

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 240/2023/DS-PT

Ngày: 18 và 24/5/2023

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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 Thị Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh
Ông Vũ Viết Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng - Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát NDTP Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Ngô Phương Liên- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 431/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2023/QĐ - PT ngày 19 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 09/5/2023; Giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** 1. Ông Nguyễn Đức Chân, sinh năm 1958;

2. Bà Trần Thị Lúa sinh năm 1960.

Cùng nơi cư trú: Thôn 2, Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

*** Bị đơn:** 1. Bà Nguyễn Thị Yến, sinh năm 1972

2. Ông Vũ Tiến Hưng, sinh năm 1970

Cùng nơi cư trú: Thôn 2, Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

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

1. Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (viết tắt là ACB), địa chỉ trụ sở chính: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Toàn, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Anh Đào, chức vụ Giám đốc Phòng quản lý nợ. *Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông Trần Đăng Hưng, chức vụ: Nhân viên Ngân hàng, địa chỉ liên hệ: Số 4 phố Nguyễn Thiện Thuật, phường Lê Lợi, thành phố Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên.

2. Ông Lương Thế Khoát, sinh năm 1960

3. Bà Vũ Thị Lệ, sinh năm 1959

Cùng nơi cư trú: Thôn 3 Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội. 4. Ông Trần Ngọc Bộ sinh năm 1955; Nơi cư trú: Xóm 3 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

5. Chị Trần Thị Kim Xuân, sinh năm 1982; 6. Anh Trần Xuân Dũng, sinh năm 1984; Cùng nơi cư trú: Thôn 2, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

7. Anh Vũ Mạnh Thắng, sinh năm 1995; 8. Cháu Vũ Hà Phương, sinh năm 2003; Cùng nơi cư trú: Thôn 2, Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội.

9. Anh Nguyễn Đức Trịnh, sinh năm 1992; 10. Chị Hoàng Thị Nga, sinh năm 1994; Cùng nơi cư trú: Số 6, thôn 2, Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Yên; Ông Lương Thế Khoát.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, Nguyên đơn là ông Nguyễn Đức Chân, bà Trần Thị Lúa thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn 6 (nay là thôn 2 Giang Cao), xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội có nguồn gốc như sau:

Khoảng năm 1992, UBND xã Bát Tràng bán đất cho ông Lương Thế Khoát và bà Vũ Thị Lệ từ bờ đê đến UBND xã Bát Tràng 2 bên đầm, không rõ bao nhiêu mét vuông, nhưng tại vị trí có phần đất tranh chấp rộng khoảng 560m². Do lúc đó là đầm, bà Lệ cần tiền san lấp nên ngày 20/7/1993 bà Lệ đã bán cho bà Ngô Thị Nghiệp 112m² đất có kích thước mặt đường 4m, chạy dài 28m sâu vào trong, với giá 28 triệu đồng. Hai bên viết giấy chuyển nhượng đất có xác nhận của **UBND xã Bát Tràng**. Diện tích đất bà Lệ bán cho bà Nghiệp chỉ là đất trống. Sau khi mua đất của bà Lệ, bà Nghiệp có xây dựng 01 nhà cấp 4 giáp với đường đi bây giờ. Bà Nghiệp quản lý sử dụng đến ngày 01/5/1995 thì đổi nhà đất cho vợ chồng ông: Vợ chồng ông lấy đất bà Nghiệp mua của bà Lệ và nhà cấp bốn của vợ chồng bà Nghiệp trên đất, bà Nghiệp lấy nhà đất trong làng của vợ chồng ông, hai bên không phải trả tiền chênh lệch cho nhau, việc đổi chỉ có giấy viết tay với nhau. Bên cạnh thửa đất vợ chồng ông nhận của bà Nghiệp có nhà bê tông 2 tầng trên thửa đất số 33 của gia đình bà Lệ, ông Khoát có lan can đưa sang phần đất thửa 34 vợ chồng ông nhận của

bà Nghiệp. Trong giấy mua bán của bà Nghiệp và bà Lê thì chính chồng bà Lê là ông Khoát ghi rõ là khoảng không trên phần lan can là “của nhà bên” tức là của nhà bà Nghiệp. Thời điểm đó, thửa đất số 34 vợ chồng ông nhận của bà Nghiệp thuộc cơ đê, không được xây dựng gì, vợ chồng ông cứ sử dụng như vậy. Hiện nay diện tích đất thửa 34 đã được phép xây dựng, vợ chồng ông có tiền mới tính việc xây nhà.

Cách đây khoảng 10 năm, bà Lê đổi nhà đất cho em trai là vợ chồng ông bà Hưng – Yến thì vợ chồng ông bà Hưng – Yến quản lý sử dụng toàn bộ nhà, đất tại thửa số 33 tờ bản đồ 11 của gia đình bà Lê cho đến nay. Khoảng năm 2016, ông Hưng, bà Yến có sửa chữa, cải tạo nhà cũng sang nói với vợ chồng ông, vợ chồng ông bảo cô chú có sao thì xây vậy. Khi ông bà Hưng - Yến làm sổ đỏ đất thửa 33, có mang sang nhà ông, bà đề nghị ký hộ liên kê thì ông ký. Đến năm 2020-2021, gia đình ông muốn làm sổ đỏ để xin phép xây nhà, mang hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sang cho ông Hưng, bà Yến ký hộ liên kê thì họ không ký. Trong khi diện tích vợ chồng ông xin cấp giấy chứng nhận không liên quan đến phần đất ông Hưng, bà Yến đã được cấp giấy chứng nhận. Ông Hưng, bà Yến nói lan can nhà ông Hưng bà Yến đến đâu là đất nhà ông bà Hưng- Yến đến đó, vợ chồng ông không đồng ý vì đất vợ chồng nhận của bà Nghiệp mua của bà Lê là 4m mặt tiền chạy dài 28m. Bà Yến đưa ra phương án là lan can của nhà bà Yến 1,2m thì nhà ông lấy 70cm, bà Yến lấy 50cm và bảo nhà ông phải bồi thường thỏa đáng. Vợ chồng ông không đồng ý. Ông nói là hạ lan can xuống, hết bao tiền ông thanh toán, nhưng ông bà Hưng – Yến không đồng ý. Bà Lê là người bán đất đầu tiên thì nay bảo vệ em trai là ông Hưng nên hai bên không nói chuyện được với nhau. UBND xã hòa giải mời ông bà Hưng – Yến và bà Lê đến nhưng họ đều không đến nên không thể hòa giải được. Ra Tòa họ lại yêu cầu bồi thường hàng tỉ đồng, vợ chồng ông không đồng ý bồi thường. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng pháp luật. Ông Khoát, bà Lê, ông Hưng bà Yến cho rằng nếu đất lan can là của gia đình ông thì sao bao năm không ý kiến gì? Vì trước đây gia đình ông không xây dựng nên mới không yêu cầu tháo dỡ lan can, nay ông sử dụng thì mới yêu cầu và trước đây là cơ đê không được xây dựng, chỉ vài năm trở lại đây nhà nước mới cho xây nên giờ gia đình ông mới có tiền, mới làm. Vợ chồng ông sang nói chuyện năm lần, bảy lượt nhưng ông Hưng, bà Yến không thiện chí.

Hiện nay, phía nhà ông có vợ chồng ông và hai vợ chồng con trai út tên Nguyễn Đức Trịnh, sinh năm 1992 và Hoàng Thị Nga, sinh năm 1994, con tên Nguyễn Đức Huy, sinh năm 2017, ngoài ra không còn ai khác sinh sống tại đây.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, ông có thiện chí hỗ trợ ông Hưng, bà Yến 100.000.000 đồng để tự tháo dỡ lan can và công trình xây dựng trên lan can đưa sang thửa đất nhà ông nhưng vì ông Hưng, bà Yến không chấp nhận, đến nay gia đình ông

không tự nguyện hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng đó nữa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa Công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Lệ và bà Ngô Thị Nghiệp ngày 20/7/1993 và giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở giữa ông Trần Ngọc Bộ, bà Ngô Thị Nghiệp và vợ chồng ông ngày 01/5/1995 có hiệu lực pháp luật; công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông tại thửa 34 là $4\text{m} \times 28\text{m} = 112\text{m}^2$, buộc ông Hưng, bà Yến tháo dỡ lan can đưa sang thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn 2 Giang Cao, **Bát Tràng**.

*** Bị đơn ông Vũ Tiến Hưng, bà Nguyễn Thị Yến thống nhất trình bày:**

Vợ chồng ông không có họ hàng, không mâu thuẫn gì với ông Bộ, bà Nghiệp và ông Chân bà Lúa. Ông (Hưng) là em trai ruột của bà Vũ Thị Lệ.

Về nguồn gốc thửa đất số 33, 34 tờ bản đồ số 11 xóm 6 thôn Giang Cao, Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội xa xưa như thế nào vợ chồng ông không biết, chỉ biết trước đây đều của bà Lệ, ông Khoát. Bà Lệ, ông Khoát ra ở trên cả 02 thửa đất này từ khoảng năm 1993 sau khi xây nhà bê tông xong. Bà Lệ, ông Khoát bán cho ông Bộ, bà Nghiệp thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 sau đó ông Bộ, bà Nghiệp bán cho ông Chân, bà Lúa như thế nào vợ chồng ông không biết. Còn thửa số 33, tờ bản đồ số 11 thì bà Lệ, ông Khoát quản lý sử dụng cho đến năm 2010 thì bán lại cho vợ chồng ông. Khi mua, vợ chồng ông và bà Lệ có lập Giấy bán nhà ngày 20/12/2010, vợ chồng ông đã thanh toán, nhận nhà đất với nhau xong. Giấy bán nhà thỏa thuận nhà 02 tầng bê tông cốt thép trên diện tích đất thửa 33 tại xóm 6 Giang Cao, Bát Tràng với giá 3,2 tỷ. Ngôi nhà 2 tầng này bà Lệ xây năm 1992 (ông Hưng là người đặt móng nhà cho ông Khoát, bà Lệ) lúc đó phần đất nhà ông Chân, bà Lúa chưa xây dựng gì, lan can tầng 2 của nhà ông Khoát, bà Lệ đưa sang phần đất nhà ông Chân, bà Lúa 1,2m, chạy dọc khoảng 20m dài đất, không chạy hết đất. Việc mua bán lúc đó không làm công chứng vì ông Khoát, bà Lệ chưa có sổ đỏ. Bà Lệ là người đi làm sổ đỏ tên bà Lệ, ông Khoát rồi mới tiến hành việc sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông. Giấy tờ mua bán công chứng bà Lệ mang về nhà cho vợ chồng ông ký, ký nội dung gì vợ chồng ông không nhớ, chỉ biết giờ vợ chồng ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) còn nhà thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vì cả làng 80-90% các gia đình đều không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Từ khi có Giấy chứng nhận QSDĐ đến nay, vợ chồng ông chưa có đơn thư gửi cơ quan nào về diện tích cấp GCNQSDĐ đối với thửa số 33 này. Diện tích thửa 33 đã được cấp GCNQSDĐ không có phần đất diện tích lan can 1,2m này nhưng vợ chồng ông cũng không có yêu cầu điều chỉnh, đính chính lại và không có đơn, thư đến bất cứ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào

yêu cầu giải quyết phần đất dưới lan can này. Nhà bê tông 2 tầng ông Khoát, bà Lê xây có được cấp phép hay không thì vợ chồng ông không biết. Năm 2016, vợ chồng ông có sửa chữa, chống nóng nhà phía giáp đường và xây dựng thêm 1 phần tầng 2 và tầng 3 như hiện trạng, vợ chồng ông cũng không xin phép chính quyền địa phương. Vợ chồng ông không đọc hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa ông Khoát, bà Lê với vợ chồng ông vì bà Lê nhờ chị Hiền cán bộ địa chính xã làm toàn bộ hồ sơ, bà Lê mang giấy tờ bảo vợ chồng ông ký thì vợ chồng ông ký. Khi mua bán thì bà Lê và vợ chồng ông không đề cập gì đến phần đất bên dưới của phần lan can 1,2m mà có thể nào thì mua bán như thế. Vợ chồng bà Lê bán đất cho ông, bà Bộ - Nghiệp như thế nào thì vợ chồng ông không biết, chỉ biết khi vợ chồng ông mua của bà Lê như hiện trạng và vợ chồng ông sử dụng vẫn nguyên hiện trạng từ khi mua đến nay. Nay ông Chân, bà Lúa khởi kiện, vợ chồng ông không đồng ý phá dỡ 1,2m lan can tầng 2, tầng 3 sang đất nhà ông Chân bà Lúa vì vợ chồng ông mua tầng 2 đã có lan can như vậy rồi.

Vợ chồng ông xác định lan can nhà ông đến đâu thì đất nhà ông đến đó. Vợ chồng ông không có giấy tờ gì chứng minh khoảng không dưới lan can rộng 1,2m đất chạy dài 20 bên dưới thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, xa xưa cứ lan can đến đâu thì đất nhà mình đến đó. Đến nay, vợ chồng ông không tranh chấp bất cứ điều gì liên quan đến việc mua bán nhà đất của bà Lê, ông Khoát.

Hiện trên nhà đất của vợ chồng ông tại thửa số 33 tờ bản đồ số 11 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội có vợ chồng ông và các con: Vũ Mạnh Thắng, sinh năm 1995, Vũ Hà Phương sinh năm 2003, ngoài ra không còn ai khác. Nay bà Lê, ông Khoát không đồng ý tháo dỡ lan can tầng 2, tầng 3 vì mua như thế nào thì vợ chồng ông sử dụng như thế.

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

+ Ông Lương Thế Khoát và bà Vũ Thị Lệ thống nhất trình bày:

Về quan hệ xã hội: Vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Bộ, bà Nghiệp, vợ chồng ông Chân bà Lúa không có họ hàng gì, không có mâu thuẫn gì. Bà Lê là chị gái ông Vũ Tiến Hưng.

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp: Khoảng trước năm 1992, UBND xã Bát Tràng đồng ý cho ông Khoát, ông Cường Cát, ông Thơ Hào cùng đồ đất 2 bên đường từ UBND xã ra **đê Bát Tràng**. Sau khi san lấp xong thì UBND xã trả cho ông công đồ đất bằng đất từ phần đất có nhà vợ chồng ông xây dựng năm 1992 ra đến đê Bát Tràng, dài rộng, bao nhiêu mét vuông ông không đo nên không rõ. Phần lưu không ra đê thực tế không được xây dựng, nếu có sử dụng chỉ làm bến bãi trồng rau. Sau khi san lấp xong thì năm 1992 vợ chồng ông tiến hành xây dựng nhà bê tông có lan can đua sang phần đất đang tranh chấp như bây giờ, đến nay ngôi nhà này vẫn

nguyên hiện trạng như năm 1992, chỉ trừ phần ông Hưng, bà Yến sửa chữa thêm năm 2016. Khoảng năm 1993, vợ chồng ông bán cho bà Nghiệp phần đất thửa số 34, tờ 11: Rộng 4m mặt tiền tính từ mép chân tường nhà bê tông 2 tầng ra, dài 28m, giao bên dưới đất, không giao bên trên ban công, được thể hiện trong Giấy bán đất, ngoài ra không còn giấy tờ gì khác. Khi bán cho bà Nghiệp thì đã có nhà bê tông của nhà ông trên thửa số 33, ban công nhà ông sang phần đất thửa số 34 là 1,2m, vì ông xây nhà xong mới bán đất cho bà Nghiệp. Khi bán, ông có chỉ mốc giới cho bà Nghiệp từ tính từ mép tường nhà ông ra 4 m chạy dài 28m, chứ không chỉ điểm đầu điểm cuối đất vì đất cơ đê chỉ trồng rau, làm bến bãi chứ không xây dựng được nhà.

Khi thỏa thuận mua bán chỉ có vợ chồng ông và bà Nghiệp, không có ông Bộ. Nội dung thỏa thuận mua bán là vợ chồng ông chỉ bán phần đất bên dưới, không bán phần lưu không bên trên lan can nhà. Giấy tờ mua bán ghi ngày nào không rõ, khoảng năm 1993. Ông Khoát là người viết giấy tờ mua bán, bà Lệ và bà Nghiệp ký tên, ông Bộ không ký tên trên giấy tờ mua bán. Khi bán, vợ chồng ông có chỉ mốc giới, có đo mốc giới để bàn giao cho bà Nghiệp. Bán với giá bao nhiêu tiền không nhớ, vì lúc đó vợ chồng ông bán có mảnh 3 triệu, có mảnh 4 triệu, có mảnh 7 triệu đồng, không có việc bà Nghiệp chung tiền đồ đất cùng vợ chồng ông. Trên đất bán cho bà Nghiệp không có công trình xây dựng. Sau khi bà Nghiệp mua xong cũng không xây dựng gì vì bà Nghiệp đặt gạch là bị UBND huyện cưỡng chế không cho xây dựng do đất đó là đất đê điều không được xây. Bà Nghiệp có làm lều xếp gạch, mái tre lá. Do vợ chồng ông sống ở trong làng, nhà đất này làm công ty nên ông không để ý nhà ông, bà Bộ- Nghiệp dựng lán năm nào, lán chỉ tạm bợ, ông bà Bộ - Nghiệp có sống ở đây hay không ông không rõ, chỉ biết có thấy bà Hoa Túc là em bà Nghiệp ra đó ở khoảng 2-3 năm, bà Hoa cũng không xây dựng gì trên đất. Ông bà Bộ - Nghiệp bán cho bà Hoa hay không ông không biết. Sau ông, bà Bộ - Nghiệp bán cho ai ông không biết. Ông bà Chân - Lúa ra đó ở từ bao giờ ông cũng không biết. Năm 2003, ông bà Chân - Lúa xây dựng ngôi nhà hiện đang có trên thửa 34. Sau 02 năm ông bà Chân - Lúa xây dựng thì nhà ông xây thêm nhà phía sau, nối liền vào ngôi nhà bê tông 2 tầng, phần nối này có trần thấp hơn trần của nhà cũ và làm hiên vẫn đưa sang thửa số 34 là 1,2m như trần năm 1991. Khi xây dựng, các bên đều không có đơn thư gì.

Giấy mua bán của vợ chồng ông cho bà Nghiệp có xác nhận của UBND xã Bát Tràng như ông Chân xuất trình là đúng, vì giấy này bà Nghiệp giữ, ông không có bản nào, cũng không có bản phô tô lưu giữ. Ông thừa nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 giữa bà Lệ và bà Nghiệp là do ông (Khoát) tự tay viết, nội dung thỏa thuận đúng như tại giấy ghi, là bán 4m x 28m. Thủ tục xin xác nhận của xã là do bà Lệ đi làm. Nay ông thừa nhận Giấy chuyển nhượng này là

đúng với những gì hai bên thỏa thuận. Trong Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, câu: “*khoảng không bên trên lan can 1,3m thuộc nhà bên*” được viết ngay khi viết giấy dù màu mực khác nhau, viết trước khi mang ra xã xác nhận, câu này khẳng định lan can thuộc nhà bên tức là thuộc nhà ông, vì thửa số 34 làm gì có lan can mà bảo của nhà bà Nghiệp, chỉ nhà ông có lan can nên khoảng không đó thuộc nhà ông. Vợ chồng ông có bàn giao mốc giới cho bà Nghiệp, mốc giới đến nay vẫn đủ 4m mặt tiền, chiều dài thì dài hơn vì phía sau là đất lưu không. Khi vợ chồng ông bán cho bà Nghiệp, bà Nghiệp có ở hay không ông bà không để ý vì bà Hoa em bà Nghiệp ở là chính, bà Hoa ở khoảng 2-3 năm thì bà Nghiệp - Bộ đổi cho nhà bà Chân - Lúa như thế nào, khi nào ông Chân, bà Lúa ra ở thửa đất số 34 vợ chồng ông cũng không rõ. Ông, bà Chân - Lúa xây dựng nhà cấp 4 năm nào vợ chồng ông không rõ. Khi ông, bà Chân - Lúa chồng tầng 2 có sang nói chuyện với vợ chồng ông để xây dựng phần 1,2m phía sau đuôi nhà, nhưng nhà ông không đồng ý nên họ không được sử dụng phần đó.

Ngày 20/12/2010, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Vũ Tiến Hưng và bà Nguyễn Thị Yến, có lập Giấy bán nhà nhưng sau đó vợ chồng ông có lập hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Gia Lâm. Bà Lệ là người đi liên hệ với Văn phòng công chứng Gia Lâm để làm các thủ tục, bà Lệ là người đi làm sổ đỏ cho nhà ông, bà Hưng - Yến. Nhà ông, bà Hưng - Yến chỉ đến ký giấy tờ tại cơ quan nhà nước khi cần. Việc thỏa thuận mua bán nhà đất của nhà ông cho nhà ông, bà Hưng - Yến đều đúng với nội dung ghi tại Giấy bán nhà và đúng với Hợp đồng công chứng về việc mua bán nhà đất. Đến nay, vợ chồng ông không giữ được bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán với ông, bà Bộ - Nghiệp và cũng không có bất cứ giấy tờ gì liên quan đến thửa đất này để cung cấp cho Tòa án.

Vợ chồng ông cho rằng 1,2m từ ban công lên khoảng không bên trên là của gia đình ông, còn phần đất bên dưới là của gia đình ông Chân, bà Lúa vì vợ chồng ông chỉ bán phần đất bên dưới lan can cho bà Nghiệp. Khi bán cho vợ chồng ông, bà Hưng - Yến vợ chồng ông không bán chồng lấn vào phần đất đã bán cho nhà ông, bà Nghiệp - Bộ, mà chỉ bán phần bên trên, nhà đất như thế nào vợ chồng ông bán như thế. Ở làng cũng như thực tế tồn tại rất nhiều là nhà tầng 1 của 1 người, tầng 2 của người khác, tầng 3 lại của nhà khác, vậy khoảng không tầng nào thì nhà đó sử dụng, không thể nói đất của nhà ông Chân, bà Lúa thì khoảng không của họ được. Còn theo cách hiểu của ông về ranh giới thửa đất nói chung thì miếng đất như cái bàn, bên trên cái bàn cũng thuộc về cái bàn.

Nay vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chân, bà Lúa vì theo ông khoảng không phía dưới lan can là của thửa 34; khoảng không phía trên lan can tầng 2 trở lên thuộc quyền sử dụng của thửa số 33, ông không đồng ý

yêu cầu áo dỡ lan can của ông Chân, bà Lúa. Lan can có trước khi bán đất cho bà Nghiệp và khi bán cho bà Nghiệp đã ghi thuộc nhà bên tức nhà ông. Đối với yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lệ và bà Nghiệp có hiệu lực pháp luật thì vợ chồng ông cũng nhất trí, còn Giấy đổi đất của bà Nghiệp, ông Bộ với bà Lúa, ông Chân không liên quan đến vợ chồng ông nên vợ chồng ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Trần Ngọc Bộ trình bày:

Bà Ngô Thị Nghiệp là vợ ông, năm 2003 bà Nghiệp bị tai biến nên đã chết. Bà Nghiệp và bà Trần Thị Lúa có họ hàng xa với nhau, họ như thế nào ông không rõ. Khi bà Nghiệp còn sống, kinh tế trong gia đình đều do bà Nghiệp nắm giữ. Mọi chuyện mua bán đất giữa bà Nghiệp với bà Lệ như thế nào ông không biết. Ông không nhớ khoảng năm nào bà Nghiệp mua đất của bà Lệ, bà Nghiệp mang giấy về bảo ông ký thì ông ký. Sau đó thì ông có đến thửa đất này 1 lần, thời gian ông đến đã có nhà cấp 4 xây trên đất mua của bà Lệ, trên đất của gia đình bà Lệ có nhà bê tông có ban công đua sang 1,2m đất vợ chồng ông mua không thì ông không để ý. Mua đất xong thì bà Nghiệp quản lý trông nom chứ gia đình ông cũng không sống tại phần đất này bao giờ. Ông không nhớ đến năm nào thì bà Nghiệp đổi nhà đất cho bà Lúa và cụ thể như thế nào ông cũng không biết. Ông cũng không nhớ năm nào thì bà Nghiệp mang giấy đổi đất cho bà Lúa về cho ông ký. Ông thừa nhận chữ ký trong giấy ghi ngày 01/5/1995 là của vợ chồng ông. Sau khi đổi đất xong thì ông cũng không quan tâm đến sự việc nữa. Nay ông Chân, bà Lúa tranh chấp với ông Hưng, bà Yến thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đến nay, ông không có bất cứ giấy tờ tài liệu gì liên quan đến thửa đất này để nộp cho Tòa án. Ông Nguyễn Khắc Sỏi là người làm chứng ở gần thửa đất đang tranh chấp, hiện ông còn sống hay chết ông không biết. Nay ông chỉ biết vợ ông mua đất của bà Lệ là đúng và vợ chồng ông đổi đất cho nhà Chân - Lúa là đúng. Đề nghị Tòa án công nhận việc mua bán đó của vợ chồng ông là sự thật. Còn hủy hợp đồng, hủy đổi đất hay không đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Ngân hàng ACB có ý kiến như sau:

Về quan hệ tín dụng: Ngày 27/11/2020 ông Vũ Tiến Hưng bà Nguyễn Thị Yến ký Hợp đồng cấp tín dụng số VAG.CN.904.15020 với Ngân hàng ACB. Tính đến ngày 15/11/2021 ông Hưng, bà Yến còn nợ Ngân hàng ACB nợ gốc là 1.559.515.000 đồng và lãi phát sinh. Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên vẫn còn hiệu lực, ông Hưng bà Yến đang thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Bất động sản là thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 xóm 6 Giang Cao, xã Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội thuộc quyền sở hữu của ông Hưng, bà Yến đang được thế chấp tại Ngân hàng ACB để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của ông Hưng, bà Yến.

Việc thế chấp này đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Việc nguyên đơn yêu cầu ông Hưng bà Yến phải tháo dỡ 1,2m ban công của tầng 2, tầng 3 đưa sang phần đất ông Chân, bà Lúa thì Ngân hàng ACB không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ **Chị Hoà ng Thị Nga , anh Nguyễn Đức Trịnh** trình bày như sau: Về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp trong vụ án là nhà đất của bố mẹ anh, chị. Anh chị không có công sức đóng góp gì. Anh, chị nhất trí với quan điểm của ông Chân, bà Lúa, không có ý kiến gì khác.

+ **Anh Vũ Mạnh Thắng** trình bày: Anh là con trai của ông Hưng, bà Yến. Anh chuyển đến và sinh sống tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng cùng bố, mẹ vào năm 2010. Căn nhà hiện tại gia đình anh sinh sống nguyên hiện trạng như khi chuyển đến. Khoảng năm 2016, gia đình anh có làm chồng nóng nâng lên tầng 2, tầng 3. Từ năm 2010 đến nay chưa hề xảy ra tranh chấp gì với nhà ông, bà Chân - Lúa. Nay anh mong Tòa phán xét cho hai bên gia đình để không làm mất tình làng, nghĩa xóm để làm sao hiện trạng như thế nào thì hai bên tiếp tục sử dụng như thế. Anh không có tài liệu gì chứng minh phần đất bên dưới ban công thuộc quyền sử dụng của gia đình nhà anh.

+ **Chị Vũ Hà Phương:** không có lời khai, quan điểm gửi Tòa.

+ **Chị Trần Thị Kim Xuân, anh Trần Xuân Dũng** trình bày: Ông Trần Ngọc Bộ, bà Ngô Thị Nghiệp sinh được 02 người con là Trần Thị Kim Xuân và Trần Xuân Dũng. Anh, chị thống nhất lời khai của ông Bộ. Về việc mua bán đất với ông, bà Lệ - Khoát và đổi đất với ông, bà Chân - Lúa do hỏi đó anh, chị còn nhỏ nên không biết sự việc như thế nào. Anh, chị không có tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án cũng như với thửa đất này để cung cấp cho Tòa án. Với lý do công việc nên xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa về việc yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã Bát Tràng ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị Lệ và bà Ngô Thị Nghiệp và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc Bộ, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa có hiệu lực pháp luật.

2. Xác định Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã Bát Tràng ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị Lệ và bà Ngô Thị Nghiệp có hiệu lực pháp luật.

3. Xác định Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc Bộ, bà Ngô Thị Nghiệp và ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa có quyền sử dụng đất thửa số 34, tờ bản đồ số 11, thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội với diện tích $3,93m \times 28m = 110,04m^2$, có các mốc giới như sau: Điểm đầu của thửa đất tính từ mép trong vỉa hè vào 1,5m giao với mép tường nhà bê tông 03 tầng của ông Hưng bà Yến lấy 1 điểm là B, từ điểm B đo 3,93m mặt đường lấy 1 điểm là A, từ điểm A và B kéo 2 đường thẳng song song dài 28m vào phía trong thửa đất lấy 2 điểm là 12 và 22, nối 4 điểm A-B-12-22 với nhau được diện tích $110,04m^2$.

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa với ông Vũ Tiến Hưng bà Nguyễn Thị Yến về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

6. Buộc ông Vũ Tiến Hưng bà Nguyễn Thị Yến phải tháo dỡ lan can tầng 2, tầng 3 và các công trình xây dựng trên phần lan can tầng 2 tầng 3 của nhà bê tông 3 tầng xây dựng trên thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng huyện Gia Lâm đang nằm trên phần không gian quyền sử dụng đất và nằm trên không gian phần đất lưu không phía giáp đường đi của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa để trả lại không gian theo chiều thẳng đứng ranh giới của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Cụ thể:

+ Phần lan can tầng 2, công trình xây dựng trên phần lan can tầng 2 đưa sang thửa số 34 có diện tích: $25,1m^2$, trong đó diện tích nhà tầng 2 nằm trên phần lan can đưa sang thửa số 34 có diện tích là $11,4m^2$ giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 1, 2, 3, 4, 5, 16, 18 17, 14; Phần lan can tầng 2 nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất thửa số 34 là $10,6m^2$ giới hạn bởi các điểm 16, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 16; Phần lan can nằm trước khoảng không lưu không giáp mặt đường đưa sang thửa số 34 là $3,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 18, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18.

+ Phần diện tích lan can tầng 3 đưa sang thửa đất số 34 có diện tích là $20,3m^2$, trong đó diện tích nhà tầng 3 nằm trên lan can tầng 3 đưa sang thửa số 34 diện tích $6,1m^2$ giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1; Diện tích hành lang đưa sang thửa số 34 là $14,2m^2$ giới hạn bởi các điểm 3, 7, 6, 5, 4, 1. Diện tích mái tôn tầng 3 đưa sang khoảng không thửa số 34 là $2,9m^2$ giới hạn bởi các điểm 10, 5, 6, 8, 9, 10 (Trong đó phần mái tôn nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất của thửa số 34 là $1,85m^2$ giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 11, 5; Phần mái tôn tầng 3 nằm trên khoảng không

lưu không phía mặt đường thừa số 34 là $1,05m^2$ giới hạn bởi các điểm 11, 8, 9, 10, 11).

7. Ông Nguyễn Đức Chân bà Trần Thị Lúa có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đã được xác định trong bản án, để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 99 của Luật đất đai năm 2013.

8. Phần diện tích lưu không (ngoài $110,04m^2$) phía sau thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 thôn Giang Cao, xã Bát Tràng, Gia Lâm, Hà Nội ông Chân, bà Lúa đang quản lý sử dụng xây dựng công trình trên đó, HĐXX không xem xét giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, bà Yến và ông Khoát có kháng cáo: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bà Lúa, ông Chân không rút yêu cầu khởi kiện; ông bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Khoát, bà Yến; giữ nguyên bản án sơ thẩm; Nếu vợ chồng bà Yến, ông Hưng tự nguyện tháo dỡ xong phần ban công đua sang đất nhà ông bà trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì ông, bà sẽ hỗ trợ cho vợ chồng bà Yến, ông Hưng số tiền là 100.000.000đ; Nếu hết thời hạn 6 tháng mà không tháo dỡ xong thì ông, bà sẽ làm đơn đề nghị cơ quan thi hành án thi hành và không hỗ trợ cho ông Hưng, bà Yến đồng nào.

Bà Yến và bà Lệ (đại diện theo ủy quyền của ông Khoát) không rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện xác định khoảng không đất trên ban công tầng 2 nhà bê tông là của gia đình ông Chân, bà Lúa; giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện tại.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước khi nghị án; các đương sự chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát nhận xét: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Y và ông K, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án dân sự được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

1. Về Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Vũ Thị L** và bà **Ngô Thị N** ngày 20/7/1993, có xác nhận của **UBND xã B** ngày 21/7/1993 và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa ông **Trần Ngọc B**, bà **Ngô Thị N** và ông **Nguyễn Đức C**, bà **Trần Thị L1**:

Nhận thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 34 tờ bản đồ số 11, **thôn G, xã B, huyện G** giữa **Vũ Thị L** và bà **Ngô Thị N** được **UBND xã B** chứng thực, bên nhận chuyển nhượng đã bàn giao tiền và nhận đất, bên chuyển nhượng đã nhận tiền và bàn giao đất đầy đủ cho bên nhận chuyển nhượng, sau khi nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng là bà **N**, ông **B** đã tiến hành xây nhà cấp 4 để ở và ngày 01/5/1995 ông **B**, bà **N** đã đổi cả nhà và đất cho vợ chồng ông **C**, bà **L1**; gia đình ông **C**, bà **L1** đã nhận nhà, đất và sử dụng đến nay.

Căn cứ tiết b, điểm 2.2, tiểu mục 2, Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối: “b. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1

b.2

b.3. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.”

Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** và bà **N** ngày 20/7/1993 có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

Việc đổi nhà, đất giữa ông **B**, bà **N** và ông **C**, bà **L1** tuy chỉ có giấy viết tay nhưng đến nay hai bên cũng không có tranh chấp gì về việc đổi nhà, đất này, ông **B** và các thừa kế của bà **N** vẫn đồng ý việc đổi nhà, đất và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông **C**, bà **L1** về việc công nhận tính hợp pháp của việc đổi này; xác định ông **C**, bà **L1** có quyền sở hữu nhà cấp bốn và quyền sử dụng đất tại thửa 34, tờ bản đồ số 11, **thôn G, xã B, huyện G, Hà Nội**.

Căn cứ điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC quy định: “b.2. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện

được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận hoặc có 1 trong các giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do điều phạm điều kiện này”, Bản án sơ thẩm công nhận Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở ngày 01/5/1995 giữa bà N, ông B với ông C, bà L1 có hiệu lực pháp luật và xác định ông C, bà L1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn G, xã B, huyện G là có căn cứ.

2. Về mốc giới thửa đất:

Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà L và ông B, bà N ngày 20/7/1993 thể hiện diện tích đất ông K, bà L chuyển nhượng cho ông B, bà N 112m² có chiều rộng 4m tính từ mép chân tường nhà bê tông, chiều sâu 28m. Diện tích đất chuyển nhượng là đất trống, liền kề với phần đất có nhà bê tông 2 tầng của ông K, bà L. Ông K, bà L khi chuyển nhượng cho bà N có bàn giao mốc giới nhưng không lập biên bản, mà chỉ xác định tính từ mép chân tường nhà bê tông thửa số 33 ra là 4m chiều ngang, kéo dài xuống dưới 28m. Ông C, bà L1 nhận nhà, đất của ông B, bà N thì nhận bàn giao mốc giới như hiện trạng.

Căn cứ vào tài liệu do UBND xã B cung cấp thì điểm đầu của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 cách mép trong của vỉa hè vào 1,5m. Do đó xác định mốc giới của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 là điểm tính từ mép trong vỉa hè hiện tại vào 1,5m lấy 02 điểm, từ 02 điểm kéo 2 đường thẳng song song dài 28m, lấy tiếp 2 điểm, còn lại phía sau là đất lưu không, nên xác định thửa đất 34 có kích thước và mốc giới như sau: Điểm đầu của thửa đất tính từ mép trong vỉa hè vào 1,5m, đo từ chân tường nhà bê tông của thửa số 33 ra 3,93m được 2 điểm, từ 2 điểm này kéo 2 đường thẳng song song dài 28m lấy tiếp 2 điểm, nối các điểm này với nhau là mốc giới của thửa đất số 34. Ông C, bà L1 nhất trí với số đo hiện trạng nên xác định diện tích thực tế của thửa số 34 là 3,93m x 28m = 110,4m² như bản án sơ thẩm xác định là có căn cứ.

3. Về việc xác định quyền sử dụng khoảng không trên ban công nhà 3 tầng.

Phần ban công nhà bê tông của nhà ông K, bà L (nay là của gia đình ông H, bà Y) có chiều rộng 1,3m đưa sang phần đất thửa 34. Tại giấy chuyển nhượng ngày 20/7/1993, ông K là người viết có ghi: “...khoảng không bên trên lan can 1,3m thuộc nhà bên...”. Như vậy, cần được hiểu là ông K, bà L xác định là bán cho bà N toàn bộ diện tích đất chiều ngang 4 m tính từ chân tường nhà bê tông bao gồm cả phần khoảng không bên trên ban công nhà bê tông cho bà N. Do đó, không chấp nhận ý kiến của ông K, bà L và ông H, bà Y cho rằng ông B, bà N chỉ được sử dụng phần khoảng không bên dưới ban công còn khoảng không đất bên trên ban công vẫn thuộc quyền sử dụng của Khoát bà L (nay là ông H, bà Y) được.

Diện tích đất thửa 33 là 151,8m², trong đó chiều rộng 4,6m được tính từ mặt ngoài bức tường nhà bê tông giáp thửa 34. Năm 2011 ông K, bà L làm thủ tục xin cấp GCNQSD cũng chỉ xin cấp giấy chứng nhận diện tích đất 151,8m² và UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho ông K, bà L đối với 151,8m² đất thửa 33. Ông K, bà L cũng không có ý kiến khiếu nại gì về diện tích đất. Sau khi ông H, bà Y được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 151,8m² thửa 33 cũng không thắc mắc, khiếu nại gì về việc chuyển nhượng nhà, đất với ông K, bà L cũng như không khiếu nại gì về việc cấp GCNQSDĐ. Do đó, không có căn cứ xác định khoảng không đất phía trên ban công thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Y.

Như vậy, có căn cứ để khẳng định rằng: Toàn bộ phần đất thửa 34 bao gồm cả khoảng không phía trên ban công nhà bê tông của ông K, bà L (nay là của ông H, bà Y) đều thuộc quyền sử dụng của ông C, bà L1. Ông C, bà L1 khởi kiện ông H, bà Y đề nghị tháo dỡ phần ban công đưa sang đất thửa đất số 34 của ông bà là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

4. Về thời hạn tháo dỡ ban công:

Nhận thấy: Khi ông K, bà L chuyển nhượng đất cho ông B, bà N vào năm 1993 thì đã trên thửa đất 33 đã có nhà bê tông 2 tầng có phần ban công nằm trên khoảng không đất ông K, bà L bán cho bà N. Tuy hai bên thống nhất xác định khoảng không phía trên ban công này thuộc quyền sử dụng của gia đình bà L nhưng không thỏa thuận với nhau về thời gian ông K, bà L phải tháo dỡ ban công để trả lại khoảng không đất cho gia đình bà N. Do vậy, cần tạo một khoản thời gian thích hợp cho ông H, bà Y tự tháo dỡ phần ban công đưa sang này.

Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn đồng ý tạo thời gian tháo dỡ ban công cho ông H, bà Y là 06 tháng và trường hợp ông H, bà Y tự nguyện tháo dỡ thì bên nguyên đơn sẽ hỗ trợ kinh phí tháo dỡ với khoản tiền là 100.000.000đ. Xét thấy việc tự nguyện tạo thời gian và kinh phí của nguyên đơn là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Trường hợp ông H, bà Y không thực hiện việc tự tháo dỡ trong thời hạn 06 tháng thì phía nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án cưỡng chế tháo dỡ mà không phải hỗ trợ kinh phí tháo dỡ cho ông H, bà Y.

Từ nhận định trên, thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông K, bà Y, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc xác định thời gian tháo dỡ và ghi nhận tự nguyện hỗ trợ kinh phí tháo dỡ của nguyên đơn.

5. Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên ông K và bà Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2022/DSST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm. Cụ thể:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 270 BLDS 1995; khoản 2 Điều 265 BLDS 2005; khoản 2 Điều 175, khoản 3 Điều 155BLDS 2015; Điều 3, điểm a khoản 1 Điều 126 Luật đất đai 1993; Khoản 5 Điều 98, Điều 99 của Luật đất đai 2013; Khoản 11 Điều 12, Điều 96 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Tiết b điểm 2.2 tiểu mục 2 mục II, điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 2, Điều 9 của Pháp lệnh nhà ở số 51/LCT/HĐNN8 ngày 6/4/1991 của Hội đồng nhà nước về nhà ở; Điều 12, Điều 13 của Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1991; Điểm a, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 26, điểm d khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L1.

1.1. Xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/1993 có xác nhận của UBND xã B ngày 21/7/1993 giữa bà Vũ Thị L và bà Ngô Thị N có hiệu lực pháp luật.

1.2. Xác định Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở lập ngày 01/5/1995 giữa ông Trần Ngọc B, bà Ngô Thị N và ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L1 có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, thôn G, xã B, huyện G, TP. với diện tích 3,93m x 28m = 110,04m², có các mốc giới như sau: Điểm đầu của thửa đất tính từ mép trong vỉa hè vào 1,5m giao với mép tường nhà bê tông 03 tầng của ông H, bà Y lấy 1 điểm là B, từ điểm B đo 3,93m mặt đường lấy 1 điểm là A, từ điểm A và B kéo 2 đường thẳng song song dài 28m vào phía trong thửa đất, lấy 2 điểm là 12 và 22, nối 4 điểm A-B-12-22 với nhau được diện tích 110,04m² (có sơ đồ kèm theo bản án)

1.4. Buộc ông **Vũ Tiến H1**, bà **Nguyễn Thị Y1** phải tháo dỡ ban công tầng 2, tầng 3 và các công trình xây dựng trên phần ban công tầng 2, tầng 3 của nhà bê tông 3 tầng xây dựng trên thửa đất số 33 tờ bản đồ số 11 **thôn G, xã B huyện G** đang nằm trên phần không gian quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 **thôn G, xã B, huyện G, thành phố Hà Nội** và nằm trên không gian phần đất lưu không phía giáp đường đi của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 **thôn G, xã B, huyện G, thành phố Hà Nội** để trả lại không gian theo chiều thẳng đứng của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11, **thôn G, xã B, huyện G, Hà Nội** thuộc quyền sử dụng của ông **Nguyễn Đức C**, bà **Trần Thị L1**. Cụ thể:

+ Buộc ông **H1**, bà **Y1** tháo dỡ phần ban công tầng 2, công trình xây dựng trên phần ban công tầng 2 đưa sang thửa số 34 có diện tích: 25,1m², trong đó diện tích nhà tầng 2 nằm trên phần ban công đưa sang thửa số 34 có diện tích là 11,4m² giới hạn bởi các điểm 14, 15, 16, 1, 2, 3, 4, 5, 16, 18 17, 14; Phần ban công tầng 2 nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất thửa số 34 là 10,6m² giới hạn bởi các điểm 16, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 16; Phần ban công nằm trước khoảng không lưu không giáp mặt đường đưa sang thửa số 34 là 3,1m² được giới hạn bởi các điểm 18, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18.

+ Buộc ông **H1**, bà **Y1** tháo dỡ phần diện tích ban công tầng 3 đưa sang thửa đất số 34 có diện tích là 20,3m², trong đó diện tích nhà tầng 3 nằm trên ban công tầng 3 đưa sang thửa số 34 diện tích 6,1m² giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 1; Diện tích hành lang đưa sang thửa số 34 là 14,2m² giới hạn bởi các điểm 3, 7, 6, 5, 4, 1. Diện tích mái tôn tầng 3 đưa sang khoảng không thửa số 34 là 2,9m² giới hạn bởi các điểm 10, 5, 6, 8, 9, 10 (Trong đó phần mái tôn nằm trên khoảng không quyền sử dụng đất của thửa số 34 là 1,85m² giới hạn bởi các điểm 5, 6, 8, 11, 5; Phần mái tôn tầng 3 nằm trên khoảng không lưu không phía mặt đường thửa số 34 là 1,05m² giới hạn bởi các điểm 11, 8, 9, 10, 11).

2. Thời hạn tháo dỡ xong: 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông **C**, bà **L1** hỗ trợ kinh phí tháo dỡ cho ông **H1**, bà **Y1** số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) trong trường hợp ông **H1**, bà **Y1** tự tháo dỡ ban công xong trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn tháo dỡ theo quyết định bản án mà ông **H1**, bà **Y1** không tháo dỡ xong thì ông **C**, bà **L1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành phá dỡ và ông **H1**, bà **Y1** không được nhận khoản hỗ trợ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) từ ông **C**, bà **L1**.

4. Ông Nguyễn Đức C, bà Trần Thị L1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 34, tờ bản đồ số 11, thôn G, xã B, huyện G, TP. theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Tiến H1, bà Nguyễn Thị Y1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thỏa thuận đổi đất và nhà ở có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông K, bà Y1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Y1 được hoàn lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại BL thu tiền số 0073334 ngày 17/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

7. Trường hợp bản án được thi hành, 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Hà Nội;;
- Chi cục THADS H. Gia Lâm;
- TANDTP h. Gia Lâm
- VKSNDTP Hà Nội;
- Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Thúy