 Bắc Sơn (số mới 21 Ngọc Hà), quận BĐ, Tp. Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh 20/11/ 1958 (có mặt)

HKTT: Tổ 14 phường Quyết Thắng, thị xã Sơn La, tỉnh Sơn La

Tạm trú tại: Số 4, phố AD, phường YP, quận TH, Hà Nội.

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

1. Bà Phan Thị H, sinh năm 1959(vợ ông T -có mặt)
2. Anh Nguyễn Trung B, sinh năm 1984(có mặt)
3. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987 (xin vắng mặt)
4. Anh Nguyễn Trung M, sinh năm 1986(có mặt)
5. Chị Phan Thị H, sinh năm 1990(xin vắng mặt)
6. Cháu Nguyễn Thành Đ, (con anh B)
7. Cháu Nguyễn Hải Y, sinh năm 2014 (con anh Bình)
8. Cháu Nguyễn Minh P, sinh năm 2016 (con anh B)

Cháu Đ, Y, P do anh B, chị Hà đại diện

9. Cháu Nguyễn Anh T, sinh năm 2018(con anh M- do anh M đại diện)

Bà Hữu, anh B, anh M, chị Nguyễn Thị H, Phan Thị H, và các cháu Đ, Y, P, T đều tạm trú tại: Số 4, phố AD, phường YP, quận TH, Hà Nội

10. Bà Nguyễn Thị Thuý H, sinh năm 1962 (vợ ông H- có mặt)

HKTT: Số 93 (số cũ 51) làng YP, phường YP, TH, Hà Nội

Trú tại: Phòng 10, dãy B, khu tập thể Bộ tư lệnh Cảnh vệ - số 1 Bắc Sơn (số mới 21 Ngọc Hà), quận BĐ, Tp. Hà Nội.

11. Ủy ban nhân dân phường YP, quận TH, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn Sáng - Chủ tịch UBND phường YP (Có văn bản xin vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh T (là bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 28.12.2006 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Quốc H trình bày như sau :

Năm 1992, ông được UBND quận BĐ giao cho diện tích 40m²đất làm nhà ở tại số 2 AD (nay là số 4 AD), phường YP, quận TH, thành phố Hà Nội theo

Thông báo số 05/TB/UB ngày 04/1/1992 của UBND quận BD. Gia đình ông đã thuê người đổ đất, san lấp lần 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 8 m² x 2 tầng và 01 tum. Trước khi xây nhà 2 tầng ông đã xây 01 nhà cấp bốn trên diện tích khoảng 70 m² 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 xây bệ phốt phía sau căn nhà 2 tầng.

Năm 1994, ông đã cho ông Chiêu thuê nhà cấp 4 phía sau căn nhà 2 tầng để bán hải sản. Năm 1995, ông Chiêu không thuê bán hải sản nữa nên gia đình ông đã cho chị Oanh và chị Vinh thuê bán phở phần diện tích ngõ đi giáp mương còn các cháu ông vẫn ở nhà cấp 4 phía sau nhà 2 tầng. Từ tháng 4 năm 1996, chị Oanh, chị Vinh không thuê nữa, ông đã cho đơn vị tư vấn điện lực thuộc Công ty điện lực 1 thuê phần diện tích ngõ và nhà 2 tầng. Các cháu ông vẫn ở nhà cấp 4 phía sau. Sau khi Công ty điện lực 1 không thuê nữa, ông đã cho chị Tuyết Minh thuê phần diện tích ngõ và căn nhà 2 tầng. 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. 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 nên ông cũng không kê khai.

Ngày 15/9/1999, ông ký hợp đồng cho gia đình ông T thuê một phần diện tích nhà, đất. Cụ thể, ông cho ông T thuê nhà 2 tầng, đất ngõ đi và một góc phía sau nhà cấp 4. 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 04 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 bốn, nhà để đồ, vệ sinh và diện tích đất còn lại phía sau thì các cháu ông vẫn sử dụng.

Hết hợp đồng thuê nhà, ông T chỉ trả lại cho ông căn nhà 02 tầng, phần còn lại, ông T đã tự ý xây dựng, cải tạo, bịt cửa đi, bịt cống thoát nước, đập bức tường của gia đình ông xây cạnh nhà văn hóa (tường dài 13 m, cao 1,6m ,tường 220 mm) và tự ý phá 2 trụ cửa cống, hai cánh cửa sắt rộng khoảng 2,4m. Hiện nay, ông T đã 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, UBND phường YP đã cưỡng chế 2 lần.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T phải trả cho ông toàn bộ diện tích đất còn lại tại số 4 AD, phường YP, quận TH, Thành phố Hà Nội và trả tiền thuê nhà (kho + bếp) trên diện tích đất còn lại với giá là 3.000.000 đồng/ tháng từ ngày 15/9/2003 đến nay.

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Năm 1999, ông ký hợp đồng thuê nhà, đất tại số 4 AD của ông H để mở xưởng mộc. Diện tích thuê chỉ bao gồm nhà 2 tầng trên diện tích đất khoảng 45m², phía sau nhà 2 tầng không có nhà cấp 4 nào cả. Trong hợp đồng ghi diện tích đất là 160m² nhưng không ghi chiều dài, chiều rộng vì lúc đó mảnh đất còn hoang sơ: một bên là mương nước chảy ra hồ Yên Dũng, phía sau là hồ Yên Dũng. Sở dĩ hợp đồng ghi diện tích đất thuê là 160 m² là do ông và ông H đã thỏa thuận với nhau: Ông ở căn nhà 2 tầng của ông H và có trách nhiệm san lấp hồ, mương. Nếu ông san lấp được nhiều thì khi hết hạn hợp đồng phải bào giao lại cho ông H 160m² đất, diện tích còn lại là của ông. Vấn đề này, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản.

Do nhu cầu làm xưởng mộc nên ngay sau khi ký hợp đồng thuê với ông H, 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. Diện tích ông san lấp được khoảng 140m².

Hiện nay, phần diện tích gia đình ông đang sử dụng tại số 4 AD như sau:

+ Phần ngõ đi sát mương: phía trên có ban công rộng khoảng 1,2 m của 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 43 m² 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 lần 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 160 m² 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 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 bán hàng cơm, là đất công nên ông có quyền sử dụng, 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 3.000.000đồng/ tháng, ông không đồng ý. Vì trong hợp đồng thuê nhà không có phần diện tích nhà cấp 4, tiền thuê nhà 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 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 Hạnh (vợ ông H) có lời khai 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.

****UBND phường YP có văn bản nêu ý kiến:***

Trong phần diện tích đất 213 m² tranh chấp có 88,6m² đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8H- III- 05 là đất xen kẹt nằm ở giữa cửa khẩu AD, đường Hồng Hà và dự án Sông hồng City, thuộc đất công(đất chưa sử dụng) do UBND phường quản lý, đã được UBND quận TH giao cho UBND phường YP sử dụng làm sân vui chơi giải trí, hoạt động thể dục thể thao tại các văn bản số 278/ UB – KHKT ngày 05/4/2007 và văn bản số 09/ UBND – TN & MT ngày 05/01/2009 của UBND quận TH. Ngày 21/5/2015, UBND phường YP có văn bản số 129/UBND – ĐC báo cáo UBND quận TH về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tại khu đất xen kẹt giữa cửa khẩu AD, dự án sông Hồng City và đường Hồng Hà, trong đó đề nghị xin được xây dựng trụ sở làm việc của Đảng ủy, HĐND và UBND phường tại khu đất

kết khoảng 4000m² (bao gồm cả diện tích 88,6m² thửa 78 nêu trên). Ngày 29/9/2016, UBND quận TH có Thông báo kết luận của đồng chí Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch UBND quận TH tại cuộc họp UBND quận mở rộng đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ chỉ tiêu kinh tế - xã hội 9 tháng đầu năm, triển khai nhiệm vụ trọng tâm 3 tháng cuối năm 2016, trong đó giao UBND phường YP xử lý, kiểm tra hiện trạng sử dụng đất đối với khu đất 4000m² (tạm giao cho Công an quận làm bãi trông giữ xe); Do vậy đối với phần diện tích 88,6m² nêu trên, không được chuyển đổi, chuyển tặng, cho tặng, thừa kế, thế chấp, khi nhà nước thu hồi thì phải bàn giao toàn bộ diện tích nói trên.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận TH xét xử sơ thẩm bằng Bản án số 02/2008/DS-ST ngày 31/3/2008, 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 148,5 m².

- Buộc ông H phải bồi thường cho ông T giá trị công trình trên đất là 39.417.270 đồng.

- Buộc ông T phải thanh toán cho ông H tiền sử dụng đất kể từ 15/9/2003 là 39.417.270 đồng

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

Bản án dân sự phúc thẩm số 67/2008/DS-PT ngày 29/9/2008 của Tòa án NDTP 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 Tòa án quận TH xét xử sơ thẩm lại.

Bản án sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 của Tòa án 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 AD; Buộc ông T phải thanh toán tiền sử dụng đất cho ông H kể từ 15/9/2003 là 152.000.000 đồng

- Buộc ông H trả ông T tiền giá trị xây dựng của ông T trên đất là: 38.409.950 đồng

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

Bản án dân sự phúc thẩm số 310/2012/DS-PT ngày 13/11/2012 của Tòa án NDTP Hà Nội quyết định: Sửa bản án sơ thẩm số 02/2010/DS-ST ngày 25/01/2010 của Tòa án quận TH. Cụ thể:

- Không chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của ông H đối với ông T.
- Buộc ông T phải thanh toán cho ông H giá trị xây dựng nhà 70,9 m² là 13.577.350 đồng
- Diện tích 148,1 m² đất công do UBND phường YP quản lý, Tòa không xem xét.

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

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 : Đề nghị Tòa án nhân dân Cấp Cao xử giám đốc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm.

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 Tòa án quận TH và Bản án phúc thẩm số 310/2012/DS-PT ngày 13/11/2012 của Tòa án NDTP Hà Nội; giao hồ sơ vụ án về Tòa án quận TH xét xử sơ thẩm lại từ giai đoạn sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 22/5/2018 của Tòa án nhân dân quận TH xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H

- Buộc ông T và gia đình ông T trả lại ông H toàn bộ DT đất 154,9 m² mà gia đình ông T đang quản lý, sử dụng tại số 4 phố AD; ông H phải bồi thường giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông T là 27.426.862 đồng;
- Buộc ông T phải trả tiền sử dụng đất cho ông H từ 15/9/2003 đến khi xét xử sơ thẩm là 352.533.000 đồng.

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 Tòa án nhân dân quận TH.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự giữ nguyên ý kiến của mình và không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên toà phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Nghị án.

- Các đương sự đã chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Đơn kháng cáo của ông T làm trong thời hạn luật định, nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được coi là hợp lệ về hình thức.

*Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị:

- Có căn cứ xác định phần diện tích đất 43 m² phía sau do gia đình ông T coi nói ra đất công và công trình xây dựng trên diện tích đất này là của gia đình ông T;

- Diện tích nhà tạm của gia đình ông H xây năm 1993 thì gia đình ông T đã có sự cải tạo, sửa chữa coi nói từ ngay sau khi thuê theo lời khai của ông H ngày 02/6/2004 tại UBND phường YP (BL số 118).

- Theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội thì nếu không có tranh chấp, căn cứ vào hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998 của ông H thì sẽ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 125,1 m² đất thửa 58 cho ông H, như vậy là cơ quan có thẩm quyền đã công nhận cho ông H có quyền sử dụng 125,1 m² đất thửa số 58. Do đó, gia đình ông T phải trả cho ông H diện tích đất 125,1 m² này.

- Phần diện tích đất 88,6 m² thửa 78 là đất công vào quy hoạch do UBND phường YP là người quản lý. Đề nghị tạm giao cho nguyên đơn ông H diện tích đất 46,5 m², phần còn lại tạm giao cho gia đình ông T sử dụng.

- Giành lối đi cho gia đình ông T qua diện tích đất 125,1 m².

- Ông H phải có trách nhiệm thanh toán cho ông T giá trị công trình xây dựng trên phần đất ông được tạm giao và ông T phải thanh toán cho ông H công tôn tạo đất trên phần đất ông T được giao làm ngõ đi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[I]. Về tố tụng:

Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông T là trong thời hạn luật định, đúng tạm ứng án phí đúng quy định nên về hình thức được coi là hợp lệ.

[II]. Về nội dung:

1. Nhận thấy: Ngày 15/9/1999, ông Trần Quốc H và ông Nguyễn Thanh T ký hợp đồng thuê nhà, đất với 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 để bên B làm kinh doanh trên địa bàn số 2 AD.

2. Bên B được phép xây dựng và sửa chữa khu nhà theo ý để nhằm mục đích kinh doanh nhưng phải được sự đồng ý của bên A.

3. Bên A có trách nhiệm giao lại nhà và đất để bên B thực hiện kinh doanh không để lại đồ đạc hoặc người ở lại gây ảnh hưởng cho bên B.

4. Hai bên thống nhất cho thuê kể từ thời gian 15.9.1999 đến 15.9.2003 với giá 6 tháng đầu là 1.500.000đ/ tháng; 42 tháng sau là 2.000.000đ/ tháng.

Hình thức thanh toán bên B thanh toán cho bên A 3 tháng một lần vào ngày mùng 5 đầu tháng.

5. Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực bên A có trách nhiệm tạo mọi điều kiện, không gây cản trở cho công việc kinh doanh của bên B. Nếu bên A có nhu cầu hủy bỏ hợp đồng thì phải báo trước cho bên B ít nhất 01 tháng và phải chịu đền bù cho bên B 50% giá trị còn lại của hợp đồng. Bên B được phép thu hồi phần cơ sở vật chất đã bỏ ra.

6. Nếu bên B có nhu cầu hủy bỏ hợp đồng thì phải báo trước cho bên A ít nhất 01 tháng và phải chịu đền bù cho bên A bằng giá trị 03 tháng tiền thuê nhà. Để lại xây dựng hạ tầng cho bên A. Hợp đồng hết hiệu lực, hai bên thực hiện thanh lý hợp đồng, bên B phải để lại toàn bộ phần xây dựng cho A.

7. Bên B có trách nhiệm hoạt động kinh doanh lành mạnh, đúng pháp luật. Nếu vi phạm phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

8. Bên B phải giữ gìn nhà cửa của bên A, nếu hỏng phải làm lại như cũ.

9. Trong thời gian nếu có sự sập nhà hoặc tai nạn chết người thì bên B chịu hoàn toàn trách nhiệm.

10. Bên B chịu trách nhiệm thanh toán tiền điện nước với cơ quan chủ quản trong thời gian kinh doanh.

11. Khi hợp đồng chấm dứt bên B phải giao ngay nhà cho bên A”

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

Khi hết hạn hợp đồng thuê, ông T chỉ giao trả lại ông H nhà 2 tầng và diện tích đất khoảng 60 m², phần diện tích còn lại, gia đình ông T sử dụng, cải tạo, cới nới 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 AD.

2. Xét về tình trạng nhà, đất tại số 4 AD khi ông H cho ông T thuê ngày 15/9/1999 :

2.1. Về đất:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong phần diện tích đất (số đo thực tế là 213,6 m²) mang biển số nhà số 4 phố AD có 40 m² đất do ông H được UBND quận BĐ cấp theo Thông báo số 05 TB/ UB ngày 04/01/1992, diện tích đất còn lại hoàn toàn là đất công.

Theo Thông báo số 05 TB/ UB nêu trên thì ông H được giao diện tích đất 5 m x 8 m = 40 m².

Tại phiên tòa hôm nay, ông H khai: khi tiến hành giao đất cho ông thì UBND phường YP lại bàn giao cho ông diện tích đất 4 m x 10 m = 40 m² theo đó chiều rộng mặt phố là 4 mét, chiều sâu là 10 mét và do có đường dây điện cao thế đi qua nên diện tích 40 m² đất này được đo lùi vào so với vỉa hè phố AD khoảng 5 mét; trên cơ sở diện tích đất nhận bàn giao thực tế như vậy nên Kiến trúc sư trưởng thành phố đã cấp Giấy phép xây dựng số 567-4-93GP/KTST ngày 27/04/1993 cho ông làm nhà 2 tầng với diện tích các tầng cụ thể là: 4 m x 10 m = 40m² x 2 tầng và 01 tum DT 7,2 m² cao 3,1 mét; khi ông tiến hành làm nhà 2 tầng thì diện tích xây dựng nhà ông làm đưa ra một ít so với giấy phép: đưa ra phía trước thoát nước một ít và đưa ra phía sau một ít và làm ban công tầng 2 đưa ra phía trước thoát nước khoảng 1,2 m chạy dọc nhà. Ông H còn khai: khi ông nhận bàn giao đất thì

xung quanh diện tích đất ông được giao là bãi đất trống rất rộng, cụ thể: Chiều rộng phía giáp mương thoát nước tiếp giáp với phần đất ông được giao là khoảng đất rộng khoảng hơn 01 mét, đằng sau đất ông được giao là dải đất trống hoang sơ khoảng 30 đến 50 mét chạy về phía hồ Yên Dũng. Trước khi ông làm nhà 2 tầng, ông có làm 01 nhà tạm cấp 4 về phía sau diện tích đất ông được cấp lấy chỗ ở để xây nhà 2 tầng trên đất được cấp. Ông đã thuê người đổ đất tôn tạo cao khoảng 1 mét, mở rộng ra diện tích đất công xung quanh và phía cuối đất xây 01 nhà để đồ và nhà vệ sinh, diện tích đất trống phía sau thì trồng rau. Ông cho các cháu ông ở nhờ tại khu nhà cấp 4 và cho thuê nhà 2 tầng. Ngày 15/9/1999, ông và ông T ký hợp đồng cho thuê nhà, đất. Theo hợp đồng thuê thì ông T thuê nhà 2 tầng trên diện tích đất 160 m², thời hạn thuê 04 năm. Thực tế thì ông còn cho ông T thuê cả một phần nhà tạm cấp 4 phía sau nhưng không ghi vào hợp đồng.

Còn phía ông T cho rằng khi ký hợp đồng thuê thì chỉ có nhà 2 tầng còn lại xung quanh là mương nước và hồ nước, không có nhà cấp 4 nào phía sau. Ông và ông H thỏa thuận miệng là trong quá trình ở đây ông có trách nhiệm lấn đất ra xung quanh, khi hết hợp đồng phải bàn giao lại cho ông H diện tích đất là 160 m² nên hai bên không ghi chiều dài, chiều rộng diện tích 160 m² đất trong hợp đồng. Diện tích đất rộng như hiện nay là do công sức của ông lấn chiếm đất công ra phía mương nước và phía hồ Yên Dũng, ông đã trả lại nhà 2 tầng ông thuê còn diện tích đất công là của gia đình ông, ông không đồng ý trả ông H.

Xét thấy:

Ông H không xuất trình được sơ đồ vị trí, không xuất trình được biên bản bàn giao đất, nhưng căn cứ vào vị trí nhà 2 tầng ông H được cấp phép xây dựng thì xác định vị trí đất ông H được giao 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 bản đồ địa chính lập năm 1994 thì diện tích đất thửa số 58 tờ bản đồ 8H- I- 47 có diện tích 154,9m², có cạnh thửa giáp mặt phố AD là 9,01m (6,71m + 2,30m), cạnh phía sau là: 2,67m + 3,09m + 1,07m + 1,85m, cạnh dài hướng Đông bắc là 16,82m và hướng Tây nam là 18,34m. Trên bản đồ địa chính không thể hiện tên chủ sử dụng và UBND phường YP không có sổ địa chính hay sổ mục kê đất thể hiện tên chủ sử dụng diện tích thửa đất số 58 này.

Theo “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 10/12/1998 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 $171,85\text{m}^2$ (chiều rộng 7 mét, chiều sâu 24,55 mét tính từ mép vỉa hè phố AD).

Theo các biên lai thu thuế đất do ông H xuất trình thể hiện việc ông H đứng ra đóng thuế diện tích đất $171,85\text{m}^2$ từ năm 2000 nghĩa là sau khi ông H làm hồ sơ kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên lai thu thuế đất năm 2000 (BL 15) 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 .

Như vậy, có căn cứ xác định trước khi cho ông T thuê thì diện tích đất ông H quản lý, sử dụng là $171,85\text{m}^2$. Việc ông H khai, từ năm 1993 ông đã quản lý, sử dụng diện tích đất tại số 2 AD (nay là số 4 AD) với diện tích đất $213,6\text{m}^2$ như hiện nay là không có căn cứ.

Do đó, cần xác định: Diện tích đất công ($213,6\text{m}^2 - 171,85\text{m}^2 = 41,75\text{m}^2$) phía sau cùng thửa đất là do ông T lấn chiếm đất công trong quá trình thuê nhà, đất của ông H.

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 $171,85\text{m}^2$ ông H kê khai xin cấp giấy chứng nhận năm 1998 có $125,1\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 58, TĐĐ 8H-III-05 nếu không có tranh chấp thì sẽ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, còn $88,6\text{m}^2$ còn lại thuộc thửa số 78, TĐĐ 8H-III-05 vào quy hoạch giao UBND phường YP quản lý.

Về xác định vị trí DT $125,1\text{m}^2$, theo UBND phường YP xác định tại Công văn số 07/UBND-ĐC ngày 09/01/2018 thì *“Vị trí khu đất $125,1\text{m}^2$ là tính từ mép trong vỉa hè phố AD vào phía trong thửa đất, cụ thể chiều rộng mặt tiền thửa đất khoảng 7 mét tính từ tiếp giáp thửa số 57, chiều dài thửa đất tính từ mép trong vỉa hè phố AD đến tiếp giáp thửa đất số 78”*.

Theo sự đo đạc thực tế và áp bản đồ năm 1994 vào hiện trạng đất tại số 4 AD (của công ty cổ phần phát triển công nghệ và đo đạc bản đồ Hà nội ngày 11/12/2018) thì trong tổng số diện tích đất $213,6\text{m}^2$ mang biển số nhà số 4 AD có $127,1\text{m}^2$ đất thuộc thửa số 58, còn lại $86,5\text{m}^2$ thuộc thửa số 78. Theo sự xác định vị trí nêu trong công văn trên của UBND phường YP thì diện tích đất $125,1\text{m}^2$ có chiều rộng mặt phố tính từ thửa 57 là khoảng 6,9 m.

2.2.Về nhà:

Theo “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 10/12/1998 của ông Trần Quốc H thể hiện:

- Về tài sản trên đất, ông H kê khai gồm có 02 nhà: nhà 2 tầng (B2): diện tích xây dựng 44,37 m², diện tích sử dụng 83 m² và 01 nhà tạm (T) diện tích 43,2 m², diện tích sử dụng 40 m²; Phần “*Đặc điểm căn hộ*” ghi: Diện tích sử dụng riêng B2 + T (tức nhà bê tông 2 tầng và nhà tạm) = 87,57 m²; diện tích sân, vườn: 84,28 m².

- Sơ đồ thửa đất và mặt bằng nhà do cơ quan nhà, đất thực hiện ngay phía sau “*Bản đăng ký quyền sử dụng nhà ở, đất ở*” của ông H lập ngày 10/12/1998. thể hiện trên diện tích đất 171,85 m² đất tại thửa số 58 ông H kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có 01 nhà bê tông 2 tầng(B2) diện tích 10,2 m x 4,35 m và 01 nhà tạm (T) nằm phía cuối cùng thửa đất có diện tích 8m x 5,4 m, ngoài ra không có công trình, nhà cửa gì khác nữa.

Do vậy, có căn cứ khẳng định, khi ông H và ông T ký hợp đồng thuê nhà đất với nhau ngày 15/9/1999 thì trên diện tích đất 171,85 m² có nhà bê tông 2 tầng và nhà tạm 43,2 m² chứ không phải phía sau nhà 2 tầng là nhà cấp bốn diện tích 70 m² và có nhà tạm để đồ, nhà vệ sinh ở cuối khu đất như ông H và các nhân chứng là các cháu ông H và những người thuê nhà trước đây của ông H khai. Điều này phù hợp với lời khai nhận của ông H tại BL số 118 tại UBND phường YP ngày 02/6/2004: “ *Sau khi về ở, ông T có dựng một mái tạm khung sắt lợp firoximang gói lên tường bao cũ và cột tre của nhà tôi để làm xưởng sản xuất mộc trên nền sân sau của tôi có diện tích khoảng 70 m² trên đó có nhà cốt ép cũ của tôi khoảng 50 m²”; “ Tháng 10/2003 tôi đã thông báo cho ông T ba lần về việc đã hết hạn hợp đồng thuê nhà nhưng ông T không những không trả nhà đất cho tôi lại còn tự xây dựng coi nói thêm 01 nhà cấp bốn phía sau”.*

Như vậy, nhà cấp 4 phía sau cùng thửa đất có diện tích 41,8 m² (theo số đo thực tế hiện nay) theo xác nhận trên của ông H thì do ông T xây dựng từ cuối năm 2003, bị cưỡng chế phá dỡ nhiều lần nhưng ông T vẫn xây dựng và sử dụng như hiện nay; còn nhà tạm do ông H xây dựng năm 1993, trong quá trình thuê ông T đã coi nói, cải tạo thành xưởng mộc diện tích 70 m². Việc cải tạo, coi nói này của ông T nằm trong nội dung của hợp đồng thuê ngày 15/9/1999 và hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Từ năm 2007, ông T không làm xưởng mộc nữa và cải tạo thành nhà ở cho cả gia đình ông.

3. Xét yêu cầu đòi nhà, đất cho thuê của ông H:

Nhận thấy, theo hợp đồng thuê thì ông H cho ông T thuê 01 nhà 2 tầng trên diện tích đất 160 m².

Như vậy, diện tích đất cho thuê tại thời điểm ký hợp đồng ngày 15/9/1999 chỉ có 40 m² đất ông H được cấp là hợp pháp; còn lại 120 m² là đất công do ông H tự lấn chiếm nên theo quy định tại Luật đất đai 1993 thì ông H không được quyền cho thuê.

Về hình thức hợp đồng thuê: thời hạn thuê là 04 năm (tức trên 6 tháng), theo quy định tại Điều 489 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 bị coi là vô hiệu, hậu quả của việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được giải quyết theo điều 137, 139, 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 T. Hết hạn hợp đồng thuê, hai bên mới xảy ra tranh chấp trong việc trả lại tài sản thuê.

Lẽ ra cần buộc ông T phải trả lại cho ông H toàn bộ diện tích đất ông T thuê. Tuy nhiên, trong diện tích đất thực tế hiện nay mang biển số nhà số 4 AD là 213,6 m² thì có 125,1 m² đất thuộc thửa số 58 mà Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội có công văn xác định sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H nếu không có tranh chấp, phần đất còn lại là 88,6 m² (số đo thực tế là 86,5 m²) là đất công phía sau, thuộc thửa 78 nằm trong diện tích đất xen kẹt 4000 m² UBND quận TH giao cho UBND phường YP quản lý. Phía UBND phường YP xác định hiện chưa thu hồi diện tích 88,6 m² 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 theo quy định pháp luật.

Xét thấy, do các công trình xây dựng trên diện tích đất 88,6 m² thửa 78 (số đo thực tế là 86,5 m²) phần lớn do gia đình ông T cải tạo, xây dựng như trên đã nhận định, chỉ còn lại bức tường bao phía nhà ông Phúc (thửa 57) và bức tường bao phía nhà sinh hoạt khu dân cư phường là của ông H xây từ năm 1993. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, tạm giao toàn bộ diện tích đất 86,5 m² thửa 78 trên có các công trình xây dựng của gia đình ông T cho gia đình ông T tiếp tục tạm sử dụng cho đến khi có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền. Để tạo điều kiện cho ông T và gia đình sử dụng diện tích đất này cần tạm giao cho

ông T và gia đình ông T sử dụng diện tích lối đi ra phố AD phần đất tiếp giáp nhà sinh hoạt khu dân cư phường, có chiều rộng mặt phố là 1,2 mét, chiều dài chạy thẳng vào phần đất 86,5 m² mà gia đình ông T được tạm giao sử dụng (diện tích ngõ đi ông T được tạm giao sử dụng xấp xỉ là 21,5 m²).

Phần diện tích đất còn lại là 103,6 m² thuộc thửa đất số 58 mà được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông H, cần buộc ông T và các thành viên trong gia đình ông T phải giao trả lại cho ông H sử dụng. Xác định ông H đã nhận lại diện tích đất 64,9 m² trên có nhà 2 tầng từ sau khi hết hạn hợp đồng tháng 9 năm 2003, phần diện tích đất còn lại là 37,8 m² ông T phải tiếp tục giao trả cho ông H.

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.

Phần công trình xây dựng trên diện tích đất phía sau nhà 2 tầng mà ông T phải giao trả ông H, ông H có quyền sử dụng, không phải thanh toán giá trị công trình cho ông T, coi như bù trừ vào phần nhà tạm trước đây cho ông T thuê.

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

4. Đối với 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.

Tuy nhiên, do phần ngõ đi tạm giao cho gia đình ông T sử dụng tuy nằm một phần trong diện tích đất 125,1 m² được Nhà nước xem xét, công nhận quyền sử dụng cho ông H nếu không có tranh chấp. Theo xác nhận tại Công văn số 07/UBND-ĐC ngày 09/01/2019 thì phần đất này thuộc mương thoát nước cũ được UBND phường san lấp thời điểm từ năm 1994-2005 và tại phiên tòa hôm nay ông H xác định khi ông được giao đất thì đã có phần đất bên cạnh phần đất ông được giao về phía mương thoát nước thải là khoảng hơn 1 mét. Như vậy, việc ông H tôn tạo phần đất công thuộc ngõ đi này là có nên ông T phải thanh toán công tôn tạo phần ngõ đi này cho ông H.

Phần diện tích đất mà ông T phải giao trả ông H là 103,6 m² từ 15/9/ 2003 khi hết hạn hợp đồng nhưng ông T mới giao trả ông H diện tích đất là 64,9 m². Do đó, ông T phải có trách nhiệm bồi thường cho ông H trong việc chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao diện tích đất còn thiếu 38,7 m² này.

Bản án sơ thẩm buộc ông T phải trả tiền sử dụng phần đất gần 150 m² cho ông H và tiền sử dụng đối với phần nhà cấp 4 cũ của ông H mỗi tháng 2 triệu đồng kể từ ngày 15.9.2003 đến khi xét xử sơ thẩm, tổng cộng số tiền là 2.000.000/tháng x 175 tháng 26 ngày = 351.733.000đ (Ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm ba ba nghìn đồng).

Xét thấy, gia đình ông T phải bồi thường cho ông H do việc chậm bàn giao diện tích đất 38,7 m² thửa 58 và bồi thường giá trị phần nhà cấp bốn cũ và phần tường bao còn lại do ông H xây dựng từ năm 1993, thanh toán lại giá trị phần công sức tôn tạo đối với phần diện tích ngõ đi mà ông T được giao khoảng 21,5 m² và phần diện tích đất nằm trong diện tích 171,85 m² của ông H sử dụng trước khi cho ông T thuê mà nay tạm giao cho ông T sử dụng (86,5- 41,8 m²= 44,7 m²). Do vậy, cần buộc ông T bồi thường tổng công cho ông H theo mức bồi thường do bản án sơ thẩm đã quyết định là 351.733.000đ (Ba trăm năm mươi một triệu, bảy trăm ba ba nghìn đồng) là phù hợp.

5. Về án phí sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí DSST không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi nhà, đất và án phí DSST có giá ngạch đối với phần tiền ông phải thanh toán trả ông H như bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ.

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

Bồi các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H

1.1. Buộc ông Nguyễn Thanh T và các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Thanh T hiện đang sinh sống tại số 4 phố AD, phường YP, quận TH, Hà Nội phải có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Quốc H diện tích đất 103,6 m² thửa 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) .

1.2. Xác nhận ông Nguyễn Thanh T đã trả ông Trần Quốc H diện tích đất 65 m² trên có nhà bê tông 2 tầng (từ các điểm: 15, 16, 17, 18, 15 trên sơ đồ kèm theo).

1.3. 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 37,8 m² (giới hạn bởi các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 11 trên sơ đồ kèm theo).

1.4. 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).

1.5. Tạm giao cho ông Nguyễn Thanh T được sử dụng phần diện tích 86,5 m² thửa 78 tờ bản đồ 8H-III-05 phường YP, quận TH, Hà Nội và ngõ đi có chiều rộng mặt phố YP là 1,2 m, chiều dài chạy thẳng vào phần diện tích đất 86,5 m² thửa 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).

1.6. 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).

1.7. 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)

2. Về án phí sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 17.626.650 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 17.826.650 đồng (Mười bảy triệu, tám trăm hai sáu ngàn, sáu trăm năm mươi đồng).

2.2. Ông Trần Quốc H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 50.000 đồng đã nộp tại BL số 2934 ngày 05/6/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TH.

3. Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Thanh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông được hoàn lại 300.000 đồng 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.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không

được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy