

Bản án số: 17/2020/DS-PT

Ngày 11/02/2020

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Anh Tài;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Anh Dũng;
Ông Nguyễn Xuân Hùng.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Đặng Thị Cẩm Ly - Cán bộ Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp ngõ đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Mai Thị Ng với bị đơn là ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 513/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Mai Thị Ng, sinh năm 1974; có mặt.

Nơi ĐKKHKT: Tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội; trú tại: số 7/2/5 ngõ 63, đường An Dương V, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Hồng Q1, sinh năm 1976; địa chỉ: số 8, ngõ 105/7 đường An Dương V, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội; có mặt.

*** Bị đơn:** 1. Ông Mai Văn Q, sinh năm 1966; có mặt;

2. Ông Mai Văn S, sinh năm 1954; có mặt;

Đều ĐKKHKT: Tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội; trú tại: số 9/2/5 ngõ 63, đường An Dương V, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T: Luật sư Nguyễn

Thị Th1 - Công ty luật TNHH MTV Hưng H1, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Ông Vũ Đô Th2, sinh năm 1972; có đơn xin xét xử vắng mặt;
2. Anh Vũ Nhật M, sinh năm 1996; có đơn xin xét xử vắng mặt;
3. Chị Vũ Ánh Hằng Ng1, sinh năm 2006; có đơn xin xét xử vắng mặt;

Đều trú tại: số 7/2/5 ngõ 63, đường An Dương V, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

4. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm 1966; có mặt.
5. Anh Mai Sơn T1, sinh năm 1992; vắng mặt.
6. Anh Mai Đại Ngh, sinh năm 2002; vắng mặt.

Anh T1, anh Ngh ủy quyền cho ông Mai Văn Q; có mặt.

Đều trú tại: số 9/2/5 ngõ 63, đường An Dương V, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

7. Bà Ngô Lệ T2, sinh năm 1960;
8. Anh Mai Tuấn A, sinh năm 1986;
9. Chị Mai Huyền Tr, sinh năm 1994;
10. Chị Bùi Thị Th3, sinh năm 1988;

Đều trú tại: số 9/2/5 ngõ 63, đường An Dương V, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

Bà T2, anh Tuấn A, chị Tr, chị Th3 ủy quyền cho ông Mai Văn S; có mặt.

11. UBND thành phố Hà Nội; trụ sở: số 79A Đinh Tiên Hoàng, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân C - Phó Chi cục trưởng Chi cục quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội; vắng mặt.

12. UBND quận Tây H, thành phố Hà Nội; trụ sở: số 657 Lạc Long Quân, phường Xuân La, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Tuấn - Phó trưởng phòng, Phòng Tài nguyên và môi trường quận Tây H; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn bà Mai Thị Ng và đại diện theo ủy quyền của bà Ng ông Mai Hồng Q1 thống nhất trình bày:*

Bố mẹ đẻ bà Mai Thị Ng là cụ Mai Quang D và cụ Phùng Thị L có 03 người con gồm ông Mai Văn S, sinh năm 1954, ông Mai Văn Q, sinh năm 1966 và bà

Mai Thị Ng, sinh năm 1974. Ngoài những người con trên hai cụ không có con riêng, con nuôi nào khác.

Hai cụ được cha ông để lại thừa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 560m² tại tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội.

Năm 1998 cụ D làm Bảng kê khai đăng ký nhà cửa, có trích lục bản đồ phân chia cho các con. ông Q được chia phần nhà cấp 4, bếp, bể nước, sân. Sát tường nhà ông Q có 1 hàng gạch chỉ là mốc giới phần ngõ đi được phân định giữa phần đất nhà ông Q và ngõ đi chung, ông S được hưởng phần đất trước nhà cấp 4, tính từ bể nước, cách 20cm. Ranh giới nhà ông Q và ông S được phân định bằng bể nước. Phần diện tích nhà bà Ng là phần đất được cụ D xây sẵn 1 móng nhà hướng Đông Nam và phần vườn.

Ngày 01/9/1999, cụ D họp gia đình phân chia thừa đất trên cho các con. Theo Đơn đề nghị chia thừa kế quyền sử dụng đất ở, bà Mai Thị Ng được chia 220m², ông Mai Văn S được chia 110m², ông Mai Văn Q được chia 189m², diện tích còn lại được cụ D cùng các thành viên thống nhất để làm ngõ đi chung cho ba anh em. Việc chia thừa kế được lập thành văn bản, mỗi người giữ 1 bản.

Theo đó phần diện tích ngõ đi chung từ ngoài vào có các kích thước 2,2m; 1,6m; 1,8m. Việc chia đất được thực hiện theo những mốc giới được cụ D xây cố định cho các gia đình chứ không đo vẽ thực tế và cũng không xác định được chính xác số diện tích của mỗi người được hưởng. Trên cơ sở những mốc giới đó, cán bộ địa chính qua các thời kỳ tiến hành đo vẽ nên có sự biến động khác nhau qua mỗi lần đo. Vì vậy hiện tại có sự chênh lệch giữa số liệu ghi trong văn bản chia thừa kế và số liệu thực tế có được khi đo vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Tháng 12/1999 ông S, ông Q, bà Ng kê khai cấp GCNQSDĐ. Do không được hướng dẫn cụ thể về việc kê khai nên các ông bà đã không kê khai phần diện tích sử dụng chung (ngõ đi) nên trên GCNQSDĐ của 3 gia đình không có phân diện tích sử dụng chung như đã được cụ D phân chia.

Nay bà Ng đề nghị Tòa án xác định phần diện tích ngõ đi chung theo đúng mốc giới như cụ D đã phân định, đầu ngõ rộng 2,2m; đoạn tiếp giáp nhà ông Mai Văn Thiện rộng 1,6m; đoạn tiếp giáp giữa nhà bà và nhà ông Q rộng 1,8m. Cụ thể đề nghị Tòa xác định ngõ đi chung của cả 3 gia đình có diện tích 47,5m² được đánh dấu trên sơ đồ đo vẽ bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,11,1.

Theo GCNQSDĐ do UBND thành phố Hà Nội cấp cho ông Mai Văn Q thì diện tích đất nhà ông Q là 202m², diện tích thực tế của thửa đất khi đo đạc là 189m² đúng bằng diện tích đất cụ D cho tại các văn bản phân chia đất, GCNQSDĐ ghi 202m² là không phù hợp với thực tế sử dụng và văn bản phân chia đất của cụ D. Đề nghị Tòa hủy 3 GCNQSDĐ của 3 gia đình để cấp lại theo đúng mốc giới cụ D đã phân chia, về việc phần diện tích nhà ông Q tăng lên thì đề nghị Tòa án cho

hiệu chỉnh lại cho phù hợp với diện tích thực tế của thửa đất, hiện trạng sử dụng và ý chí của cụ D khi phân chia đất cho các con.

** Bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S trình bày:*

Về nguồn gốc đất các ông thống nhất như nguyên đơn trình bày. Ngày 01/9/1999 cụ D có làm hai văn bản chia đất cho các con. Văn bản thứ nhất là Đơn đề nghị chia thừa kế cho các con do ông Q viết và vẽ sơ đồ kèm theo với nội dung: Ông Mai Văn Q diện tích 189m²; ông Mai Văn S diện tích 110m²; bà Mai Thị Ng diện tích 220m²; có đề nghị phần còn lại là ngõ đi chung từ ngoài vào là của 3 gia đình (phần ngõ đi này không thể hiện là bao nhiêu mét vuông).

Văn bản thứ hai là Đơn đề nghị chia thừa kế QSDĐ bản đánh máy, có kèm theo bản vẽ. Theo đó ông Q được chia 189m², ông S được 100m², bà Ng được 220m²; ngõ đi từ ngoài vào là ngõ đi chung của 3 gia đình, không ghi diện tích là bao nhiêu, các con thống nhất ký tên.

Ngày 10/10/1999 UBND phường mời gia đình cụ D và các con lên làm việc về việc chia đất, các bên thống nhất với số liệu về đất cụ cho ngày 01/9/1999.

Ngày 02/12/1999 UBND phường đến đo đạc thực tế, cụ D và các con đều ký biên bản. Theo đó: ông Mai Văn Q diện tích 202m²; ông Mai Văn S diện tích 104m²; bà Mai Thị Ng diện tích 230m². Căn cứ theo đơn này phần ngõ đi chung còn lại là 24m². Phần ngõ đi chung 24m² này đã được bà Ng xác nhận trong đơn khởi kiện.

Khi UBND phường xuống đo đạc ngày 02/12/1999 chỉ có bố mẹ các ông và cán bộ địa chính chứng kiến, còn các ông không có mặt. Sau đó các ông ký vào biên bản nhưng không kiểm tra lại số liệu trong biên bản. Việc chia đất được các cụ chia cho các con theo sơ đồ và đo vẽ thực tế có mặt địa chính phường chứng kiến, việc đo vẽ theo diện tích cụ thể phân chia cho các con chính thức là lần 2 (02/12/1999) đo vẽ thực tế và chính xác ngay tại thời điểm chia đất cho các con, để cấp GCNQSDĐ nên không có sự biến động nào cả. Tuy nhiên khi cán bộ địa chính phường đến đo đạc thì không có mặt các ông ở nhà nên các ông không để ý chiều rộng của thửa đất không được tăng lên theo diện tích cụ cho là 202m² mà vẫn ghi theo sơ đồ cũ.

Theo sơ đồ bản vẽ kê khai và GCNQSDĐ cấp cho ông Q thì căn nhà cấp 4 nằm bên trong phần diện tích ông Q được chia. Khi bố mẹ chia đất thì phần đất nhà bà Ng và nhà ông S chỉ là đất trống và vườn nên chưa có mốc giới. Các ông đã gửi ảnh chụp của cụ L đứng trên mảnh đất trống để Tòa xem xét. Các ông không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về mốc giới. Theo đơn đề nghị chia đất thì có thể hiện 1 lối đi của nhà bà Ng ra đường công cộng. Hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ là cụ D đọc và cả 3 anh em cùng ghi nên nội dung giống hệt nhau. Phần diện tích nhà ông Q được chia theo ý chí của cụ D là 202m², tuy nhiên các ông không để ý kích thước các cạnh tương ứng với diện tích tăng lên nên theo bản vẽ diện tích các cạnh phù hợp với diện tích ban đầu là 189m². Việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo

đúng quy trình. Các ông đồng ý xác định phần ngõ đang đi là ngõ đi chung của 3 gia đình nhưng diện tích phần ngõ đi này phải được tính như sau: Theo đơn đề nghị của các cụ phần diện tích còn lại là lối đi chung sau khi lấy tổng diện tích đất 560m² trừ đi tổng diện tích đất theo sổ đỏ của 3 gia đình còn lại 24m² phù hợp với đơn khởi kiện của bà Ng. Đề nghị Tòa công nhận 24m² còn lại là ngõ đi chung của 3 gia đình. Mốc giới ngõ đi chung phải được xác định từ diện tích 202m² nhà ông Q + 1.8m chiều rộng ngõ đi chung rồi mới đến phần đất nhà bà Ng. Vì nhà bà Ng đã có lối đi riêng ra đường công cộng và trước đây các cụ đã làm cho 1 lối đi bên cạnh nhà bà Ng ra vườn (hiện tại lối đi đã bị bịt để xây nhà) nên các ông không đồng ý với việc bà Ng mở cửa hậu ra ngõ đi chung.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Đô Th2 trình bày:* Ông kết hôn với vợ là bà Mai Thị Ng năm 1995, có đăng ký kết hôn tại UBND phường Phú Th. Kể từ khi kết hôn ông và vợ chung sống và làm việc ổn định tại địa chỉ số 7/2/5, ngõ 63 đường An Dương V, tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội. Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Ng, đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng chung của gia đình ông đối với phần diện tích ngõ đi chung tại địa chỉ hẻm 2/5, ngõ 63 đường An Dương V, tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội theo mốc giới mà cụ D đã ấn định; đề nghị Tòa tuyên hủy Quyết định số 1709/QĐ-UB ngày 02/12/2003 của UBND quận Tây H về việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông để cấp lại. Ngoài ra ông xin từ chối không tham gia tố tụng và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vũ Nhật M (con trai bà Mai Thị Ng) thống nhất với toàn bộ lời khai và quan điểm của bà Ng. Anh M xin không tham gia tố tụng và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T (vợ ông Q) thống nhất với ý kiến của ông Q, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên GCNQSDĐ đã cấp cho ba gia đình; đề nghị Tòa công nhận 24m² còn lại là ngõ đi chung của 3 gia đình. Mốc giới ngõ đi chung phải được xác định từ diện tích 202m² nhà ông bà + 1,8m chiều rộng ngõ đi chung rồi mới đến phần đất nhà bà Ng.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Lệ T2 thống nhất với lời trình bày của ông S và đề nghị Tòa án giữ nguyên GCNQSDĐ đã cấp cho ba gia đình; xác định 24m² là lối đi chung của ba gia đình nhưng phải được xác định từ ngoài vào.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các anh Mai Sơn T1, Mai Đại Ngh, Mai Tuấn A, chị Mai Huyền Tr, chị Bùi Thị Th3 trình bày:* Gia đình các anh chị được thừa kế của các cụ để lại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20 có tổng diện tích là 560m²; các cụ đã làm thủ tục chia thừa kế cho 03 gia đình và đã được cấp GCNQSDĐ gần 20 năm nay, cụ thể: Ông Mai Văn S được chia 104m², cấp GCNQSDĐ năm 2003, ông Mai Văn Q được chia 202m², cấp GCNQSDĐ năm 2001, bà Mai Thị Ng được chia 230m², cấp GCNQSDĐ năm 2003. Tổng diện tích

của 03 gia đình là 536m², diện tích còn lại 24m² là lối đi chung từ ngoài vào của 03 nhà. Lối đi chung 24m² của 03 nhà nằm trước cửa nhà cô Ng, tiếp giáp ngay với đường giao thông chính. Ba gia đình đã và đang sử dụng ổn định và không tranh chấp gì. Lối đi phía trong tiếp theo là của nhà các anh chị. Lối đi này cũng là sân nhà thờ, các cụ đã giao cho gia đình các anh chị quản lý sử dụng, diện tích nằm trong diện tích sổ đỏ mà gia đình các anh đã đóng thuế từ năm 2001 đến nay nên cô Ng không có quyền đòi đi chung vào lối đi này. Việc cấp GCNQSDĐ cho 03 gia đình là hợp pháp, các anh chị không có tranh chấp khiếu nại gì nên không có yêu cầu cấp lại. Đề nghị Tòa án xem xét quyền lợi của 03 gia đình và giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do bận công việc, bận học nên các anh chị đề nghị Tòa án cho các anh chị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Tân C đại diện theo ủy quyền có ý kiến:* Việc cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Mai Văn Q và vợ là bà Lê Thị Kim T tại tổ 42, cụm 7, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội được thực hiện đúng theo quy định tại Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố Hà Nội. Đối với các nội dung khác liên quan đến việc tranh chấp tài sản, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND quận Tây H do ông Vũ Văn T3 đại diện theo ủy quyền có ý kiến:* Năm 2003, UBND quận Tây H đã cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà Mai Thị Ng, ông Vũ Đô Th2 tại tổ 42 cụm 7 (số 7/2/5 đường An Dương V) và gia đình ông Mai Văn S tại tổ 42 cụm 7 (số 9/2/5 đường An Dương V), phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội là đúng theo Quyết định số 69/1999/QĐ-UB ngày 18/8/1999 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi “Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị thành phố Hà Nội”.

** Phòng Tài nguyên và môi trường quận Tây H, Hà Nội cung cấp:*

1. Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình bà Mai Thị Ng và ông Vũ Đô Th2 tại tổ 42 cụm 7 (số 7/2/5 đường An Dương V), phường Phú Th: Theo bản phân tích nguồn gốc đất được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở đất ở phường Phú Th xác nhận ngày 22/12/1999, thửa đất gia đình bà Ng được cấp GCNQSDĐ có nguồn gốc:

- Năm 1960 thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 01, diện tích 454m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Mai Quang D.

- Năm 1978, ông Mai Quang D được anh trai là ông Mai Văn Nha cho 100m² ao ở cạnh về hướng đông của thửa đất.

- Năm 1986, thuộc thửa đất số 374, tờ bản đồ số 04, diện tích 624m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Mai Quang D.

- Năm 1994, thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 20, diện tích 560m² loại đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Mai Quang D.

- Năm 1999, ông Mai Quang D chia đất cho 03 người con có sơ đồ hiện trạng và có xác nhận của UBND phường Phú Th như sau: Ông Mai Văn S 104m² đất thổ cư, ông Mai Văn Q 202m² đất thổ cư, bà Mai Thị Ng 230m² (có 100m² ao và 130m² đất thổ cư).

Tổng cả 3 thửa đất 536m² còn lại 44m² làm ngõ đi chung cho cả 3 anh em (có sơ đồ kèm theo).

- Năm 1999, gia đình bà Ng kê khai cấp GCNQSDĐ, trong bản đăng ký nhà ở và đất ở, bà Ng kê khai thửa đất số 31B, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 230m² gia đình bà chỉ khai phần diện tích đất sử dụng riêng 230m², không kê khai phần diện tích đất sử dụng chung nên UBND quận Tây H cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà Ng không có phần diện tích đất sử dụng chung của 03 gia đình là 44m².

- Ngày 09/12/2003, UBND quận Tây H cấp GCNQSDĐ cho gia đình bà Ng không có phần diện tích đất sử dụng chung của 03 gia đình là 44m².

2. Về hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình ông Mai Văn S tại tổ 41 cụm 7 (số 9/2/5 đường An Dương V), phường Phú Th: Theo bản phân tích nguồn gốc đất được Hội đồng kê khai đăng ký nhà ở đất ở phường Phú Th xác nhận ngày 22/12/1999, thửa đất gia đình ông Mai Văn S được cấp GCNQSDĐ có cùng nguồn gốc đất của ông Mai Văn D.

- Năm 1999 gia đình ông S kê khai cấp GCNQSDĐ, trong bản đăng ký nhà ở và đất ở, ông S kê khai thửa đất số 31C, tờ bản đồ số 29 diện tích đất 104m² gia đình ông chỉ khai phần diện tích đất sử dụng riêng 104m², không kê khai phần diện tích đất sử dụng chung.

- Ngày 03/7/2003, UBND quận Tây H cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông S không có phần diện tích đất sử dụng chung của 03 gia đình là 44m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 23/5/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự 1995; Điều 163, Điều 164, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Luật đất đai; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Ng đối với bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S về việc tranh chấp ngõ đi chung.

Xác nhận phần diện tích 47,5m² tại địa chỉ tổ 42 cụm 7 phường Phú Th, Tây H, Hà Nội nay là số 7/2/5 ngõ 63 đường An Dương V, phường Phú Th, Tây H, Hà Nội được đánh dấu từ điểm 1 đến 7,11,1 trên sơ đồ kèm theo bản án là ngõ đi chung của gia đình bà Mai Thị Ng, ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Mai Thị Ng.

- Hiệu chỉnh GCN số 10103151418 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2001 cho ông Mai Văn Q và bà Lê Thị Kim T đối với thửa đất số 31A tờ bản đồ số 20, diện tích 188,8m²; Hình thức sử dụng: Riêng 188,8m², chung 47,5m²

- Hiệu chỉnh GCN số T813494 do UBND quận Tây H cấp ngày 03/7/2003 cho ông Mai Văn S và bà Ngô Lệ T2 đối với thửa đất số 31C tờ bản đồ số 23, diện tích 104m²; Hình thức sử dụng: Riêng 104m², chung 47,5m².

- Hiệu chỉnh GCN số X112024 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1709/QĐ-UB do UBND quận Tây H cấp ngày 09/12/2003 cho bà Mai Thị Ng và ông Vũ Đô Th2 đối với thửa đất số 31B tờ bản đồ số 23, diện tích 231,5m² (130m² đất ở được cấp GCN; 101,5m² đất vườn liền kề); Hình thức sử dụng: Riêng 231,5m², chung 47,5m².

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được hiệu chỉnh lại GCN quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/6/2019, nguyên đơn bà Mai Thị Ng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/6/2019, bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Ng xin rút toàn bộ kháng cáo và đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi liên quan, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án công nhận diện tích ngõ đi chung của 03 hộ gia đình là 31,6m² chứ không phải 47,5m² như Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử. Theo Biên bản chia đất ngày 02/12/1999 của cụ D thì ông Q được chia 202m², ông S được chia 104m², bà Ng được chia 230m². Quá trình kê khai cấp sổ đỏ các đương sự cũng đề nghị được cấp GCNQSDĐ diện tích riêng của mỗi hộ gia đình như biên bản phân chia của cụ D, không kê khai phần diện tích ngõ đi chung. Do nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa nên bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận GCNQSDĐ do UBND thành phố Hà nội cấp cho ông Mai Văn Q với diện tích 202m² đất và GCNQSDĐ do UBND quận Tây H cấp cho ông Mai Văn S với diện tích 104m² đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T thống nhất với lời trình bày và kháng cáo của ông Mai Văn Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

1. Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn.

2. Về nội dung: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Mai Quang D và cụ Phùng Thị L. Ngày 01/9/1999 cụ D đã có văn bản phân chia đất cho các con, có sơ đồ phân chia. Sau khi được cụ D chia đất, các đương sự vẫn sử dụng đất ổn định không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề, mốc giới vẫn giữ nguyên từ khi cụ D chia cho các con, bà Ng đã xây dựng nhà kiên cố, ông Q cũng đã xây tường ngăn để ngăn nước không vào nhà. Quá trình kê khai cấp GCNQSDĐ các đương sự chỉ kê khai diện tích đất riêng, không kê khai ngõ đi chung. Trên thực tế theo Biên bản hiện trạng do Tòa án cấp sơ thẩm lập thì ông Q đang sử dụng 188,8m², ông S 104m², bà Ng 231,5m², phù hợp với giấy phân chia đất do cụ D lập cho các con. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định ngõ đi chung của cả 03 gia đình có diện tích 47,5m² được đánh dấu trên sơ đồ đo vẽ bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,11,1 và đề nghị hiệu chỉnh GCNQSDĐ của 03 gia đình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp ngõ đi chung và yêu cầu hủy GCNQSDĐ là quyết định hành chính cá biệt nên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất: Theo Biên bản xác minh do UBND phường Phú Th cung cấp: “Sau khi kiểm tra hồ sơ tài liệu địa chính, nguồn gốc quá trình biến động của thửa đất số 31A, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 31B, 31C tờ bản đồ số 23 tại địa chỉ tổ 42 cụm 7, phường Phú Th (nay là số 7/2/5 ngõ 63 đường An Dương V) được thể hiện như sau:

Năm 1960, bản đồ, sổ mục kê thể hiện tờ bản đồ số 01, thửa đất số 176, diện tích 454m² đất thổ cư, chủ sử dụng là ông Mai Quang D.

Năm 1978, ông Mai Quang D được anh trai là ông Mai Văn Nha cho 100m² ao ở cạnh thửa về hướng Đông thửa đất.

Năm 1986, bản đồ, sổ mục kê thể hiện tờ số 04, thửa đất số 374, diện tích 624m^2 đất, chủ sử dụng là ông Mai Quang D.

Năm 1994, bản đồ thể hiện tờ số 23 (tờ 20 cũ), thửa đất số 31, diện tích 560m^2 đất”.

[2.2] Các đương sự đều thống nhất xác định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Mai Quang D chia cho các con sử dụng. Việc phân chia được thể hiện bằng Đơn đề nghị chia thừa kế quyền sử dụng đất ngày 01/9/1999. Trong Đơn đề nghị chia thừa kế quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất tranh chấp có diện tích 560m^2 thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 20, tổ 42 cụm 7, phường Phú Th, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Theo đó ông Q, được chia 189m^2 , ông S 110m^2 , bà Ng 220m^2 . Ngõ đi từ ngoài vào đi chung của 3 gia đình. Sơ đồ kèm theo đơn thể hiện phần đầu ngõ đi rộng 2,2m; khoảng cách giữa đất giao bà Ng và đất nhà ông Mai Văn Thiện là 1,6m; khoảng cách giữa đất giao bà Ng và đất nhà ông Mai Văn Q là 1,8m. Cuối đơn có chữ ký của cụ Mai Quang D, cụ Phùng Thị L và các con là Mai Văn S, Mai Văn Q, Mai Thị Ng; người làm chứng là Trưởng họ cụ Mai Văn Nhạ.

[2.3] Theo Biên bản đo đạc ngày 02/12/1999 do UBND phường Phú Th tiến hành đo đạc thể hiện: Bên cho đất là cụ D, bên được nhận đất là ông Q, ông S, bà Ng. Theo đó thửa đất số 31 được chia làm 3 thửa là 31A diện tích 202m^2 , 31B diện tích 230m^2 , 31C diện tích 104m^2 . Không ghi cụ thể diện tích ngõ đi nhưng bản vẽ trong Biên bản thể hiện điểm rộng nhất phần đầu ngõ đi là 2,2m; cuối ngõ không ghi chiều rộng là bao nhiêu, nhưng đối chiếu chiều rộng thửa đất nhà ông S dài 13,1m với chiều rộng thửa đất nhà ông Q là 11,3m thì chiều rộng ngõ còn lại là 1,8m. Xem xét bản vẽ của Biên bản đo này với bản vẽ trong Đơn đề nghị chia thừa kế có sự trùng khớp ở điểm đầu và điểm cuối của ngõ đi. Có sự chênh lệch về diện tích nhà ông Q và bà Ng: Diện tích đất chia ông Q tăng 13m^2 , diện tích đất chia bà Ng tăng 10m^2 .

Căn cứ vào các tài liệu như: Đơn đề nghị chia thừa kế ngày 01/9/1999, Biên bản đo đạc của UBND phường Phú Th ngày 02/12/1999, Bảng kê khai trong hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ba gia đình và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm đều thể hiện có phần ngõ đi chung. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu xác định ngõ đi chung là có căn cứ. Tuy nhiên, phần diện tích ngõ đi là bao nhiêu thì các văn bản nêu trên không ghi cụ thể. Các văn bản phân chia đất đều chia trên cơ sở diện tích thửa đất là 560m^2 . Hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ của ông Q, ông S, bà Ng thể hiện: Ông Q được chia 202m^2 , ông S được chia 104m^2 , bà Ng được chia 230m^2 , tổng cộng 3 thửa 536m^2 , ngõ đi chung cho cả 3 anh em là 44m^2 . Tổng diện tích thửa đất là 580m^2 . Như vậy, các đương sự đã tính toán phần diện tích ngõ đi chung trên cơ sở lấy tổng diện tích thửa đất trừ đi diện tích chia cho 3 gia đình thì diện tích đất còn lại là diện tích ngõ đi chung.

Qua đo đạc thực tế thửa đất có diện tích: $188,8\text{m}^2 + 231,5\text{m}^2 + 104\text{m}^2 + 47,5\text{m}^2 = 571,8\text{m}^2$. Ba gia đình không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề.

UBND phường Phú Th xác định diện tích đất chênh lệch do sai số đo đạc nên đủ căn cứ xác định thửa đất tranh chấp có diện tích thực tế là 571,8m².

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nhà ông Q có kèm theo Biên bản đo đạc của UBND phường Phú Th ngày 02/12/1999. Biên bản thể hiện phần nhà cấp 4 liền kề với ranh giới ngõ đi (không có khoảng trống). Tứ cận của thửa đất lần lượt là 11,3m; 7,2m+9,0m; 11,3m; 16,7m. Bản Đăng ký nhà ở và đất ở do ông Q kê khai thì phần nhà cấp 4 không liền kề với ranh giới ngõ đi, có khoảng trống và kích thước lần lượt là 11,3m; 7,2m+9,0m; 11,3m; 16,7m. Ông Q cho rằng, khi UBND phường đến đo đất cho các con thì cụ D đã cho ông thêm 13m² nên trong Biên bản đo đạc diện tích là 202m². Khi UBND phường đến đo đạc thì vợ chồng ông không có mặt, sau này cụ D đưa biên bản thì ông ký nên không để ý diện tích đất của ông được tăng lên nhưng chiều rộng của thửa đất không sửa tăng lên. Ông đề nghị Tòa án xác định mốc giới ngõ đi chung phải được xác định từ diện tích 202m² đất nhà ông + 1,8m chiều rộng ngõ đi chung rồi mới đến phần đất nhà bà Ng.

Theo GCNQSDĐ ông Q được cấp thì phần nhà cấp 4 không liền kề với ranh giới ngõ đi chung, có khoảng cách nhưng tứ cận của thửa đất không thay đổi so với Biên bản đo đạc ngày 02/12/1999 của UBND phường Phú Th. Tứ cận của thửa đất lần lượt là 11,3m; 7,2m+9,0m; 11,3m; 16,7m. Với tứ cận của thửa đất theo GCNQSDĐ thì diện tích thửa đất là 188,1m². Kết quả đo đạc thực tế với các mốc giới lần lượt là 11,70m; 6,92m+9m; 11,37m; 16,60m thì thửa đất 31A có diện tích 188,8m². Như phân tích trên, do phần ngõ đi chung đoạn giữa thửa đất nhà ông Q và thửa đất nhà bà Ng có chiều rộng là 1,8m, nên ranh giới đất nhà ông Q phải liền kề với ngõ đi và không thể có khoảng trống như trong bản Đăng ký nhà ở và đất ở do ông Q kê khai. Đủ cơ sở xác định diện tích ghi trong GCNQSDĐ cấp cho ông Q là không phù hợp với thực tế sử dụng, có sai sót trong quá trình đo đạc, cần hiệu chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

Theo GCNQSDĐ bà Ng được cấp thì tứ cận thửa đất lần lượt là 8,4m; 22,9m; 10,0m; 1,2m+0,4m+6,2m+1,5m+16,5m, diện tích là 230m²; Biên bản đo đạc ngày 02/12/1999 của UBND phường Phú Th thì tứ cận thửa đất lần lượt là 8,4m; 22,9m; 10,0m; 1,2m+0,4m+6,2m+1,5m+15,6m, chênh lệch 01m cạnh phía Đông thửa đất, diện tích thửa đất là 230m². Đo đạc thực tế thì tứ cận thửa đất lần lượt là 8,2m; 13,41m+1,61m+7,60m; 10,04m; 1,30m+1,54m+4,536m+1,45m+15,54m, diện tích là 231,5m². Như vậy diện tích đất thực tế của bà Ng chênh lệch so với GCNQSDĐ được cấp là 1,5m² do có sự biến động về phía Đông của thửa đất, phần đất phía Đông nguyên thủy là phần đất ao, cần hiệu chỉnh lại cho phù hợp với thực tế.

Bản ảnh do nguyên đơn và bị đơn cung cấp thể hiện, ranh giới giữa đất nhà bà Ng với đất nhà ông S có một hàng cây cau, hiện hàng cây cau này vẫn còn và ông S đã xây tường ngăn giữa hai thửa đất. Đối chiếu bức tường ngăn này với đầu hồi tường nhà bà Ng là một đường thẳng, không gấp khúc, trùng khớp với các bản vẽ phân chia đất của cụ D qua các lần đo đạc. Tại phiên tòa, ông Q và ông S đều

xác định ranh giới đất giữa nhà ông Q và ông S vẫn sử dụng ổn định, không có sự thay đổi.

[2.4] UBND Phường Phú Th cung cấp: “Năm 1999 ông Mai Quang D chia đất cho các con: Ông Mai Văn S sử dụng $104m^2$ đất, ông Mai Văn Q sử dụng $202m^2$ đất, bà Mai Thị Ng sử dụng $230m^2$ đất, diện tích $44m^2$ sử dụng làm ngõ đi chung, tổng diện tích là $580m^2$ đất (diện tích chênh lệch do sai số đo đạc).

Năm 1999, ông Mai Văn Q kê khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại UBND phường Phú Th (không kê khai diện tích $44m^2$ ngõ đi chung), được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 8162/QĐ-UB ngày 25/12/2001, diện tích $202m^2$ đất ở.

Ông Mai Văn S kê khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại UBND phường Phú Th năm 1999 (không kê khai diện tích $44m^2$ ngõ đi chung), được UBND quận Tây H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 832/QĐ-UB ngày 03/7/2003, diện tích $104m^2$ đất ở.

Bà Mai Thị Ng kê khai hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận tại UBND phường Phú Th năm 1999 (không kê khai diện tích $44m^2$ ngõ đi chung), được UBND quận Tây H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1709/QĐ-UB ngày 09/12/2003, diện tích $130m^2$ đất ở (diện tích $100m^2$ đất không cấp GCN).

UBND quận Tây H cũng xác định ba gia đình khi kê khai xin cấp GCNQSDĐ không kê khai phần diện tích sử dụng chung, chỉ kê khai phần diện tích sử dụng riêng.

Như vậy, do thực tế tổng diện tích toàn bộ thửa đất là $571,8m^2$. Diện tích đất nhà ông Q $188,8m^2$; diện tích đất nhà ông S $104m^2$; diện tích đất nhà bà Ng $231,5m^2$, diện tích ngõ đi chung là $571,8m^2 - (188,8m^2 + 104m^2 + 231,5m^2) = 47,5m^2$.

Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích $47,5m^2$ tại tổ 42 cụm 7 phường Phú Th, Tây H, thành phố Hà Nội, nay là số 7/2/5 ngõ 63 đường An Dương V, phường Phú Th, quận Tây H, thành phố Hà Nội được đánh dấu từ điểm 1 đến 7,11,1 là ngõ đi chung của gia đình bà Mai Thị Ng, ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và hiệu chỉnh GCNQSDĐ số 10103151418 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/12/2001 cho ông Mai Văn Q và bà Lê Thị Kim T đối với thửa đất số 31A tờ bản đồ số 20, diện tích $188,8m^2$; Hình thức sử dụng: riêng $188,8m^2$, chung $47,5m^2$. Hiệu chỉnh GCNQSDĐ số T813494 do UBND quận Tây H cấp ngày 03/7/2003 cho ông Mai Văn S và bà Ngô Lệ T2 đối với thửa đất số 31C tờ bản đồ số 23, diện tích $104m^2$; Hình thức sử dụng: riêng $104m^2$, chung $47,5m^2$ và Hiệu chỉnh GCNQSDĐ số X112024 vào sổ cấp GCNQSDĐ số 1709/QĐ-UB do UBND quận Tây H cấp ngày 09/12/2003 cho bà Mai Thị Ng và ông Vũ Đô Th2 đối với thửa đất số 31B tờ bản đồ số 23, diện tích $231,5m^2$ ($130m^2$ đất ở được cấp GCN; $101,5m^2$ đất vườn liền kề); Hình thức sử dụng: riêng $231,5m^2$, chung $47,5m^2$ và yêu cầu các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hiệu chỉnh lại GCNQSDĐ theo quyết định của bản án sơ thẩm (có sơ đồ kèm theo) là có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và bà Lê Thị Kim T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà Mai Thị Ng rút kháng cáo tại phiên tòa phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị Ng.

[2] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 23/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị Ng, ông Mai Văn Q, ông Mai Văn S và bà Lê Thị Kim T mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (xác nhận ông Q, ông S, bà Ng, bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm tại các Biên lai số 0013272 ngày 19/6/2019, số 0013274 ngày 19/6/2019, số 0013281 ngày 21/6/2019 và số 0013273 ngày 19/6/2019 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội).

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND Tp Hà Nội;
- VKSND Tp Hà Nội;
- Cục THADS Tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo đ/c);
- Lưu HS, PHCTP.

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

Mai Anh Tài