TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 162/2024/DS-PT
Ngày: 24-5-2024
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ 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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Văn Thường.

- *Các Thẩm phán:* Ông Lê Tự

Bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà*:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 932/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh T, sinh năm 1970, bà Lê Thị Thu T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1951; địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Ngô Minh T3; địa chỉ: Số B N, Phường E, thành phố T, tỉnh Phú Yên, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc T4, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn P, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc T4*:* Bà Nguyễn Thị N, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hương Q - Luật sư Công ty L - Đoàn luật sư tỉnh P, có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

3. Ông Đinh Văn M, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu phố N, Thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn* Võ Minh T*, bà* Lê Thị Thu T1 *và người đại diện được ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Thời điểm chợ P2 mới thành lập (năm 1983 - 1984) thì UBND xã H (nay là phường H) lấy đất tính mốc từ chợ P2 sang hướng Tây để phân lô cấp cho các hộ dân sinh sống mua bán tại chợ, mặt tiền mỗi lô đất là 05m, khép kín, không có đường luồng giữa hai lô đất, hai nhà liền kề. Năm 2000, vợ chồng ông T, bà T1 mua nhà đất diện tích 5 x 22,4m theo bản đồ địa chính nhưng diện tích thực tế là 5 x 24,8m tại khu phố P, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên của ông Đinh Văn M, có giới cận: Đông và B giáp nhà đất Nguyễn Thị R, Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N, Nam giáp đường T. Việc mua bán giữa hai bên có hồ sơ đất đầy đủ và có xác nhận của chính quyền địa phương sau đó ngày 06/8/2013 ông T bà T1 đã được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957, số vào sổ CH 00969 diện tích 112m^2 thuộc thửa 45, tờ bản đồ 31. Nhà đất của ông M có cấu trúc nhà trước cất sát mặt đường diện tích (5 x 4)m, nhà sau cất cuối lô đất diện tích (5 x 3)m, ở giữa lô đất để trống tuy nhiên hai phần nhà đều cất liền vách với nhà ông T4, bà N, giữa nhà ông T, bà T1 và ông T4, bà N không có đường luồng, đường đi. Năm 2001, ông T, bà T1 xây thêm phần nhà liền kề với nhà trước khoảng 27m^2 với chiều ngang 4,5m mà không phải là 5m vì lúc này ông T4, bà N tranh chấp cho rằng giữa hai nhà có đường luồng 0,5m. Năm 2012, bão làm sập một phần nhà sau nên ông T, bà T1 dựng lại nhà diện tích (4 x 4)m nhưng vách tường hậu nhà sau nằm sát vách nhà ông T4, bà N vẫn giữ nguyên. Ngày 14/11/2013, lợi dụng lúc ông T bà T1 không có nhà, ông T4 bà N trổ cửa, gác đanh qua bên phần đất nhà ông bàvà đập phá phần vách hậu nhà sau của ông T, bà T1 thông ra phía sau nhà bà R và để bảo vệ tài sản trong nhà nên ông T, bà T1 xây dựng bức tường dài 15,4m nối từ nhà trước đến vách hậu nhà sau cách vách tường nhà ông T4, bà N 0,5m. Nay ông T, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích (0,5 x 19,26)m = 9,3m^2, yêu cầu vợ chồng ông T4, bà N phải tháo dỡ toàn bộ các cửa sổ, tấm đanh, cửa đi, mái ngói trả lại diện tích đất 9,3m^2 cho ông T, bà T1 đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP 494957, số vào sổ CH 00969 ngày 06/8/2013 do UBND huyện Đ đã cấp cho ông T, bà T1 vì UBND huyện Đ đã cấp đất thiếu, không đúng hiện trạng theo sơ đồ địa chính của xã, sơ đồ lô đất của Phòng địa chính huyện Đ cấp và văn tự mua bán nhà năm 2000.

- *Bị đơn ông* Trần Ngọc T4*, bà* Nguyễn Thị N *trình bày:* Năm 1987 vợ chồng ông T4, bà N mua đất của vợ chồng chị gái bà N là ông Ngô Văn K, Nguyễn Thị R1 diện tích (5x30)m đồng thời cất nhà trên một phần đất gồm nhà

trước thụt vào so với mép đường là 5,5m và phần đất sau để trống và có mở cửa sổ, tấm đanh cửa sổ để đi ra phần đường luồng nằm giữa nhà ông bà và nhà ông Đinh Văn M, sau đó 1989 vợ chồng bà N về nhà mẹ đẻ để sinh con thì ông Đinh Văn M cất hai phần nhà trước, nhà sau tại phần đất trống giáp ranh đất nhà ông T4, bà N. Nguồn gốc nhà đất nhà ông T, bà T1 là mua lại của ông Đinh Văn M. Nguyên trước đây ông M có một lô đất diện tích 5 mét chiều ngang và ông M đã bán lại cho ông Trần Văn S không biết bao nhiêu nhưng thực tế đất hiện nay của ông S là 3 mét chiều ngang. Giữa đất nhà ông T4, bà N và ông M có diện tích đất trống là 3 mét chiều ngang (chiều dài từ mặt đường trước đến giáp con đường sau của chợ cũ) trong 3 mét chiều ngang có 01 mét đường luồng và 02 mét đường đi chung để hai hộ liền kề sử dụng mở cửa sổ, đi lại. Năm 1984, ông M mua của xã một mét đường đi này (ông M chưa đóng đủ tiền) còn lại một mét đường đi ông M sử dụng không có giấy tờ và một mét đường luồng. Vợ chồng ông T4, bà N không chấp nhận trả lại cho ông T, bà T1 diện tích 9,3m^2 vì 0,5m đường luồng này thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 trả lại cho ông bà phần diện tích đường luồng (0,5x 5,5)m và đường đi chung diện tích (01 x 25,5)m nằm trên phần nhà đất mà trước đây ông M đã xây dựng hiện ông T, bà T1 đang sử dụng, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BP 494957, số vào sổ CH 00969 ngày 06/8/2013 do UBND huyện Đ đã cấp cho ông T, bà T1 vì UBND huyện Đ đã cấp cho ông T, bà T1 luôn cả phần diện tích đất đường luồng, đường đi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* Đinh Văn M *trình bày:*

Năm 1979 - 1980 UBND xã H nay là UBND phường H có kế hoạch xây dựng chợ nên quy hoạch phân lô đất bán cho người dân để lấy tiền xây chợ, ông và ông Nguyễn Văn S1 có mua chung một lô đất diện tích 5 x15m tại khu phố C, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, mỗi người được sử dụng 2,5m x 15m. Năm 1980, ông có cất một nhà tôn diện tích 4 x 6m lấn 1,5m chiều ngang sang phần đất trống bên cạnh của UBND xã quản lý. Sau đó UBND xã biết ông có lấn sang phần đất UBND xã quản lý nên có yêu cầu ông nộp tiền thêm phần đất lấn này, khi xã tiếp tục phân lô bán đất ông đã làm đơn xin mua thêm đất và được cho phép thêm 1m ngang nữa nên tổng diện tích lô đất của ông là 5 x 25m. Năm 1985 ông cất nhà trước diện tích (5 x 4)m, nhà sau là công trình phụ diện tích (5 x 3)m đều sát ranh giới đất với nhà ông T4, bà N, phần giữa lô đất để trống làm giếng và trồng cây. Vợ chồng ông T4, bà N cất nhà trên hết diện tích đất đã mua và lợi dụng lúc ông đi làm ăn xa không có nhà, ông T4, bà N khi cất nhà đã mở cửa sổ, đanh. Lúc này ông có yêu cầu ông T4, bà N tháo dỡ thì ông bà nói để cho ông bà để cửa sổ cho mát khi nào ông cất nhà lại sẽ tháo dỡ, do đó giữa nhà ông và nhà ông T4, bà N không có đường luồng và đường đi. Việc ông mua đất của UBND xã hai lần thì ông đều trả tiền đủ có biên lai nhưng vì thời gian đã lâu nên thất lạc. Sau khi mua và sử dụng những thủ tục Ủy ban nhân dân xã làm chứ ông không nhớ có kê khai sử dụng không. Đến năm 2000 ông bán nhà đất cho vợ chồng ông T, bà T1 có văn tự mua bán nhà giữa hai bên có chính quyền địa phương ký xác nhận và một sơ đồ do Phòng địa chính cấp huyện cấp.

Việc ông T4, bà N làm đanh, cửa sổ là lấn chiếm sang phần đất của ông nay ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với ý kiến trình bày, yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ủy ban nhân dân thị xã Đ *trình bày:*

Ngày 02/4/2013, ông T có đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 19-C nộp tại UBND thị trấn H (Kèm theo Đơn xin bán và mua nhà); ngày 05/4/2013, UBND thị trấn H có Biên bản thẩm tra, xác minh về nguồn gốc sử dụng đất của ông T: "Đất ông Đinh Văn M sử dụng và xây dựng nhà ở năm 1987 đến tháng 11 năm 2000 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và ngôi nhà cấp 4 cho ông T, vợ T1 sử dụng ổn định cho đến nay"; ngày 26/4/2013, UBND thị trấn H ký xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, người sử dụng đất: "Nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn M thời điểm sử dụng đất và xây dựng nhà ở năm 1987, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch"; ngày 24/5/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ) phối hợp với UBND xã H (nay là thị trấn Hòa Hiệp T) có Biên bản kiểm tra hiện trạng và xác định ranh giới thửa đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 19-C (nay là thửa đất số 45, tờ bản đồ số 31); ngày 25/7/2013, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 45, tờ bản đồ số 31, diện tích 112m^2, cùng ngày ký xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ của ông T; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2048 VPĐKQSDĐ chuyển đến Chi cục thuế huyện Đ; ngày 30/7/2013, Chi cục thuế huyện Đ ban hành Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 1687/TB-CCT cho ông Võ Minh T. Ngày 06/8/2013, Phòng T7 trình UBND huyện ký GCNQSDĐ cho ông T, bà T1 có số phát hành BP 494957, vào sổ cấp GCN số CH 00969, thửa đất số 45, tờ bản đồ 31, diện tích 112m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Về yêu cầu hủy GCNQSDĐ của vợ chồng ông T, bà T1 vào ngày 06/8/2013: UBND thị xã Đ không thống nhất đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng ông T, bà T1 vào ngày 06/8/2013 có số phát hành BP 494957, số vào sổ cấp GCN: CH 00969, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 31, diện tích 112m^2, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đề nghị Tòa án xem xét, xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

- *Tại văn bản ngày 15/12/2017, 31/5/2022, 12/4/2023* Ủy ban nhân dân phường H *trình bày:*

Theo sổ mục kê số 02, trang 91 thuộc thửa 128, diện tích 112m^2, loại đất ở (ONT) và bản đồ địa chính năm 1995, hồ sơ địa chính lập năm 1999, diện tích 114m^2 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Đinh Văn M. Năm 2000, ông M chuyển nhượng nhà gắn liền đất trên cho ông nguyên đơn ông T, bà T1. Căn cứ vào bản đồ đo đạc năm 2010, hồ sơ địa chính lập năm 2015 thửa đất số 45, tờ bản đồ 31, diện tích 113m^2 người đứng tên sử dụng đất ông Võ Minh T. Năm 2013 ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận sử dụng diện tích 112m^2.

Theo bản đồ đo đạc năm 1995, hồ sơ địa chính lập năm 1999, thửa đất số 143, tờ bản đồ 19C, diện tích 173m^2 đứng tên Nguyễn Thị N. Bản đồ đo đạc

năm 2010, hồ sơ địa chính năm 2015, thửa đất số 46, tờ bản đồ 31, diện tích 147m^2, đứng tên ông Trần Ngọc T4. Năm 2013 ông T4, bà N được cấp giấy chứng nhận sử dụng diện tích 146,9m^2.

Tại vị trí đất các bên tranh chấp không có đường luồng, đường đi vì tại vị trí này tại quyển sổ mục kê số 02 trang 91 đã thể hiện diện tích 112m^2 đã đứng tên ông Đinh Văn M. Tại bản đồ giải thửa số 19C năm 1995, tại vị trí đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông T với ông T4 không thể hiện đường đi và đường luồn. Đất này nằm trong khu dân cư, không thuộc diện quy hoạch, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc phân lô và giao đất cho hộ dân tại khu vực chợ P2 trước đây có quy hoạch đường luồng lối đi giữa hai thửa đất liền kề hay không cũng như việc nợ tiền đất ông Đinh Văn M như thế nào UBND phường không biết vì không có hồ sơ lưu trữ về việc này nên không có cơ sở cho rằng ông M nợ tiền đất của UBND phường. Hiện nay tài liệu lưu trữ tại địa phương chỉ có sơ đồ vị trí lô đất sân bãi cấp đất ở cho nhân dân năm 1990, sơ đồ quy hoạch cấp đất ở sân bãi ngày 30/10/1991.

Đối với việc tranh chấp đất giữa các đương sự UBND phường H không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Công nhận diện tích đất 9,3m^2 tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất 44) thuộc quyền sử dụng của ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1.

Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích đất 9,3m^2 nêu trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 và phải tháo dỡ 03 tấm đanh bê tông mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,2; 01 tấm đanh ngói diện tích 2,0 x 0,2; 04 tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,25; 02 tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,2 x 0,25; 01 tấm đanh ngói diện tích 0,8 x 0,25; Mái ngói diện tích (0,15 x 19,5)m.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N về việc buộc nguyên đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đường luồng 2,6m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp đường đi, Bắc giáp diện tích đất 9,3m^2 và đường đi chung diện tích 24,8m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp diện tích đất 9,3m^2, Nam giáp đường đi, Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất số 44) cùng với diện tích đất 9,3m^2 nêu trên làm diện tích đất sử dụng chung giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957,

số vào sổ CH 00969 do UBND huyện Đ đã cấp ngày 06/8/2013 cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 về việc rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957, số vào sổ CH 00969 do UBND huyện Đ đã cấp ngày 06/8/2013 cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1.

Nguyên đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 được quyền liên hệ các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về thủ tục tách thửa và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Ngày 18/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền vào lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957, số vào sổ CH 00969 do UBND huyện Đ đã cấp ngày 06/8/2013 cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

[1.1] Về nguồn gốc diện tích, thửa đất nguyên đơn sử dụng: Theo sổ mục kê số 02, trang 91, thửa 128 diện tích 112m^2, loại đất ở (ONT) và bản đồ địa chính năm 1995, hồ sơ địa chính lập năm 1999, diện tích 114m^2 đứng tên chủ sử dụng đất là ông Đinh Văn M. Năm 2000 ông M chuyển nhượng nhà gắn liền đất trên cho ông nguyên đơn ông T, bà T1. Căn cứ vào bản đồ đo đạc năm 2010, hồ sơ địa chính lập năm 2015 thửa đất số 45, tờ bản đồ 31, diện tích 113m^2 người đứng tên sử dụng đất ông Võ Minh T. Ngày 06/8/2013, ông T, bà T1 được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957, số vào sổ CH 00969, diện tích 112m^2 đất ở thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 31 tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2021 và tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 70-2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P đo vẽ ngày 15/7/2022 thửa đất số 45, có diện tích 112,8m^2.

[1.2] Về nguồn gốc diện tích, thửa đất của bị đơn sử dụng: Ngày 17/3/1987, bị đơn ông T4, bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn K1 01 lô đất tại khu chợ có diện tích (5 x 30)m. Quá trình sử dụng theo bản đồ đo đạc năm 1995, hồ sơ địa chính lập năm 1999, mang thửa đất số 143, tờ bản đồ

19C, diện tích 173m^2 đứng tên bà Nguyễn Thị N. Bản đồ đo đạc năm 2010, hồ sơ địa chính năm 2015, thửa đất số 46, tờ bản đồ 31, diện tích 147m^2, đứng tên ông Trần Ngọc T4. Ngày 30/8/2013, ông T4, bà N được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 487493 diện tích 146,9m^2 đất ở thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ 31 tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày10/12/2021 và tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 70-2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P đo vẽ ngày 15/7/2022 thửa đất số 46, có diện tích 147,7m^2.

[1.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2021 và tại Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 70-2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P đo vẽ ngày 15/7/2022 thì diện tích 9,3m^2 nguyên đơn tranh chấp có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất 44) chưa được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn hoặc bị đơn. Đối với diện tích đường luồng (0,5 x 5,5)m = 2,6m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp đường đi, Bắc giáp diện tích đất 9,3m^2 và đường đi chung diện tích (01 x 25,5)m = 24,8m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp diện tích đất 9,3m^2, Nam giáp đường đi, Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất 44) mà bị đơn có yêu cầu phản tố đã được UBND thị xã Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[1.4] Bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích các bên tranh chấp 9,3m^2, 2,6m^2, 24,8m^2 là đất được quy hoạch sử dụng làm đường luồng rộng 0,5m sử dụng chung giữa hai thửa 45 và 46 (theo sơ đồ quy hoạch thì từ thửa 45, tờ bản đồ 31 phân lô về hướng Tây hai thửa đất có một đường luồng rộng 1m), làm đường đi chung rộng 1m ra khu vực chợ phía sau nên từ năm 1987 bị đơn xây dựng, sửa chữa nhà ở đã mở cửa đi, làm đanh cửa sổ, mái ngói ra đất đường luồng 0,5m, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được chứng cứ, sơ đồ quy hoạch như đã trình bày. Việc bị đơn yêu cầu diện tích đất tranh chấp 9,3m^2, 2,6m^2, 24,8m^2 làm đường luồng, đường đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp cho nguyên đơn thửa đất 45, tờ bản đồ 31, diện tích 112m^2 đất ở thấy rằng theo các chứng cứ tài liệu, lời khai của đương sự, người làm chứng ông Võ P1, ông Đặng Văn P thì từ năm 1977 - 1979 UBND xã H đã quy hoạch chợ P3 phân lô bán đất cho dân để làm kinh phí xây chợ. Năm 1987, bị đơn nhận chuyển nhượng viết giấy tay diện tích đất (5 x 30)m từ ông Nguyễn Văn K1 nay là thửa 46 được ông K1 mua của UBND xã H năm 1983 - 1984. Năm 2000, nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 112m^2 của ông Đinh Văn M, có giới cận: Đông giáp nhà ông Nguyễn Hữu S2, T5 giáp nhà ông Trần Văn T6, Nam giáp xã lộ, Bắc giáp nhà ông S3 kèm theo Văn tự mua bán nhà ngày 21/11/2000 có chứng thực của UBND xã H, có sơ đồ đất năm 2001 nay là thửa 45, nguồn gốc sử dụng đất của ông M thể hiện từ năm

1980 - 1982 ông M và ông Trần Văn S cùng mua của UBND xã H một lô đất có diện tích chiều rộng là 5m và chia ra mỗi người sử dụng 2,5m. Quá trình sử dụng vì phần đất chật hẹp nên khi cất nhà tôn ông M có xây thêm ra phần đất trống bên cạnh đồng thời cùng thời điểm đó UBND xã tiếp tục phân lô bán đất nên năm 1984 ông M làm đơn xin thêm 2m chiều rộng tính từ vách tường nhà ông M để làm đường đi vào nhà và được UBND xã H xét cho ông M thêm 1m chiều rộng với số tiền lệ phí 2500 đồng, tuy nhiên thực tế ông M đã sử dụng phần đất có chiều rộng là 5m, việc ông M xin đất, xây cất nhà được xác định từ năm 1984. Nhà của ông M trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn gồm nhà trước (5 x 4)m nằm đầu lô đất, nhà sau (5 x 3,5)m nằm cuối lô đất đều cất sát vách nhà bị đơn, hiện trạng hiện nay trên vách nhà của bị đơn vẫn còn dấu vết nhà cũ của ông M, lý do hiện nay giữa nhà bị đơn và nhà nguyên đơn cách nhau 0,5m chiều rộng, dài 19,26m tức diện tích 9,3m^2 đất đang tranh chấp là do năm 1993 nhà sau bị sập nên nguyên đơn cất lại và vẫn để lại bức tường nhà sau sát vách nhà bị đơn tuy nhiên vào năm 2013 trong lúc nguyên đơn không có nhà bị đơn đã đập bỏ bức tường nhà sau để làm đường đi thông ra đất nhà ông Đặng Văn P.

[1.5] Theo Biên bản xác minh ngày 15/12/2017, ngày 12/4/2023 và Công văn số 74 ngày 12/11/2014 của UBND phường H cung cấp tại vị trí giáp ranh giữa các thửa 43, 44, 45, 46 không có đường luồng, đường đi chung, vì tại vị trí này tại quyển sổ mục kê số 02 trang 91 đã thể hiện diện tích 112m^2 đã đứng tên ông Đinh Văn M. Tại bản đồ giải thửa số 19C năm 1995, tại vị trí đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông T với ông T6 không thể hiện đường đi và đường luồn. Bên cạnh đó tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 24/11/2009 tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thể hiện ranh giới phía Đông của thửa đất 46 đất của ông T6, bà N giáp ranh với thửa đất 45 của ông Võ Minh T (bà T1 vợ ông T ký giáp ranh), đường ranh giới là một đường thẳng không có đường luồng, đường đi chung, đồng thời hiện nay toàn bộ đã hình thành khu dân cư liền kề khép kín, không có đường luồng, đường đi chung.

[1.6] Ngoài ra theo bản đồ địa chính năm 1995, tờ bản đồ 31 năm 2012 và trên thực tế tại khu vực từ thửa 123 đến thửa 146 (bản đồ 1995) tức từ thửa 40 đến thửa 49 (bản đồ 2012) về hướng Tây các thửa đất nằm liền kề, không có đường luồng giữa các thửa đất. Còn từ thửa 50 đến thửa 61 (bản đồ 2012) về hướng Tây cứ hai thửa đất thì có một đường luồng theo đúng sơ đồ vị trí lô đất khu vực sân bãi cấp đất ở cho nhân dân trong năm 1990 tỉ lệ 1/1000 ngày 01/01/1992, sơ đồ quy hoạch cấp đất ở khu vực sân bãi tỉ lệ 1/500 ngày 30/10/1991.

[1.7] Đối với việc ông M mua đất đóng tiền chi phí lệ phí đã đóng đủ hay còn thiếu thì đến nay UBND phường H không còn tài liệu lưu giữ nên không có ý kiến, yêu cầu gì. Vì vậy, năm 2013 nguyên đơn ông T, bà T1 được UBND huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957 ngày 06/8/2013 thửa đất đất 45, tờ bản đồ 31, diện tích 112m^2 đất ở là đúng pháp luật.

[1.8] Trên diện tích đất tranh chấp 9,3 m^2 bị đơn đã làm mái ngói, đanh cửa sổ có có tổng giá trị 395.834 đồng. Xét các phần xây dựng này nếu tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu nhà của bị đơn nên cần buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 9,3m^2 và phải tháo dỡ 03 tấm đanh bê tông mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,2; 01 tấm đanh ngói diện tích 2,0 x 0,2; 04 tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,25; 02 tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,2 x 0,25; 01 tấm đanh ngói diện tích 0,8 x 0,25; Mái ngói diện tích (0,15 x 19,5)m.

[1.9] Với nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm bà N không cung cấp chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[2] Theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án thì bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Công nhận diện tích đất 9,3m^2 tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất 44) thuộc quyền sử dụng của ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1.

- Buộc bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N phải trả lại diện tích đất 9,3m^2 nêu trên cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 và phải tháo dỡ 03 (Ba) tấm đanh bê tông mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,2; 01 (Một) tấm đanh ngói diện tích 2,0 x 0,2; 04 (Bốn) tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,0 x 0,25; 02 (Hai) tấm đanh ngói mỗi tấm diện tích 1,2 x 0,25; 01 (Một) tấm đanh ngói diện tích 0,8 x 0,25; Mái ngói diện tích (0,15 x 19,5)m.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N về việc buộc nguyên đơn ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đường luồng 2,6m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp nhà đất ông

Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N (thửa đất 46), Nam giáp đường đi, Bắc giáp diện tích đất 9,3m^2 và đường đi chung diện tích 24,8m^2, có giới cận: Đông giáp nhà đất ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1 (thửa đất 45), Tây giáp diện tích đất 9,3m^2, Nam giáp đường đi, Bắc giáp đất ông Đặng Văn P (thửa đất 44) cùng với diện tích đất 9,3m^2 nêu trên làm diện tích đất sử dụng chung giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Ngọc T4, bà Nguyễn Thị N về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 494957, số vào sổ CH 00969 do UBND huyện Đ, tỉnh Phú Yên đã cấp ngày 06/8/2013 cho ông Võ Minh T, bà Lê Thị Thu T1.

2. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp 0013256 ngày 01/12/2023 tại Cục Thi hành án dân tỉnh Phú Yên, bà N đã nộp xong.

3. Các quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Văn Thường