TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập –Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:142/2024/DS-PT
Ngày: 02/4/2024
V/v: Tranh chấp lối đi chung và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Hạnh;

Các thẩm phán: Ông Vũ Minh Tuấn;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hoài - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hòa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 539/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3203/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1960 và bà Trịnh Thị H, sinh năm 1962; cùng trú tại: Thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1960 và bà Hà Thị H1, sinh năm 1972; cùng trú tại: Thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa (bà H1 có mặt, ông T1 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Chu Đình H2 -Công ty L thuộc Đoàn luật sư thành phố H; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Thanh Hoá; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2022, bổ sung đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H trình bày:

Ông, bà được bố mẹ ông Đỗ Văn T là cụ Đỗ Văn X, cụ Thiều Thị N tặng cho thửa đất số 398, tờ bản đồ số 7, bản đồ địa chính xã Y tại thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Cụ Đỗ Văn X chết năm 1995, cụ Thiều Thị N chết năm 2021. Bố, mẹ ông T sinh sống tại thửa đất này đến năm 1995 cụ X mất thì do cụ N già yếu, tuổi cao nên năm 2007 ông, bà đã đón cụ N về nhà ông, bà phụng dưỡng và năm 2010 thu dọn các công trình nhà cửa, từ đó đến nay thửa đất bỏ hoang không canh tác và xây dựng gì.

Đến ngày 02/4/2022, gia đình ông, bà có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai, khi xuống thì thấy gia đình ông T1, bà Hà Thị H1 ở thửa đất bên cạnh đã xây nhà ngang 03 gian cấp 4 chiếm hết lối đi chung và xây lấn qua phần đất của gia đình của ông bà, đồng thời xây tường chắn ngang lối đi chung làm hạn chế lối đi vào thửa đất của gia đình ông, bà.

Do có tranh chấp và gia đình ông T1, bà H1 không phối hợp tự hòa giải nên gia đình ông, bà làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết. Kết quả kiểm tra xác minh cho thấy gia đình ông Nguyễn Hữu T1 bà Hà Thị H1 xây nhà ngang lấn qua đất của gia đình ông, bà chỗ ít nhất là 0,2m, chỗ nhiều nhất là 0,5m.

Ủy ban nhân dân xã Y đã 03 lần mời gia đình ông T1, bà H1 lên để giải quyết vào các ngày 15, 16, 18 tháng 4 năm 2022, nhưng gia đình ông T1, bà H1 không đến. Đến lần thứ 4, Ủy ban nhân dân xã Y giao cho Công an xã trực tiếp mời thì gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 có mặt hòa giải nhưng gia đình ông T1, bà H1 không hợp tác nên hòa giải không thành.

Qua thu thập chứng cứ gia đình ông, bà được biết: Tại Bản đồ địa chính đo vẽ năm 1985 thì giữa thửa đất của gia đình ông bà và gia đình ông T1, bà H1 có cách nhau bởi một lối đi chung từ trước có chiều dài 21.19m, chiều rộng 3.56m, tổng diện tích ước lượng là 75m^2, giá trị khoảng 37.000.000 đồng. Nhưng qua năm tháng, lối đi chung này bị gia đình ông T1, bà H1 lấn chiếm, quây lại thành sân, nhà ở. Đến nay gia đình ông T1, bà H1 đã xây tường kiên cố, bao quanh và chắn ngang lối đi, thay đổi toàn bộ hiện trạng so với Bản đồ địa chính năm 1985, làm cho không còn lối đi chung và xây chắn lối đi làm cho gia đình ông, bà không còn đủ khoảng trống để mở cửa đi vào thửa đất nhà mình.

Nay, gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 hợp lý hóa phần đất của lối đi chung nhập vào phần đất thổ cư của gia đình ông T1, bà H1, được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2019 thửa đất số 464, tờ bản đồ số 07.

Hành vi vi phạm của gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 đã xâm phạm đến quyền, lợi ích chính đáng của gia đình ông, bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 phải tháo dỡ phần công trình nhà ngang xây lấn sang gia đình ông, bà là khoảng 08m^2 và trên phần đất thuộc lối đi chung có từ trước diện tích khoảng 80m^2 để trả lại nguyên hiện trạng lối đi chung theo như hiện trạng Bản đồ năm 1985; yêu cầu

hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 200505 do UBND huyện Y cấp ngày 07/6/2019 đối với thửa đất số 464, tờ bản đồ số 7, diện tích là 805,6m^2 cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1.

Bị đơn là ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 trình bày:

Gia đình ông, bà là chủ sử dụng thửa đất số 464, tờ bản đồ số 07 (là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 07, Bản đồ năm 2003), diện tích 805,6m^2 có địa chỉ tại thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Nguồn gốc thửa đất là do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn T2 và bà Đỗ Thị Q, có lập "Giấy chuyển nhượng đất thổ cư" có xác nhận của UBND xã Y ngày 06/6/2004.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, gia đình ông, bà sử dụng ổn định, liên tục, xây dựng nhà ở và công trình trên đất, đóng tiền thuế nhà đất hàng năm và không có bất kì tranh chấp với ai. Từ trước đến nay, hiện trạng thửa đất nêu trên cùng với thửa đất số 398, tờ bản đồ số 07 của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H đều không có ngõ đi chung nào ngoài phần ngõ đi như hiện trạng theo các tờ bản đồ năm 2003, 2013. Bản đồ năm 1985 có thể hiện phần lối đi chung nhưng thực tế không tồn tại lối đi chung này từ trước cho đến nay. Vợ chồng ông, bà là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T2, bà Q, sử dụng ổn định hiện trạng từ trước đến nay và không có bất kì tranh chấp với ai, kể cả gia đình ông T, bà H. Năm 2015, gia đình ông T, bà H thực hiện việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định từ thời điểm đó. Gia đình ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 200505, số vào sổ cấp GCN QSD đất: CH 00057 do UBND huyện Y cấp ngày 07/6/2019. Khi thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các hộ giáp ranh bao gồm cả gia đình ông T, bà H xác nhận mốc giới và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn công khai và không có khiếu nại, tranh chấp. Kể từ khi hai gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai gia đình đều sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Gia đình ông, bà thực hiện việc kê khai, nộp thuế nhà đất hàng năm theo đúng quy định của pháp luật.

Nay, ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H yêu cầu gia đình ông, bà phải tháo dỡ phần công trình nhà ngang xây lấn sang đất nhà ông T, bà H là 8m^2 và trên phần đất thuộc lối đi chung có từ trước diện tích 80m^2 là không đúng thực tế sử dụng đất từ trước đến nay. Ông, bà khẳng định từ trước đến nay không hề có ngõ đi chung nào có diện tích 80m^2 như ông T, bà H trình bày. Việc ông T, bà H yêu cầu gia đình ông, bà phải tháo dỡ phần công trình nhà ngang xây lấn sang đất nhà ông T, bà H là 8m^2 và trên phần đất

thuộc lối đi chung có từ trước diện tích 80m^2 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 200505, số vào sổ cấp GCN QSD đất: CH 00057 do UBND huyện Y cấp ngày 07/06/2019 cho gia đình ông bà là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Y do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Hồ sơ địa chính:

a) Theo hồ sơ đo đạc 299 xã Y vẽ tháng 10/1985, tại tờ bản đồ số 03 như sau:

- Thửa 280, diện tích 665m^2, loại đất thổ cư, chủ hộ là ông (bà) Thiều B N1 (theo sổ mục kê 299). Mục kê 299 đã kê sai tên hộ, thực tế vị trí đất này là của hộ bà Đỗ Thi Q.
- Thửa 266, diện tích 390m^2, loại đất thổ cư, chủ hộ là ông Đỗ Văn X.
- Thửa 267, diện tích 202m^2, loại đất thổ cư, chủ hộ là ông Đỗ Văn H3.
- Giữa thửa 280, thửa 267 và thửa 266 có 01 ngõ đi vào đến nhà ông Thiều Bá Ú thửa đất số 264. Thửa 263, diện tích 480m^2, loại đất thổ cư, chủ sử dụng đất là hộ ông Đỗ Văn C.
- Thửa 265, diện tích 220m^2, loại đất thổ cư, chủ hộ là ông Thiều Bá D.
- Đoạn giáp ranh giữa các thửa đất 266, 263 và các thửa 265, 267 có 01 ngõ đi chung.

b) Theo hồ sơ đo đạc bản đồ địa chính xã Y vẽ năm 2003, tại tờ bản đồ số 07 như sau:

- Thửa 65, diện tích 759m^2, loại đất T, chủ hộ là ông Nguyễn Hữu T1.
- Thửa 51, diện tích 405m^2, loại đất T, chủ hộ là bà Thiều Thị N.
- Thửa 64, diện tích 197,5m^2, loại đất T, chủ hộ là ông Nguyễn Hữu T3.
- Giữa thửa 65, thửa số 64 và thửa 51 có 01 ngõ đi vào đến thửa đất nhà bà Thiều Thị N, giáp với thửa đất của bà N dài 3,98m là hết ngõ. Không đi hết thửa đất của bà Thiều Thị N.
- Thửa 50, diện tích 468m^2, chủ hộ là ông Đỗ Văn C.
- Thửa 63, diện tích 359m^2, chủ hộ là ông Thiều Bá V.
- Giữa thửa 51, 50 và thửa 63, 64 không còn ngõ đi chung.

c) Theo hồ sơ đo đạc bản đồ địa chính xã Y vẽ năm 2013 tại tờ bản đồ số 03 như sau:

- Thửa 464, diện tích 805,6 m^2, loại đất ONT, chủ hộ là ông Nguyễn Hữu T1.
- Thửa 398, diện tích 405,8 m^2, loại đất ONT, chủ hộ là ông Đỗ Văn T4 (ông T4 là cháu nội bà N).
- Thửa 465, diện tích 219,3m^2, loại đất ONT, chủ hộ là ông Nguyễn Hữu T5;

- Giữa thửa 464, thửa số 398 và thửa 465 có 01 ngõ đi vào đến thửa đất nhà ông Đỗ Văn T4, giáp với thửa đất của ông T4 dài 2,3m là hết ngõ. Không đi hết thửa đất của ông Đỗ Văn T4.

- Thửa 397, diện tích 465,1 m^2, chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Hữu T6.

- Thửa 466, diện tích 356m^2, chủ hộ là ông Thiều Bá V1.

- Giữa thửa 397, 398 và thửa 466, 465 không còn có ngõ đi chung.

d) Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Ông Nguyễn Hữu T1 (vợ là bà Hà Thị H1) được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 200505, cấp ngày 07/6/2019, tờ bản đồ số 07, thửa số 464, diện tích 805,6m^2.

- Ông Đỗ Văn T được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 499974, cấp ngày 19/01/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Y, huyện Y do người đại diện trình bày:

Về xin ý kiến cộng đồng dân cư để xác minh nguồn gốc ngõ đi vào nhà ông Đỗ Văn T và nhà ông Nguyễn Hữu T1, thôn B: Các ý kiến cộng đồng dân cư xác định có ngõ đi vào 3 hộ, gồm hộ ông X (bố ông T), ông P (bố bà Q là người bán đất cho ông Nguyễn Hữu T1) và nhà ông Ú (bố ông Thiều Quang Đ). Tuy nhiên, ý kiến ông Thiều Quang Đ thể hiện, phần ngõ đi vào nhà ông là ngõ riêng của hộ ông, khoảng năm 1998 hộ ông không đi ngõ này nữa nên đã đổi cho hộ ông Nguyễn Hữu T1, hộ ông T1 nhận phần diện tích ngõ đi vào hộ ông Đ (ông Ú) và hộ ông Đ nhận một phần diện tích phía sau của hộ ông T1 theo chiều dài thửa đất của hộ ông Đ (phần giáp ranh giữa hộ ông Đ với nhà ông T1).

Hội đồng Đăng ký đất đai xã thống nhất xác định nguồn gốc phần diện tích ngõ đi vào các hộ ông Thiều Bá Ú, ông Đỗ Văn X, bà Đỗ Thị Q (mục kê 299 ghi là Thiều B N), thôn B, xã Y như sau:

+ Có ngõ đi vào 03 hộ là hộ ông Thiều Bá Ú, hộ ông Đỗ Văn X và hộ bà Đỗ Thi Q theo Bản đồ 299 xã Y.

+ Từ năm 2003 đến nay không còn ngõ đi vào 03 hộ ông Thiều Bá Ú, hộ ông Đỗ Văn X và hộ bà Đỗ Thi Q nữa mà chỉ thể hiện ngõ đến thửa đất của hộ ông Đỗ Văn T (ông T là con trai ông X) và hộ ông Nguyễn Hữu T1 (nhận chuyển nhượng đất của hộ bà Q), giáp với thửa đất hộ ông Đỗ Văn T là 03m.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 10/8/2023

*** Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ:**

1. Hộ ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1:

- *Về đất:* Tổng diện tích 766,87m^2. Trong đó có tứ cạnh như sau:

+ Phía Đông: dài 47,13m giáp mương tiêu;

+ Phía Bắc: dài 20,08m giáp nhà ông Thiều Quang Đ;

+ Phía Nam: dài 12,4m giáp mương tiêu;

+ Phía Tây Nam: dài 7,99m giáp vườn nhà ông Nguyễn Hữu T7;

+ Phía Tây: dài 22,15m giáp đường đi chung + dài 6,7m + 11,04m giáp đất nhà ông T bà H1.

- Về tài sản trên đất phần tranh chấp:

+ 01 nhà mái bằng lợp tôn chống nóng diện tích 53,43m^2 (trong đó 20m^2 lợp tôn, 33,4m^2 đổ bằng).

Trong đó có tấm lanh tô trên cửa sổ chườm sang đất của gia đình ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H có KT: 1,5m x 0,4 m.

+ Phần bán bình bằng mái tôn ở ngõ đi vào là 29,87m^2.

2. Hộ ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H:

- Tổng diện tích 397,32m^2, trong đó có tứ cạnh:

+ Phía Nam: dài 11,14 + 2,66 + 6,47m giáp đất nhà ông Nguyễn Hữu T3 và ông Thiều Bá V;

+ Phía Tây: dài 19,77m giáp nhà ông Nguyễn Hữu T6;

+ Phía Bắc: dài 3,96 + 15,71m giáp nhà ông Đỗ Văn S và ông Thiều Bá Đ1;

+ Phía Đông: dài 11,04 + 6,7 + 3,36m giáp đất nhà ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1.

*** Biên bản Định giá tài sản:**

1. Hộ ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1:

- *Về đất:* Tổng diện tích đất là 766,87m^2. Đơn giá là 195.000 đồng/1m^2; trị giá 149.500.000 đồng.

- Về các công trình kiến trúc:

+ Nhà cấp 4 mái bằng xây năm 2011, tường xây gạch 15cm có trụ sơn điện hoàn chỉnh, nền lát gạch hoa 40x40cm kích thước 6 x 8,75= 52,5m^2; giá trị còn lại là 43.500.000đồng.

+ Cổng tường rào, mái tôn xây năm 2013; đánh giá còn lại 20%;

+ Tường rào xây gạch vồ 11cm chưa trát kích thước 6,6 x 1,5m giá trị còn lại là 500.000 đồng;

+ Mái tôn xốp kích thước 6,9 x (4,9+4)/2; giá trị còn 2.300.000 đồng;

+ Vách tôn kích thước 6,6 x 2,4m; giá trị còn lại 950.000 đồng;

+ Cột cổng kích thước 0,4 x 0,4 x 2,2m x 2 cột; giá trị còn lại 150.000 đồng;

+ Cánh cổng sắt kích thước 2,3 x 2,6m; giá trị còn lại 550.000 đồng;

+ Nền bê tông cổng kích thước 6,6 x 4m; giá trị còn lại là 400.000 đồng;

2. Hộ ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H:

- Tổng diện tích đất là 397,32m^2; đơn giá là 195.000 đồng/1m^2; trị giá 77.500.000 đồng.

- Cây cối và vật kiến trúc trên đất: không có.

* Đối với công trình trên đất và cây cối trên đất hộ ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1, các đương sự thống nhất không liên quan đến phần đất đang tranh chấp nên không tiến hành thẩm định và định giá.

(Mức giá trên được áp dụng theo quyết định số 44/2019/QĐ - UBND ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc quy định bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá của UBND tỉnh T.)

Sau khi thẩm định tài sản, ngày 28/8/2023 TAND tỉnh Thanh Hóa có văn bản số 6089/CV - TATH đề nghị Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Y cung cấp thông tin với nội dung: Trên phần ngõ đi chung gia đình ông T1, bà H1 đã xây dựng nhà mái bằng kiên cố năm 2011 và một phần diện tích ngõ làm bán bình lợp tôn. Trường hợp không thể buộc gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ phần công trình nhà mái bằng trên diện tích ngõ đi chung thì có thể tạm giao để buộc gia đình ông T1, bà H1 thực hiện các nghĩa vụ tài chính để được công nhận quyền sử dụng đất không?

Tại Công văn số 200/CV-TNMT ngày 08/9/2023, Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Y phúc đáp công văn của Tòa án Thanh Hóa: Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất (phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 (áp dụng khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 20/10/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H.

1. Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H về việc hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1;

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 phải trả lại phần đất xây lấn sang đất của ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H khoảng 08m^2;

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 200505, thửa đất số 464, tờ bản đồ số 7, có diện tích là 805,6m^2 do UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 ngày 07/6/2019;

4. Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 phải tháo dỡ phần lanh tô KT 1,5m x 0,4m trên cửa sổ nhà cấp 4 mái bằng chườm sang phần đất của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H;

5. Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 phải tháo dỡ cửa cổng, trụ cổng, tường rào và phần bán bình lợp tôn, trả lại phần đất cho ngõ đi chung là 19,44m^2 (có sơ đồ kèm theo)

6. Tạm giao cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 diện tích đất có một phần nhà cấp 4 mái bằng xây chồng lấn trên ngõ là 25,13m^2 và diện tích 6,75m^2 đất trống bên hông nhà cấp 4 mái bằng (phía cuối của ngõ). Buộc ông T1, bà H1 thực hiện nghĩa vụ tài chính để được công nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/10/2023, nguyên đơn là ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H có đơn kháng cáo đề nghị trả lại hiện trạng lối đi chung vốn có từ xưa; không đồng ý cấp riêng cho gia đình khác làm hạn chế lối ra vào của gia đình; hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 464 cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1; buộc vợ chồng ông T1, bà H1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên lối đi chung và làm rõ trách nhiệm cấp sai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, bà H1.

Ngày 14/11/2023, bị đơn là ông Nguyễn Hữu T1 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét xác nhận của một số người dân địa phương mà căn cứ bản đồ để hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông; buộc gia đình ông phải tháo dỡ cổng, trụ cổng…trả lại 19,44m^2 là không có căn cứ, xâm phạm quyền lợi của vợ chồng ông. Đồng thời, buộc vợ chồng ông phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong khi chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữa thửa đất của gia đình ông với gia đình ông T không có lối đi chung và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là đúng pháp luật, công khai, không có tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo và ý kiến, quan điểm đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Ông T, bà H1 cho rằng giữa 02 thửa đất của hai nhà có ngõ đi chung của 03 hộ gia đình, gia đình ông không sinh sống tại thửa đất này và do bận làm ăn nên không qua lại thửa đất này cho đến năm 2022 mới biết gia đình ông T1, bà H1 xây dựng nhà lấn chiếm đất ngõ đi chung để yêu cầu gia đình ông T1, bà H1 phá dỡ nhà trả lại nguyên trạng ngõ đi chung theo Bản đồ 299.

Bị đơn là bà H1 (vợ ông T1) và người bảo vệ quyền, lợi ích của ông T1, bà H1 cho rằng gia đình ông T1, bà H1 không lấn chiếm đất vì năm 2004 mới nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T2, bà Q; hiện trạng đất sau khi nhận chuyển nhượng vẫn không thay đổi. Thời điểm trước khi gia đình bà nhận chuyển nhượng đất không tồn tại ngõ đi và sau khi nhận chuyển nhượng vẫn giữ nguyên trạng đến nay, Bản đồ địa chính năm 2003, năm 2013 đều thể hiện

không có ngõ đi chung. Hồ sơ vụ án không có tài liệu chứng minh chi phí thẩm định, chỉ thể hiện hợp đồng đo đạc và xác nhận của đơn vị đo đạc về việc nhận tiền nên không có căn cứ buộc ông T1, bà H1 phải chịu chi phí thẩm định. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông T1, bà H1 là không rõ ràng, không thể thi hành án được; đồng thời buộc gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ tài sản là xâm phạm quyền lợi của vợ chồng ông T1, bà H1. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ Bản đồ năm 1985 để buộc ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình xây dựng trên đất; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông T1, bà H1 và buộc ông T1, bà H1 chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong khi chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Trong trường hợp sửa bản án được thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T1, bà H1 và cho gia đình ông T1, bà H1 đóng tiền để được công nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đã kết luận: Căn cứ hồ sơ địa chính và ý kiến của UBND huyện Y thể hiện khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (mẹ ông T) và gia đình ông T1, bà H1 đã đo cả phần diện tích ngõ đi vào diện tích đất thổ cư nên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (mẹ ông T), sau này tặng cho ông T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 bao gồm cả phần diện tích đất ngõ đi. Do đó, UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông T1 là không đúng. Đồng thời, có căn cứ xác định gia đình ông T1, bà H1 xây dựng nhà cấp bốn, cổng và trụ cổng chồng lên ngõ đi chung. Căn cứ Bản đồ 299 và biên bản họp lấy ý kiến dân cư có cơ sở xác định có ngõ đi chung, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết về cơ bản đã đảm bảo quyền lợi của hai bên. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ khó khăn cho việc thi hành án và tuyên buộc ông T1, bà H1 thực hiện nghĩa vụ tài chính để được công nhận quyền sử dụng đất là không rõ ràng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, bà H1 để cấp lại theo đúng quy định của pháp luật theo hướng xác định rõ diện tích ngõ đi chung đảm bảo quyền lợi của các bên và sửa cách tuyên buộc ông T1, bà H1 thực hiện nghĩa vụ tài chính bằng việc buộc đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị xem xét thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận của các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn và thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Hữu T1 đảm bảo thời hạn, các ông, bà có tên nêu trên đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí và thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo vắng mặt, nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn là ông T1 có kháng cáo vắng mặt, bà H (vợ ông T1) trình bày ông T1 ốm nên ủy quyền cho bà H tham gia phiên tòa. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đều đề nghị xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm thảo luận và quyết định tiến hành xét xử.

- Về nội dung khởi kiện yêu cầu Hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thi H1: Tại Công văn số 842/UBND-TNMT ngày 04/3/2024 của UBND huyện Y phúc đáp Công văn số 1361/TANDCC-PT ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội thể hiện không có Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1, bà H1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 do không có đối tượng khởi kiện là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

Ông Đỗ Văn T là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 398, tờ bản đồ số 7, diện tích 405,8m^2 đất thổ cư tại thôn B, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 499974 do UBND huyện Y cấp ngày 19/01/2015 tranh chấp ngõ đi chung với gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 464, tờ bản đồ số 7, diện tích 805,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 200505 do UBND huyện Y cấp ngày 07/6/2019.

Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất của ông T, bà H1 có nguồn gốc của bố mẹ để lại và được nhận tặng cho năm 2013; còn thửa đất của ông T1, bà H1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Văn T2 và bà Đỗ Thị Q năm 2004. Ông T cho rằng Bản đồ 299 (năm 1985) thể hiện thửa đất của gia đình ông và thửa đất của gia đình ông T1 cách nhau 01 ngõ đi chung kích thước chiều dài 21,19m x chiều rộng 3,56m (khoảng 75m^2). Quá trình sử dụng đất, gia đình ông T1 đã xây nhà cấp bốn 03 gian lấn chiếm đất ngõ đi chung, xây lấn qua phần đất của gia đình ông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả diện tích ngõ đi chung để yêu cầu gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình nhà ngang xây lấn chiếm của gia đình ông diện tích khoảng 08m^2 và phần đất thuộc ngõ đi chung diện tích khoảng 80m^2, trả lại nguyên trạng ngõ đi chung như Bản đồ 299; hủy

quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, bà H1.

Căn cứ Báo cáo số 80/BC-UBND ngày 26/5/2023 và Báo cáo số 81/BC-UBND ngày 29/5/2023 của UBND xã Y; Công văn số 1814/UBND-TNMT ngày 29/5/2023 của UBND huyện Y và các bản trích sao Bản đồ địa chính, sổ mục kê qua các thời kỳ thể hiện: Theo Bản đồ 299 xã Y lập năm 1985 thì đoạn giữa 02 thửa đất số 266 (diện tích 390m^2 đất thổ cư, chủ sử dụng Đỗ Văn X - là bố ông T) và thửa số 280 (diện tích 665m^2, chủ sử dụng là Thiều Văn N2, sổ mục kê 299 đã ghi sai tên hộ, thực tế vị trí đất này là của hộ bà Đỗ Thị Q) có 01 ngõ đi vào đến thửa số 264 của ông Thiều Bá Ú. Đến Bản đồ địa chính năm 2003 và Bản đồ địa chính năm 2013 thì không còn ngõ đi chung. Hiện trạng hiện nay phần diện tích thể hiện là ngõ đi vào nhà ông Thiều Bá Ú trong Bản đồ 299 gia đình ông T1 đã xây dựng công trình nhà ở từ năm 2011. Quá trình giải quyết tranh chấp, UBND xã Y đã tiến hành lấy ý kiến cộng đồng dân cư để làm rõ nguồn gốc ngõ đi chung giữa 02 hộ, kết quả xác định có ngõ đi vào 03 hộ là ông X (bố ông T), ông P (bố bà Q) và ông Ú (bố ông Thiều Quang Đ) theo Bản đồ 299 xã Y. Tuy nhiên, ông Thiều Quang Đ cho rằng ngõ đi trong Bản đồ 299 là cổng nhà ông, năm 1994-1995 gia đình ông đã đổi cho gia đình ông T1, bà H1 theo đó gia đình ông lấy đất nhà ông T1, bà H1 theo chiều dài thửa đất và ông T1, bà H1 nhận phần đất cổng nhà ông (diện tích ngõ đi), nhưng việc đổi đất không thông qua chính quyền địa phương. UBND huyện Y cũng thừa nhận do UBND xã Y thiếu kiểm tra, xác minh nguồn gốc đất khi đo đạc bản đồ địa chính, đã đo cả phần diện tích ngõ đi và phần diện tích đất của hai gia đình dẫn đến việc UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 cho bà Thiều Thị N (mẹ ông T), sau đó tặng cho, sang tên cho ông T và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, bà H1 năm 2019 sai về nguồn gốc đất ngõ đi (đất đường giao thông).

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất của gia đình ông T1, bà H1 là 766,87m^2 và diện tích đất của gia đình ông T, bà H1 là 397,32m^2; đều ít hơn so với diện tích đất hai gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà mái bằng lợp tôn chống nóng xây dựng năm 2011 diện tích 53,43m^2 của gia đình ông T1 (trong đó 20m^2 lợp tôn và 33,43m^2 đổ mái bằng) và phần diện tích chồng lấn trên đất ngõ là 25,13m^2 là phần nhà đổ mái bằng; phía sau ngôi nhà có phần lanh tô (ô văng cửa sổ) chồng lấn sang đất của ông T, bà H1 kích thước 1,5m x 0,4m. Ngoài ra, ông T1, bà H1 còn xây tường bao, cột cổng, cánh cổng, lợp mái tôn chồng lấn ra đường ngõ đi chung diện tích 19,44m^2.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên có cơ sở xác định giữa thửa đất nhà ông T và thửa đất nhà ông T1 có ngõ đi chung của 03 hộ theo Bản

đồ 299 và ngõ đi này được hình thành trước năm 1980, trước thời điểm ông T1, bà H1 nhận chuyển nhượng đất của bà Q và sử dụng chủ yếu đi vào hộ ông Thiều Quang Ú1 (nay là ông Thiều Quang Đ, con ông Ú1). Sau đó nhà ông Ú1 mở ngõ đi ra đường lớn của thôn, không sử dụng ngõ đi này nữa. Mặc dù ông Đ (con ông Ú1) cho rằng diện tích đất ngõ đi là ngõ đi riêng của gia đình ông Đ và đã đổi cho gia đình ông T1, nhưng ông Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất ngõ đi này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông và hồ sơ quản lý đất đai thể hiện diện tích đất ngõ đi là đất giao thông do UBND xã Y quản lý nên trình bày của ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

Trên cơ sở kết quả thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ ô văng cửa sổ chồng lấn sang diện tích đất của ông T; tháo dỡ phần mái tôn, cửa cổng, trụ cổng, tường cổng, bán bình lợp tôn chồng lấn vào diện tích ngõ đi để trả lại lối đi chung; xác định diện tích thực tế của hai gia đình ông T và gia đình ông T1 đều thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận và diện tích đất hai gia đình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có diện tích đất ngõ đi để không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H1 buộc ông T1, bà H1 trả 08m^2 đất lấn chiếm và buộc ông T1, bà H1 phải tháo dỡ cửa cổng, trụ cổng, tường rào, phần bán bình lợp tôn trả lại phần đất cho ngõ đi chung 19,44m^2 là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông T1 cho rằng không có ngõ đi chung giữa 02 thửa đất của hai nhà và không đồng ý tháo dỡ các công trình xây dựng được xác định là chồng lấn nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của ông T, bà H1 không đồng ý hợp thức hóa sai phạm của ông T1, bà H1 bằng việc tạm giao diện tích đất ngõ đi trên có một phần nhà của gia đình ông T1, bà H1 để yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại nguyên trạng ngõ đi như ban đầu thấy: Trên cơ sở hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương qua các thời kỳ và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có cơ sở xác định một phần căn nhà mái bằng kiên cố của gia đình ông T1, bà H1 xây dựng chồng lấn lên ngõ đi chung với diện tích 25,13m^2/51,32m^2 diện tích căn nhà. Căn nhà này là nơi sinh sống của gia đình ông T1, bà H1 được xây dựng ở vị trí gần cuối ngõ và ngõ đi này chỉ sử dụng cho gia đình ông T và gia đình ông T1; nếu tháo dỡ công trình xây dựng (là ½ căn nhà phần đổ mái bằng) diện tích 25,13m^2 xây dựng chồng lấn lên ngõ đi chung sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình và công năng sử dụng của gia đình ông T1, bà H1 và gây thiệt hại rất lớn về vật chất cho gia đình ông T1, bà H1 trong khi căn nhà này được xây dựng từ năm 2011, tồn tại hơn 12 năm nhưng khi gia đình ông T1 xây dựng, gia đình ông T không có tranh chấp; không bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính về hành vi xây dựng không có giấy phép xây dựng và xây dựng trái phép trên diện tích đất ngõ đi chung. Tại Công văn số 1814/UBND-TNMT ngày 29/5/2023 của UBND huyện Y thể hiện hiện trạng sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ gia đình ông T, bà H1 và ông T1, bà H1 đều bao gồm diện tích đất ngõ đi chung, cụ thể hộ gia đình ông T1, bà H1 đang quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 60,7m^2 đất ngõ

đi chung (3,3m x 18,4m) và hộ gia đình ông T, bà H1 đang quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 46,4m^2 đất ngõ đi chung (2,3m x 20,2m). Tại Công văn số 200/CV-TN&MT ngày 08/9/2023 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Y phúc đáp Công văn của Tòa án cấp sơ thẩm có nội dung thể hiện "*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm Luật Đất đai nhưng sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định*". Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định căn nhà mái bằng kiên cố của gia đình ông T1, bà H1 có một phần chồng lấn lên diện tích đất ngõ đi chung, nhưng trên cơ sở ý kiến của UBND huyện Y nêu trên, nhu cầu và hiện trạng thực tế lối đi hiện nay để buộc gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc ở ngoài đầu ngõ (chiều dài ngõ sau khi tháo dỡ các công trình là 10,6m) cũng đã đảm bảo lối đi vào thửa đất cho gia đình ông T, bà H1 để không buộc gia đình ông T1, bà H1 phải tháo dỡ một phần nhà và tạm giao cho ông T1, bà H1 quản lý, sử dụng diện tích chồng lấn trên đó có phần nhà mái bằng có diện tích 25,13m^2 và diện tích 6,75m^2 đất trống tiếp giáp bên hông nhà mái bằng và nằm ở vị trí cuối cùng của ngõ (giáp đất ông Thiều Quang Đ) là phù hợp. Tại Công văn số 842/UBND-TNMT ngày 04/3/2024 của UBND huyện Y trả lời Công văn số 1361/TANDCC-PT ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích đất ngõ đi đã xây nhà (đất giao thông) của gia đình ông Nguyễn Hữu T1 thể hiện "*Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất (phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 (áp dụng khoản 5 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai) sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định*". Như vậy, gia đình ông T và gia đình ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó đều có một phần diện tích ngõ đi chung và UBND huyện Y đã có các văn bản xác nhận trường hợp một phần nhà xây dựng trên diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vi phạm pháp luật trước 01/7/2014 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc gia đình ông T1, bà H1 tháo dỡ phần công trình nhà xây chồng lấn lên diện tích đất ngõ đi chung ở phía cuối ngõ là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà H1 phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để được công nhận quyền sử dụng đất là không chính xác nên cần sửa lại cách tuyên về vấn đề này cho đúng quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông T, bà H1 yêu cầu phá dỡ phần nhà trên diện tích ngõ đi chung là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1, bà H1 thấy: Quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện Y cũng thừa nhận khi đo đạc bản đồ địa chính UBND xã Y đã không kiểm tra nguồn gốc đất nên đã đo cả phần diện tích ngõ đi chung vào diện tích đất của hai hộ dẫn đến việc khi cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T và hộ ông T1 đã cấp cả diện tích ngõ đi chung là không đúng nguồn gốc đất, UBND huyện Y chưa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ do người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Văn bản số 200/CV-TN&MT ngày 08/9/2023 của Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Y và Văn bản số 842/UBND-TNMT ngày 04/3/2024 của UBND huyện Y phúc đáp Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm, UBND huyện Y đã xác định trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm Luật Đất đai nhưng sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn diện tích đất ngõ đi cho gia đình ông T1, bà H1 không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình ông T, bà H1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T, bà H1 cũng chồng lấn diện tích đất ngõ đi chung nên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông T1, bà H1. Tuy nhiên, UBND huyện Y cần xem xét chỉnh lý, đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T1, bà H1 đối với phần diện tích ngõ đi chung 19,44m^2 ở ngoài đầu ngõ trên đó có vật kiến trúc, công trình xây dựng của gia đình ông T1, bà H1 buộc phải tháo dỡ để đảm bảo lối đi cho gia đình ông T, bà H1 theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1 liên quan đến việc không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông T1, bà H1.

Đối với kháng cáo của ông T1 về chi phí tố tụng: Trong vụ án này ông T khởi kiện tranh chấp ngõ đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định gia đình ông T1 xây dựng nhà, vật kiến trúc trên phần diện tích ngõ đi chung và đã buộc gia đình ông tháo dỡ công trình, vật kiến trúc ở phía ngoài ngõ đi chung để đảm bảo lối đi cho thửa đất của gia đình ông T (sau khi tháo dỡ công trình thì chiều dài ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông T là 10,6m). Việc không buộc gia đình ông T1 tháo dỡ phần nhà kiên cố trên diện tích ngõ đi chung ở phía cuối ngõ là đã xem xét kết cấu, công năng sử dụng công trình và quyền lợi của gia đình ông T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo về vấn đề này của ông T1.

Về án phí: Do ông T, bà H1 đều là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn T, bà Trinh Thi H. Kháng cáo của ông T1 được chấp nhận một phần và ông T1 là người cao tuổi nên ông T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

I. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T1; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 20/10/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa (về việc không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T1, bà H và sửa cách tuyên buộc gia đình ông T1 thực hiện nghĩa vụ tài chính để công nhận quyền sử dụng đất), cụ thể như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H về việc hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H về việc buộc ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 phải trả lại phần đất xây lấn sang đất của ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H khoảng 08m^2;

3. Không chấp nhận yêu cầu ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 200505, thửa đất số 464, tờ bản đồ số 7, có diện tích là 805,6m^2 do UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 ngày 07/6/2019.

4. Không chấp nhận yêu cầu ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H về việc buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 tháo dỡ một phần nhà cấp 4 mái bằng xây chồng lấn trên diện tích đất ngõ đi là 25,13m^2 và diện tích 6,75m^2 đất trống bên hông nhà cấp 4 mái bằng (phía cuối của ngõ).

5. Chấp nhận một phần khởi kiện của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 phải tháo dỡ phần lanh tô KT 1,5m x 0,4m trên cửa sổ nhà cấp 4 mái bằng chườm sang phần đất của ông Đỗ Văn T và bà Trịnh Thị H;

- Buộc ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 phải tháo dỡ cửa cổng, trụ cổng, tường rào và phần bán bình lợp tôn, trả lại phần đất cho ngõ đi chung là 19,44m^2 (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

6. UBND huyện Y có trách nhiệm thực hiện điều chỉnh đăng ký biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Hữu T1, bà Hà Thị H1 theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo lối đi cho gia đình ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H.

II. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

III. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn T, bà Trịnh Thị H và ông Nguyễn Hữu T1.

IV. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Hữu T1 và bà Hà Thị H1 phải trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng là 9.050.000 đồng (Chín triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Minh Tuấn **Nguyễn Tiến Dũng** **Nguyễn Phương Hạnh**

Nơi nhận:
- *VKSNDCC tại Hà Nội;*
- *TAND tỉnh Thanh Hóa;*
- *VKSND tỉnh Thanh Hóa;*
- *Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HCTP, HSVA.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phương Hạnh