

Số: 64/2024/DS-PT

Ngày: 28/02/2024

V/v: Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Phương Hạnh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Điền;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

-Thư ký phiên tòa: Bà Vy Minh Huyền, Thư ký 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: Bà Trần Thị Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1145/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Số nhà A, ngõ A, đường P, tổ A, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Nguyễn Ngọc T - Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số D, đường L, tổ I, phường K, thành phố T; có mặt.

Bị đơn: - Bà Trần Thị Thu N, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số nhà C, đường L, tổ A, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đặng Thịnh D, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số nhà C, đường L, tổ A, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình; có mặt (Giấy ủy quyền ngày 24/5/2023).

-Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số nhà B, đường L, tổ G, phường K, thành phố T, tỉnh Thái Bình; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cụ Phạm Thị N1, sinh năm 1936; nơi cư trú: Số nhà H, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1961; nơi cư trú: Khu M, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình; vắng mặt.
3. Bà Nguyễn Thị T2 (H2), sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ I, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.
4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số nhà A, tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.
5. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; có mặt.
6. Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1974; nơi cư trú: Khu M, thị trấn M, huyện T, tỉnh Hòa Bình; vắng mặt.
7. Bà Nguyễn Thị Lương H6, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà H, tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.
- Người đại diện theo uỷ quyền của cụ N1, bà H1, bà T2, bà H3, ông H5, bà H6:* Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ F, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình, có mặt (Giấy uỷ quyền ngày 07/02/2023).
8. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đình Gia D1 - Chủ tịch UBND thành phố T.
- Người đại diện theo uỷ quyền:* Ông Phạm Đình T3 - Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T, tỉnh Thái Bình, có mặt (Văn bản uỷ quyền ngày 12/01/2023)
9. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố T
Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Ngọc L - Chủ tịch UBND phường T, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2022 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bố mẹ bà là cụ Nguyễn Văn K (chết năm 2009) và cụ Phạm Thị N1 sinh được 7 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Văn H5 và Nguyễn Thị Lương H6. Bố mẹ bà có phần diện tích đất ao tại tổ A, phường T. Năm 1988, UBND phường T cho phép gia đình bố mẹ bà lấp trũng để làm nhà ở, sau đó, bố mẹ bà thống nhất cho bà và chị gái bà là Nguyễn Thị H3 toàn bộ phần diện tích đất ao trên. Bà và bà H3 tự phân định, phần đất của bà H3 nằm phía trong, phần đất của bà H nằm phía ngoài gần với ngõ đi chung của xóm, phải đi qua phần đất của bà H mới vào được phần đất của bà H3. Do đó, để phù hợp, chị em bà thoả thuận mở một lối đi nhỏ trên phần diện tích đất của bà H nối với ngõ đi chung của xóm, xác định đây là lối đi chung của cả hai chị em.

Năm 1993, do điều kiện kinh tế khó khăn, bà Nguyễn Thị H3 đã chuyển nhượng phần đất của mình cho ông Trần Minh H7, ông H7 ở một mình cho đến năm 2012 thì qua đời. Năm 2020, những người thừa kế của ông Trần Minh H7 thực hiện việc phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của ông H7 để lại. Qua việc niêm yết công khai thủ tục phân chia di sản thừa kế trên, bà H mới biết

phần đất mà bà [H3](#) chuyển nhượng cho ông [Trần Minh H7](#) đã được [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Gia đình bà rất bất ngờ và thấy những thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [Trần Minh H7](#) không đúng với diện tích, sơ đồ thửa đất mà bà [Nguyễn Thi H3](#) chuyển nhượng cho ông [H7](#), cụ thể: Căn cứ Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993 giữa vợ chồng bà [Nguyễn Thi H3](#) với ông [Trần Minh H7](#) thì phần đất chuyển nhượng các bên xác định diện tích là 120m², mô tả về tứ cận như sau:

Đông dài 10,5 mét giáp Hội trường

Tây dài 10,5m giáp nhà anh [Q](#)

Nam dài 11,5m giáp nhà anh [D2](#)

Bắc dài 11,5m giáp ao ông [K](#).

Như vậy, mặc dù không vẽ sơ đồ nhưng dựa vào tứ cận mà các bên xác định khi chuyển nhượng thì đây là mảnh đất hình chữ nhật, được giới hạn bởi 4 điểm với diện tích là 120,75m². Việc mô tả tứ cận như trên phù hợp với thoả thuận giữa bà và chị gái bà, phần ngõ đi cho thửa đất nằm trên phần đất của bà [H](#) và là ngõ đi chung.

Theo Bản đồ 241 đo đạc năm 1996, phần diện tích đất bà [H3](#) chuyển nhượng cho ông [H7](#) thuộc thửa số 189, tờ bản đồ số 03, diện tích 123m², loại đất ở, chủ sử dụng là ông [Trần Minh H7](#). Hình ảnh bản đồ theo tài liệu 241 thì thửa đất của ông [H7](#) không có ngõ đi riêng, bản đồ này cũng phù hợp với thoả thuận của chị em bà.

Theo bản đồ [V](#), diện tích đất trên thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 25, diện tích 122,9m², loại đất ở, người sử dụng là ông [Trần Minh H7](#). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 cấp cho hộ ông [Trần Minh H7](#) thửa đất số 189, tờ bản đồ số 3, diện tích 123m²; sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận được giới hạn bởi 6 điểm với tứ cận:

Đông dài 5,1m + 10,6m giáp đất ông [M](#)

Tây dài 16,2m giáp đất ông Diễm

Nam dài 11,3m giáp đất trường học

Bắc dài 1,8m + 11,0m giáp đất ông [K](#) và ngõ chung.

Từ dẫn chứng trên, bà [H](#) cho rằng cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [H7](#) là không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà, cụ thể:

- Thông tin về thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không khớp với các tài liệu khác, vì diện tích ông [H7](#) nhận chuyển nhượng là 120,75m² được giới hạn bởi 4 điểm và không có ngõ đi riêng, đến năm 1996 thửa đất vẫn được giới hạn bởi 4 điểm và không có ngõ đi riêng. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng quyền sử dụng đất thì diện tích có nhiều sự thay đổi, thửa đất được giới hạn bởi 6 điểm, ngõ đi chung trở thành ngõ đi riêng của hộ ông [Trần Minh H7](#). Việc cơ quan chức năng tự ý chuyển ngõ đi chung thành ngõ đi riêng cho thửa đất của hộ ông [H7](#) đã làm cho thửa đất của bà bị vây bọc bởi các bất động sản khác, tước đi quyền có lối đi cho thửa đất của bà theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết tranh chấp, những người thừa kế của ông [H7](#) đã cung cấp toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào

hồ sơ trên và nếu tài liệu gia đình ông [H7](#) cung cấp là đúng và đủ thì việc cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [H7](#) là không đúng vì không sử dụng Bản đồ 241, số liệu trong các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận là không khớp nhau và không có văn bản lý giải về việc này, không thực hiện việc niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Bà [Nguyễn Thị H](#) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 760246 ngày 10/4/2006 của [Ủy ban nhân dân thành phố T](#) cấp mang tên ông [Trần Minh H7](#).

- Xác định diện tích quyền sử dụng đất và sơ đồ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 03 mang tên ông [Trần Minh H7](#) theo đúng Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993 và Bản đồ 241, đo đạc năm 1996, diện tích thửa đất 189 của hộ ông [H7](#) là 123m².

- Tuyên phần diện tích ngõ đi riêng theo bản đồ trong Giấy chứng nhận số AD760246 cấp cho hộ ông [Trần Minh H7](#) là ngõ đi chung cho cả hai thửa đất của gia đình bà và của hộ ông [H7](#).

Bị đơn là bà [Trần Thị Thu N](#), bà [Trần Thị Thu T1](#) và người đại diện theo uỷ quyền của bà [N](#) trình bày:

Bố đẻ các bà là ông [Trần Minh H7](#), trước khi chết bố các bà có giao lại cho các bà giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số nhà [A, tổ I, phường T, thành phố T](#) do UBND thành phố cấp ngày 10/4/2006 và một số hồ sơ mua nhà đất từ năm 1993 như: Văn bản bán nhà giữa ông [Trần Văn T4](#) và bà [Nguyễn Thị H3](#), bên mua là ông [Trần Minh H7](#) (bố các bà), có xác nhận của Chủ tịch [UBND phường T](#); Biên bản kiểm tra xét dịch chuyển nhà ở do cán bộ nhà đất phường lập có xác nhận của Chủ tịch [UBND phường T](#).

Tiếp tục tìm hiểu và thu thập hồ sơ nhà đất mà bố các bà đã mua tại [Phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố T](#) trước khi Chủ tịch [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thấy đầy đủ theo quy định của pháp luật.

Thứ nhất: Văn bản mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông [T4](#), bà [H3](#) với ông [Trần Minh H7](#) là mảnh đất hình chữ L rồi mới ra đến cổng và ngõ chung (có hình vẽ tại Biên bản kiểm tra xét dịch chuyển nhà ở ngày 28/5/1993, ghi diện tích là 135,25m²).

Thứ hai: Biên bản kiểm tra tờ khai xác định thời gian sử dụng đất cũng ghi rõ đất hình chữ L ngày 24/11/2005.

Thứ ba: Biên bản kiểm tra hồ sơ xin đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2005.

Thứ tư: Hồ sơ thửa đất Chủ tịch [UBND phường T](#) ký ngày 05/12/2005 cũng thể hiện ở hình vẽ là thửa đất hình chữ L rồi mới ra ngõ chung.

Các căn cứ trên được UBND thành phố cấp cho bố các bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hình chữ L và các bà thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bố các bà là đúng pháp luật.

Tuy nhiên, trong hình vẽ thửa đất có xác định kích thước rất rõ ràng nhưng việc tính toán diện tích để ghi trong giấy chứng nhận phần diện tích có

thể chưa đúng, việc này do sai sót của cơ quan chuyên môn và có thể chỉnh sửa, đính chính hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

Từ đó, các bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị H](#).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị em của bà [Nguyễn Thị H](#) thống nhất trình bày:

Bố các ông bà là [Nguyễn Văn K](#) và mẹ là [Phạm Thị N1](#) có 7 người con gồm: [Nguyễn Thị H](#), [Nguyễn Thị H1](#), [Nguyễn Thị T2](#), [Nguyễn Thị H3](#), [Nguyễn Thị H4](#), [Nguyễn Văn H5](#), [Nguyễn Thị Lương H6](#). Ngoài diện tích đất đang sử dụng, bố mẹ các ông bà còn có 1 cái ao cùng địa chỉ [tổ A, phường T](#). Năm 1988, [UBND phường T](#) cho phép gia đình các bà lấp trũng để làm nhà ở. Bố mẹ các bà thống nhất tặng cho hai con gái là [Nguyễn Thị H3](#) và [Nguyễn Thị H](#) toàn bộ diện tích ao đã lấp trũng trên. Bà [H](#) và bà [H3](#) tự phân định, phần đất của bà [H3](#) nằm phía trong, phần đất của bà [H](#) nằm phía ngoài và gần với ngõ đi chung của xóm, phải đi qua phần đất của bà [H](#) mới vào được đất của bà [H3](#). Sau khi nhận phần đất bên trong, bà [H3](#) xây dựng nhà và ở trên phần đất này.

Năm 1993 do điều kiện kinh tế, bà [Nguyễn Thị H3](#) đã chuyển nhượng phần diện tích đất của mình cho ông [Trần Minh H7](#), ông [H7](#) sống một mình trên diện tích đất đó từ năm 1993 cho tới khi chết (năm 2012). Sau khi ông [H7](#) chết thì không ai sinh sống trên đất đó.

Năm 2020, những người thừa kế của ông [H7](#) thực hiện việc phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất mà ông [H7](#) để lại. Qua việc niêm yết công khai thủ tục phân chia di sản thừa kế trên, gia đình các ông bà mới biết phần đất bà [H3](#) chuyển nhượng cho ông [Trần Minh H7](#) đã được [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006. Gia đình các ông bà rất bất ngờ và thấy rằng những thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [Trần Minh H7](#) không đúng với diện tích, sơ đồ thửa đất mà bà [Nguyễn Thị H3](#) đã chuyển nhượng cho ông [H7](#). Để giữ gìn tình cảm, gia đình các ông bà đã nhiều lần nói chuyện với những người thừa kế của ông [H7](#), đề nghị gia đình đính chính lại nhưng không có kết quả.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình, các ông bà thống nhất và đồng tình với yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị H](#).

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày: Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 3 mang tên hộ ông [Trần Minh H7](#) được [UBND thành phố](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 ngày 10/4/2006 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông [Trần Văn T4](#) theo Văn bản bán nhà, Biên bản kiểm tra xét dịch chuyển nhà được các bên có liên quan, các hộ liên kề ký nhận và được [UBND xã T](#) (nay là [phường T](#)) xác nhận ngày 28/5/1993.

Năm 2005, ông [Trần Minh H7](#) có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; [UBND phường T](#) đã kiểm tra, xem xét hoàn thiện hồ sơ trình Hội đồng đăng ký đất đai [phường T](#) xét duyệt. Sau khi công dân hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, các phòng ban, đơn vị liên quan thẩm định. Ngày

10/4/2006, UBND thành phố đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 760246 cho ông [Trần Minh H7](#) là đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định.

Do vậy, bà [Nguyễn Thi H](#) yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 do [UBND thành phố T](#) cấp ngày 10/4/2006 mang tên chủ hộ ông [Trần Minh H7](#) và đề nghị tuyên phần diện tích đất ngõ đi riêng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 do [UBND thành phố T](#) cấp ngày 10/4/2006 mang tên chủ hộ ông [Trần Minh H7](#) là đất của bà [H](#) là không có căn cứ.

Về sự chênh lệch diện tích, kích thước thửa đất giữa các hồ sơ và các giấy tờ thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 03 mang tên ông [Trần Minh H7](#) được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 760246 ngày 10/4/2006, UBND thành phố có ý kiến:

- Theo hồ sơ chuyển nhượng của hộ gia đình ông [Trần Minh H7](#) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông [Trần Văn T4](#) được [UBND phường T](#) xác nhận ngày 28/5/1993, diện tích 135,25m² bao gồm cả ngõ là diện tích hợp pháp của hộ gia đình ông [Trần Minh H7](#).

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 do UBND thành phố cấp ngày 10/4/2006 cho hộ ông [Trần Minh H7](#) có diện tích 123m². Tuy nhiên, với kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế là 135,25m².

Như vậy, khi tính toán diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chênh lệch 12,25m² là do sai số khi tính toán.

Đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định.

Đại diện [UBND phường T](#) trình bày:

- + Đối với thửa đất của ông [Trần Minh H7](#):

- Về nguồn gốc đất:

Theo Bản đồ 299 năm 1984, thửa đất các bên tranh chấp nằm tại Mảnh bản đồ số 258-e-I, thửa đất số 120, diện tích 3.193m², đề là đất hội trường Hợp tác xã.

Theo Bản đồ 241 năm 1996, thửa này là thửa số 189, tờ bản đồ số 3, diện tích 123m², loại đất thổ mang tên ông [Trần Minh H7](#). Ngày 10/4/2006, [Ủy ban nhân dân thành phố T](#) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 760246 đối với thửa đất mang tên chủ hộ [Trần Minh H7](#), diện tích 123m².

Theo Bản đồ VLAP đo vẽ năm 2011, thửa đất này là thửa số 51, tờ bản đồ số 25, diện tích 122,9m², loại đất thổ mang tên ông [Trần Minh H7](#), địa chỉ tại [số A, ngõ E, đường L, phường T, thành phố T](#).

Hiện trạng đất hiện nay khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại Bản đồ 241 có thể hiện ngõ đi chung nhưng đến lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại cấp gộp ngõ đi chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông [H7](#) (ngõ dài 5,1m; rộng 1,8m).

Các hộ trên không thuộc diện được chia đất theo Quyết định 652 và Quyết định 948 của [UBND tỉnh T](#).

- + Đối với thửa đất của bà [H](#):

Theo Bản đồ 299 năm 1984, thửa đất này là thửa số 93a, diện tích 550m², loại đất ao, không ghi tên chủ sử dụng.

Đến Bản đồ 241 năm 1996, thửa đất này thuộc thửa số 190, tờ bản đồ số 3, diện tích 169m², loại đất ao mang tên chủ sử dụng là [Nguyễn Văn K](#) (bố bà [H](#)).

Đến Bản đồ VLAP 2011, thửa đất trên được chia làm 2 thửa: Thửa số 45, tờ bản đồ 25, diện tích 57,1m² loại đất lâu năm khác mang tên [Cao Thiên H8](#) - [Phạm Thị S](#) và thửa số 46, tờ bản đồ số 25, diện tích 83,1m², loại đất lâu năm khác mang tên [Hà Quang Đ](#) (Năm) và [Nguyễn Thị H](#).

Hiện tại UBND phường không lưu trữ tài liệu nào thể hiện [UBND xã T](#) giao đất cho ông [K](#) và ông [K](#) chuyển cho bà [H](#), bà [H3](#).

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 của ông [Trần Minh H7](#), tài liệu liên quan gồm: Bản đồ 241, Văn bản bán nhà của ông [Trần Văn T4](#) (vợ là [Nguyễn Thị H3](#) - con gái ông [K](#)) ngày 28/5/1993; đến Biên bản kiểm tra xét chuyển dịch nhà ở đề ngày 28/5/1993 ghi diện tích sử dụng là 135,25m², trong đó có 4,8m² ngõ (chiều dài nhất ở phía tây là 13m). Năm 2005, tại Biên bản kiểm tra hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Cạnh 13m ở phía Tây tăng lên 16,2m, biên bản này có đầy đủ chữ ký của các hộ liên kề nhưng diện tích theo hồ sơ giấy tờ là 123m², diện tích thực tế sử dụng cũng là 123m², trong giấy nộp tiền lệ phí trước bạ cũng chỉ nộp đối với diện tích 123m², do ông [H7](#) nộp năm 2006. [Ủy ban nhân dân phường T](#) đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho các đương sự trong vụ án.

Về vị trí của thửa đất đang tranh chấp ngõ đi: Tại Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993, các bên ghi phía Đông giáp hội trường, phía Tây giáp nhà anh [Q](#), phía Nam giáp nhà anh [D2](#), phía Bắc giáp ao ông [K](#). Tuy nhiên, theo Biên bản kiểm tra xét dịch chuyển nhà ở ngày 28/5/1993 và bản đồ sổ sách tại địa phương thì tứ cận chính xác là: Phía Đông giáp đất nhà ông [Q](#), phía Tây giáp nhà ông [D3](#), phía Nam giáp hội trường (Hợp tác xã nông nghiệp), phía Bắc giáp ao ông [K](#). UBND phường xác định tứ cận mà các bên ghi trong văn bản bán nhà ngày 28/5/1993 là do các bên nhầm lẫn về hướng, còn thông tin về các hộ giáp ranh là chính xác. Qua xem xét thực trạng vị trí thửa đất thì xác định tứ cận như trong Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án là chính xác.

Đối với số liệu đo đạc qua các thời kỳ và kết quả đo đạc hiện trạng có sự thay đổi là do sai số đo đạc.

Kết quả định giá, thẩm định tại chỗ:

- Thửa đất số 46, tờ bản đồ 25, đo đạc năm 2011, có tứ cận: Phía Tây Nam giáp ngõ (ngõ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông [Trần Minh H7](#) do [UBND thành phố T](#) cấp ngày 10/4/2006); phía Tây Bắc giáp nhà ông [H9](#); phía Đông Bắc giáp nhà ông [D4](#) ([S1](#)); phía Đông Nam giáp nhà ông [M](#) và thửa số 51. Theo quản lý của địa phương, chủ sử dụng là bà [Nguyễn Thị H](#), trước đây là đất ao nhưng hiện đã được lấp thành vườn, theo Bản đồ đo đạc 2011 là loại đất lâu năm khác, trên đất có các cây đại, không có tài sản gì. Giá đất trồng cây lâu năm của thửa số 46 là 240.000 đồng/m².

- Thừa đất số 51, tờ bản đồ 25, đo đạc 2011, có tứ cận: Phía Tây Nam giáp nhà ông [D4 \(H10\)](#); phía Đông Bắc giáp nhà ông [M](#); phía Đông Nam giáp [Trường tiểu học T6](#); phía Tây Bắc giáp thửa số 46 và ngõ đi (ngõ nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [Trần Minh H7](#)), loại đất ở đô thị, chủ sử dụng đất là ông [Trần Minh H7](#). Theo các đương sự trình bày trước đây trên đất có một ngôi nhà, nhưng hiện tại nhà đã bị tháo dỡ, trên đất không có tài sản gì. Giá đất ở đô thị của thửa số 51 là 16.000.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DSST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị H](#):

1.1. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 ngày 10/4/2006 do [UBND thành phố T](#) cấp cho hộ ông [Trần Minh H7](#).

1.2. Xác nhận phần diện tích 16,3m² đất ngõ là ngõ đi chung của thửa đất số 189 và thửa đất số 190, tờ bản đồ số 3, đo đạc năm 1996 (là thửa số 51 và thửa số 46 Bản đồ Vlap 2011), địa chỉ: [Ngõ E, tổ F, đường L, phường T, thành phố T](#) (có sơ đồ kèm theo).

Những người thừa kế hợp pháp của ông [Trần Minh H7](#) có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ số 3 đo đạc năm 1996.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện: Xác định diện tích quyền sử dụng đất và sơ đồ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 03 mang tên ông [Trần Minh H7](#) theo đúng Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993 và Bản đồ 241, đo đạc năm 1996, diện tích thửa đất 189 của hộ ông [H7](#) là 123m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/9/2023, bị đơn là bà [Trần Thị Thu N](#) có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [H](#).

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày vợ chồng ông, bà được thừa kế thửa đất trên và khi làm thủ tục sang tên mới xảy ra tranh chấp. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông [T4](#), bà [H3](#) đã chuyển nhượng toàn bộ chứ không phải chuyển nhượng một phần nên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất [UBND phường T](#) chỉ xác định phần đất, không ghi ngõ do việc ghi chép của cán bộ địa chính sai sót dẫn đến thiếu diện tích ngõ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn thể hiện hình chữ L bao gồm cả ngõ nên ngõ đi đang tranh chấp là ngõ đi riêng của gia đình ông, bà. Cũng tại phiên tòa này đại diện theo ủy quyền của bà [N](#) và bà [T1](#) đồng ý xác định ngõ đi chung của hai nhà với điều kiện bà [H](#) đóng góp 30.000.000 đồng tiền tôn tạo, san lấp ngõ nhưng bà [H](#) không đồng ý với lý do bà [H](#) là người san lấp, tôn tạo ngõ đi này. Do đó, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét ý kiến của [UBND thành phố T](#) và ý kiến trình bày của bị đơn để giải quyết.

Nguyên đơn là bà [Nguyễn Thị H](#) và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên

quan điểm, ý kiến trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm. Văn bản bán nhà đã xác định rõ diện tích, có tứ cận và hình thể là hình chữ nhật, không có ngõ đi phù hợp với Bản đồ 241 và Bản đồ Vlap năm 2011. [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [H7](#) không căn cứ vào các bản đồ địa chính và ý chí thỏa thuận của các bên tại văn bản bán nhà để cấp ngõ đi chung của hai nhà thành ngõ đi riêng của gia đình ông [H7](#) là không đúng, làm cho thửa đất của bà [H](#) bị vây bọc bởi các thửa đất khác, xâm phạm quyền lợi của bà [H](#). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông [H7](#) có nhiều sai sót vì là đất giao trái thẩm quyền, ông [H7](#) không đóng tiền sử dụng đất, chỉ nộp lệ phí trước bạ. Bà [H](#) chỉ đồng ý diện tích 123m² theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông [H7](#) và biên bản kiểm tra tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 24/11/2005 do diện tích này chênh lệch không lớn so với diện tích đất tại Văn bản chuyển nhượng ngày 28/5/1993; ngõ đi là ngõ đi chung của hai hộ gia đình, không phải ngõ đi riêng của gia đình ông [H7](#). Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà [N](#), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện [UBND thành phố T](#) giữ nguyên quan điểm, ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và thừa nhận sau khi xét xử sơ thẩm không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội sau khi phân tích nội dung vụ án, ý kiến trình bày của các đương sự; ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã kết luận: Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993 chỉ thể hiện diện tích chuyển nhượng là 120m², có tứ cận cụ thể và không có ngõ đi. Tại biên bản kiểm tra chuyển dịch nhà ở ngày 28/5/1993 thể hiện diện tích thực tế sử dụng là 135,25m² (trong đó có 4,8m² là ngõ) là không phù hợp với Văn bản bán nhà ngày 28/5/1993. Bản đồ 241 và Bản đồ Vlap năm 2011 đều không thể hiện thửa đất của ông [H7](#) có ngõ đi riêng. Năm 2006 ông [H7](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất là 123m², phù hợp với các thủ tục đăng ký kê khai và nộp tiền lệ phí trước bạ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở xác định diện tích vợ chồng ông [T4](#), bà [H3](#) chuyển nhượng cho ông [H7](#) không bao gồm ngõ đi. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngõ đi chung là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà [N](#), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, 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 tố tụng: Đơn kháng cáo của bà [Trần Thị Thu N](#) được gửi trong thời hạn, bà [N](#) là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo là [UBND phường T](#), [thành](#)

[phố T](#) đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên 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 thấy đây là phiên tòa mở lần thứ 2, đương sự vắng mặt không có kháng cáo, đã được triệu tập hợp lệ và đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án. Sự vắng mặt của [UBND phường T](#), [thành phố T](#) không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên quyết định tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà [Trần Thị Thu N](#) đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà [Nguyễn Thị H](#), Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Về nguồn gốc ngõ đi tranh chấp: Bà [Nguyễn Thị H](#) và bà [Nguyễn Thị H3](#) được bố mẹ là cụ [Nguyễn Văn K](#) (chết năm 2009) và cụ [Phạm Thị N1](#) cho diện tích đất ao sau khi được [UBND phường T](#) cho phép lấp trũng để làm nhà ở năm 1988 tại [tổ A, phường T, thành phố T](#). Bà [H](#) và bà [H3](#) tự phân chia đất, theo đó phần đất của bà [H](#) nằm ở phía ngoài gần ngõ đi chung của xóm, còn phần đất của bà [H3](#) nằm phía trong và phải đi qua phần đất của bà [H](#) nên hai chị em đã thỏa thuận mở một lối đi nhỏ trên phần đất của bà [H](#) nối với ngõ đi chung của xóm làm ngõ đi chung của hai chị em. Sau khi được chia đất, bà [H3](#) xây nhà ở trên đất này đến năm 1993 thì bà [H3](#) chuyển nhượng phần nhà đất được chia cho cụ [Trần Minh H7](#) (bố bà [Trần Thị Thu N](#)) sử dụng đến năm 2012 cụ [H7](#) chết thì nhà đất này bỏ trống, không có ai sử dụng. Quá trình sử dụng, cụ [H7](#) đã làm thủ tục sang tên đổi với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà [H3](#) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2006 thửa số 189, tờ bản đồ số 3, diện tích 123m². Năm 2020 các đồng thừa kế của cụ [H7](#) làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế thì bà [H](#) mới biết cụ [H7](#) được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2006, nhưng thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ [H7](#) không đúng với sơ đồ, diện tích bà [H3](#) chuyển nhượng cho cụ [H7](#), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ [H7](#) bao gồm cả phần ngõ đi chung làm cho gia đình bà không có ngõ đi dẫn đến tranh chấp.

Theo “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 giữa ông [Trần Minh T5](#) (chồng bà [H3](#)) và cụ [Trần Minh H7](#), có xác nhận của [UBND phường T](#) thể hiện tứ cận thửa đất gồm: Phía Đông dài 10,5m giáp Hội trường, phía Tây dài 10,5m giáp nhà anh [Q](#), phía Nam dài 11,5m giáp nhà anh [D2](#) và phía Bắc dài 11,5m giáp ao ông [K](#), diện tích nhà đất 120m². Với kích thước các cạnh tứ cận tại văn bản bán nhà thì hình thể diện tích đất chuyển nhượng là hình chữ nhật, không có ngõ đi. Văn bản này là căn cứ xác lập quyền sử dụng đất khi cụ [H7](#) làm thủ tục đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản kiểm tra chuyển dịch nhà ở cùng ngày 28/5/1993 do [UBND xã T](#) thực hiện thể hiện diện tích thực tế sử dụng là 135,25m² (trong đó có 4,8m² là ngõ KT dài 4m, rộng 1,2m), có tứ cận: Phía Đông dài 10,5m giáp đất nhà ông [Q](#), phía Tây dài 13m giáp nhà anh [D2](#), phía Nam dài 10,90m giáp Hợp tác xã và phía Bắc dài 11,40m giáp ao ông [K](#), có sơ đồ vẽ kèm theo thể hiện ngõ đi nằm ngoài diện tích và kích thước trên.

Tại Biên bản kiểm tra hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/12/2005 thể hiện diện tích thửa đất là 123m², có tứ cận: Phía Đông dài 10,6m giáp đất nhà ông [M](#), phía Tây dài 16,2m giáp nhà anh [D2](#), phía Nam dài 11,3m giáp đất trường học và phía Bắc dài 1,8m + 5,1m + 11m giáp đất ông [K](#), ngõ chung. Biên bản này có chữ ký của các hộ liền kề, trong đó có cụ [K](#) (là bố bà [H](#), bà [H3](#)).

Tại Tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất ngày 30/11/2005 cụ [H7](#) khai diện tích 123m², hồ sơ thửa đất ngày 05/12/2005 thể hiện cạnh phía Bắc giáp đất ông [K](#) và ngõ chung và biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai ngày 05/12/2005 xác định đất hợp thức hóa, cấp GCNQSDĐ cho cụ [H7](#) diện tích 123m²; giấy nộp tiền lệ phí trước bạ vào Ngân sách Nhà nước ngày 03/01/2006 thể hiện diện tích 123m² và phiếu thu thuê chuyển dịch nhà đất ngày 14/6/1993 của cụ [H7](#) số tiền 100.000 đồng đối với nhà đất mua của ông [T5](#).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ [H7](#) thể hiện có ngõ đi riêng của cụ [H7](#) dài 5,1m, rộng 1,8m.

Hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương:

Bản đồ 299 năm 1984 và sổ mục kê năm 1984 diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 120 diện tích 3.193m², chủ sử dụng là hội trường Hợp tác xã.

Bản đồ 241 năm 1996 và sổ mục kê năm 1996 là thửa số 189, TBD số 3 diện tích 123m² đất T mang tên cụ [Trần Minh H7](#). Theo bản đồ này thì thửa số 189 không có ngõ đi riêng.

Bản đồ Vlap năm 2011 thuộc thửa số 51, TBD 25 diện tích 122,9m² tại [số nhà A ngõ E L, tổ I, phường T, thành phố T](#). Bản đồ này cũng thể hiện thửa số 189 (nay là thửa số 51) không có ngõ đi riêng.

Quá trình giải quyết vụ án, do có sự khác nhau về kích thước tại “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993; Biên bản kiểm tra chuyển dịch nhà ở cùng ngày 28/5/1993 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ [H7](#) nên Tòa án cấp sơ thẩm đã dựng sơ đồ theo diện tích tại các văn bản nêu trên. Kết quả thể hiện dựng sơ đồ theo diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 123m² thì các cạnh trùng với đường ranh giới với thửa liền kề diện tích 123m² đất của cụ [H7](#), diện tích ngõ là 16,3m² nằm ngoài thửa đất. Số đo của các cạnh tại sơ đồ dựng theo diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gần tương đồng với số đo các cạnh của thửa đất trong “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 (dựng theo văn bản bán nhà năm 1993 thì diện tích đất của cụ [H7](#) là 120,8m², diện tích ngõ là 16,3m²). Bà [H3](#) cũng có lời khai thể hiện đất của bà ở phía trong phải đi qua đất của bà [H](#) nên khi bà xây nhà đã đề nghị và được bà [H](#) đồng ý cho mượn một phần đất để làm ngõ đi chung và tại phiên tòa sơ thẩm bà [H3](#) xác nhận vợ chồng bà chuyển nhượng cho cụ [H7](#) diện tích 120m² theo “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 và chỉ nhận tiền chuyển nhượng diện tích 120m². Tại Biên bản xác minh ngày 28/3/2023 đối với [UBND phường T](#) thể hiện “Đối với thửa đất của cụ [H7](#):...tại Bản đồ 241 có thể hiện ngõ đi chung, nhưng đến lúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lại cấp gộp ngõ đi chung vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ [H7](#) (dài 5,1, rộng 1,8m).

Như vậy, diện tích ghi tại “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 là 120m² và diện tích dựng theo kích thước tại Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 là 120,8m²; khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ [H7](#) cũng xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 123m² và nộp thuế trước bạ đối với 123m² nên có cơ sở xác định diện tích chuyển nhượng thực tế giữa cụ [H7](#) với vợ chồng ông [T5](#), bà [H3](#) là 123m², tăng 03m² so với diện tích chuyển nhượng ghi tại “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993 và không thể hiện có ngõ đi riêng. Mặt khác, theo kích thước tứ cận thửa đất thì hình thể thửa đất của cụ [H7](#) là hình tứ giác, có diện tích 123m², ngõ đi giữa 02 thửa đất này là ngõ đi chung. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ [H7](#) có hình thể thửa đất không phù hợp với diện tích đất, hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương qua các thời kỳ. Bà [N](#) cho rằng thửa đất cụ [H7](#) có hình chữ L và [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ [H7](#) là đúng pháp luật là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà [N](#) và đồng bị đơn là bà [T1](#) thừa nhận nguồn gốc đất của cụ [H7](#) là do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông [T5](#), bà [H3](#) và đồng ý xác định ngõ đi chung của hai gia đình với điều kiện bà [H](#) phải thanh toán công sức san lấp, tôn tạo ngõ đi với số tiền 30.000.000 đồng, nhưng bà [H](#) không đồng ý với lý do bà [H](#) là người san lấp, tôn tạo ngõ đi này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích ngõ đi 16,3m² (theo biên bản thẩm định tại chỗ) là ngõ đi chung của thửa số 189 và thửa số 190 (nay là thửa số 51 và thửa số 46 Bản đồ Vlap 2011), không phải là ngõ đi riêng của hộ gia đình cụ [H7](#) là có căn cứ.

[UBND thành phố T](#) cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ [H7](#) trên cơ sở hồ sơ chuyển nhượng được [UBND phường T](#) xác nhận, cụ [H7](#) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định là đúng trình tự, thủ tục và diện tích chênh lệch là do sai số đo đạc thấy: Kết quả dựng sơ đồ theo tứ cận thửa đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ [H7](#) thì thửa số 189 có diện tích 139,5m² chứ không phải diện tích 123m² như diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có một phần diện tích của thửa số 189 chồng lấn sang phần đất của ông [M](#). Các tài liệu liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ [H7](#) như đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2005 của cụ [H7](#), tờ khai xác định mốc thời gian sử dụng đất của cụ [H7](#) ngày 30/11/2005; biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai ngày 05/12/2005, lệ phí trước bạ của cụ [H7](#) đều thể hiện diện tích nhận chuyển nhượng của ông [T5](#), bà [H3](#) đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 123m²; phần diện tích ngõ là ngõ đi chung của thửa số 189 và thửa số 190. [UBND thành phố T](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ [H7](#) diện tích 123m² đất, nhưng kích thước các cạnh không đúng với diện tích đã ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bao gồm cả diện tích đất là ngõ đi chung của thửa số 189 (cấp cho ông [H7](#)) và thửa số 190 (nay là thửa số 51 và thửa số 46 Bản đồ Vlap 2011) là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền có lối đi của gia đình bà [H](#) (thửa số 190). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD760246 ngày 10/4/2006 của [UBND thành phố T](#) cấp cho hộ [Trần Minh H7](#) là có căn cứ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu xác định diện tích đất và sơ đồ thửa số 189, TĐĐ số 3 mang tên cụ H7 theo đúng “Văn bản bán nhà” ngày 28/5/1993; Bản đồ 241 diện tích thửa số 189 là 123m²: Tòa án sơ thẩm xác định yêu cầu này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là đúng.

Từ những phân tích nêu trên thấy kháng cáo của bà Trần Thị Thu N đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà N không đưa ra được các tình tiết mới có ý nghĩa làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu N.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Trần Thị Thu N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DSST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho Trần Thị Thu N.

3. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phương Hạnh

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Xuân Điền Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Phương Hạnh

