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 167/2025/DS-PT
Ngày 25/4/2025
Về *"Tranh chấp lối đi chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên 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 Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường, ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Văn Thị Mỹ Thảo

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Xuân Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, mở phiên tòa công khai tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 333/TBTL-TA ngày 09/12/2024 về *"Tranh chấp lối đi chung, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất"* do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 933/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

Nguyên đơn: ông Nguyễn T, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị Đông P, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: số C L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; ông T vắng mặt, bà P có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Mai Duy P1 địa chỉ: C N, phường T, quận H, Đà Nẵng và ông Mai Quốc V; địa chỉ: tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; ông P1 và ông V đều có mặt.

Bị đơn: bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1970; địa chỉ: số E L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc T1, thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư thành phố H, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ tiên quan:

1. Ông Nguyễn Duy Q, sinh năm 1964; địa chỉ: số E L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh K; người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Chí H1 - Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh K*:* bà Lê Thị Hồng X, Tổ phó tổ đăng ký và cấp giấy chứng nhận, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K. *Người đại diện theo ủy quyền là* bà Nguyễn Thị Lệ T2 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N và bà Hồ Thị Ngọc D – Cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Xuân T3, sinh năm 1994; địa chỉ: buôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 14/11/2020 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông* Nguyễn T *và bà* Nguyễn Thị Đông P *trình bày:*

Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P2 là chủ sở hữu nhà đất tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số E L, phường V, thành phố N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 901508 (số vào sổ cấp giấy chúng nhận CH00188/223448) do UBND thành phố N cấp ngày 04/7/2011 đứng tên bà Võ Thị Bạch L, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P ngày 17/4/2014.

Thửa đất liền kề số 46, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số E L, phường V, thành phố N có nguồn gốc của ông Trương Văn H2 và bà Nguyễn Thị Hồng L1, ông H2 và bà L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T4 và bà Đỗ Thị H3 và năm 2018, ông T4 và bà H3 chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thu H. Từ trước đến nay, 02 thửa đất số 45 và 46 sử dụng một lối đi chung để đi ra đường L.

Năm 1993, ông H2 và bà L1 tiến hành đo vẽ hiện trạng thửa đất số 46 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng ngày 06/5/1993 thì tổng diện tích là 172,91m^2 (trong đó có diện tích lối đi chung 70,35m^2), tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 46 của ông H2, bà L1 thì ông T4, bà H3 đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng toàn bộ 172,91m^2, nhưng lúc này Ông Bà không biết vì hai gia đình vẫn sử dụng lối đi chung bình thường, vừa qua, bà H xây dựng nhà trên diện tích lối đi chung nên Ông Bà ngăn cản, qua tìm hiểu, Ông B được biết năm 2018 bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 46 của ông T4, bà H4.

Theo mảnh trích đo địa chính thửa đất số 11/2019 được đo theo yêu cầu của bà Lê Thị Thu H để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất thực tế thửa 46 là 184,9m^2 (diện tích trên giấy 172,9m^2, diện tích sử dụng riêng 139,6m^2, diện tích lối đi chung 45,3m^2); như vậy, diện tích lối đi chung giảm 25,5m^2 do bà H chỉ dẫn đo vẽ không đúng và bà H tự ý lấn chiếm diện tích lối đi chung để xây dựng công trình phục vụ mục đích riêng. Hành vi lấn chiếm lối đi chung của bà H vi phạm pháp luật đất đai, ảnh hưởng quyền lợi của Ông Bà nên Ông Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên diện tích lối đi chung 70,35m^2 theo Bản đồ đo vẽ hiện trạng

ngày 06/5/1993 do Sở Xây dựng tỉnh K lập và hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số E (hồ sơ gốc số 1390/2002) do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 09/7/2002 cho ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3, được chỉnh lý sang tên bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018. Ngoài ra, Ông Bà yêu cầu Tòa án xem xét có tồn tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 337/2003/21 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 20/02/2003 theo ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K lập ngày 26/8/2019, nếu có thì yêu cầu hủy Giấy này. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu buộc Ông Bà tháo dỡ hàng rào 03 cánh cổng sắt có kích thước 2,2 x l,8m (trên diện tích đất 5,2m^2) và 02 đường ống máy lạnh chiều dài 5m và 5,4m trên phần lối đi chung thì do bà H không tháo dỡ công trình xây dựng trên lối đi chung nên Ông Bà cũng không tháo dỡ.

***** *Bị đơn bà* Lê Thị Thu H *trình bày:* Bà là chủ sử dụng nhà đất thuộc thửa số 46, tờ bản đồ số 11, diện tích 172,91m^2, địa chỉ số E L, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số E (hồ sơ gốc số 1390/2002) do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 09/7/2002 cho ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3, chỉnh lý sang tên bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018. Ngày 13/8/2020, bà H được UBND thành phố N cấp Giấy phép xây dựng số 1373/GPXD-UBND, theo đó cho phép bà H được xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt gia đình tại phần đất đang tranh chấp theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Bà H cho rằng bà H không có bất kỳ hành vi xây dựng nào trái pháp luật trên diện tích đất thuộc lối đi chung giữa thửa đất số 45 và 46 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà H có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc ông T, bà P tháo dỡ 03 cánh cổng sắt có kích thước 2,2 x 1,8m trên phần lối đi chung (diện tích 5,2m^2) và 02 đường ống máy lạnh, chiều dài 5m và 5,4m trên phần lối đi chung để đảm bảo an toàn về điện cho mọi người. Hiện tại bà H chưa làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn đang giữ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5110115 (số hồ sơ gốc 1390/2002) đứng tên ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3, đăng ký biến động sang tên bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018 đối với thửa đất số 46, tờ bản đồ số 11 tại E L, V, N, Khánh Hòa.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông* Nguyễn Duy Q *(chồng bà* Lê Thị Thu H*)* thống nhất với trình bày và đề nghị của bà H.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông* Nguyễn Xuân T3 *trình bày:* Ngày 05/9/2022, ông T3 ký hợp đồng thuê căn nhà tại thửa đất số 46 của bà Lê Thị Thu H, thời hạn thuê 03 năm, ông T3 không liên quan đến tranh chấp giữa các bên nên xin vắn mặt trong suốt các buổi làm việc và tự nguyện trả lại căn nhà như hiện trạng khi thuê.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,* Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K *trình bày:* ông Nguyễn Duy T4 và bà Đỗ Thị H3 được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1390/2002 ngày 09/07/2002 tại 05 L, V, N với diện tích 172,91m^2; loại đất ở đô thị. Ngày 19/07/2018, chi nhánh Văn phòng Đ tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử

dụng đất của bà Lê Thị Thu H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng C chứng nhận số 1995/2018 - Quyển số 04/TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 19/07/2018 do ông Nguyễn Duy T4 và bà Đỗ Thị H3 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H. Sau khi kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai N đã chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Thu H ngày 08/08/2018 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1390/2002 ngày 09/07/2002. Căn cứ Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N thực hiện thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lê Thị Thu H ngày 08/08/2018 tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1390/2002 ngày 09/07/2002 là đúng theo quy định pháp luật. Do vậy, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1390/2002 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 09/7/2002 cho ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3, được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018.

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan,* Ủy ban nhân dân tỉnh K *trình bày:* Nguồn gốc sử dụng đất tại nhà đất số E L, phường V, TP N: trước năm 1970 nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông P3 theo chứng thư đoạn mãi bất động sản lập ngày 19/8/1970, có diện tích 548m^2. Đến ngày 07/10/19 ông P3 chuyển nhượng cho bà Lâm Thị N theo chứng thư đoạn mãi được lập ngày 07/10/1972 của UBHC khu phố V1. Năm 1975 bà Lâm Thị N mượn tiền của ông Võ Văn K và bà Nguyễn Thị Ngọc Q1 và có thỏa thuận làm thủ tục đoạn mãi theo giấy mượn tiền ngày 05/8/1975 (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Đến năm 1992, ông Võ Văn K chuyển nhượng cho ông Trương Văn H2 và bà Nguyễn Thị Hồng L1 175,53m^2 đất, diện tích đất còn lại của ông K là 52,32m^2 đính kèm sơ đồ mặt bằng được UBND phường V xác nhận ngày 24/8/1992 có thể hiện vị trí, hình thể lối đi + giếng sử dụng chung cho diện tích đất trích bán và diện tích đất còn lại. Năm 1993, bà Nguyễn Thị Hồng L1 được Sở Xây dựng tỉnh K cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 332/93/CNSHN ngày 06/5/1993 với diện tích đất 172,91m^2, diện tích xây cất 59,75m^2 (có kèm lược đồ hiện trạng nhà). Đến năm 1999, bà Nguyễn Thị Hồng L1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Duy T4 và bà Đỗ Thị H3 và đã được UBND tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 1390/2002 ngày 09/7/2002 diện tích 172,91m^2, diện tích xây dựng 59,15m^2 có sơ đồ thể hiện tại trang 2 giấy chứng nhận (phần diện tích sử dụng chung tương đối phù hợp với Sổ chứng nhận sở hữu nhà cấp năm 1993), đã chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018. Căn cứ Luật Đất đai năm 1993, UBND tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5110115 (hồ sơ gốc số 1390/2002) ngày 09/7/2002 là đúng quy định pháp luật.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:**

Áp dụng Điều 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 163, 164, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 26, 34, 37, 39, 147, 217, 218, 219, 228, 229, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P kiện bị đơn, bà Lê Thị Thu H về việc: Yêu cầu bà Lê Thị Thu H tháo dỡ phần công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất 70,35m^2 thuộc lối đi chung giữa thửa đất số 45 và 46 theo bản đồ đo vẽ hiện trạng ngày 06/5/1993 do Sở Xây dựng tỉnh K cấp.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P về việc: Hủy Giấy chúng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5110115, số hồ sơ gốc 1390/2002, do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 09/7/2002 cho ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3, được chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị Thu H ngày 08/8/2018.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Lê Thị Thu H về việc: Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P phải tháo dỡ 03 cánh cổng sắt có kích thước 2,2 x 1,8m trên phần lối đi chung (diện tích 5.2m^2)và 02 đường ống máy lạnh, chiều dài 5m và 5,4m trên phần đất lối đi chung của các thửa đất số 45 và 46 tờ bản đồ số 11, tại số E L, phường V, thành phố N, Khánh Hòa. (Đính kèm Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/5/2024 của Công ty Cổ phần T6 và T.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 43.900.000 đồng. Ông T và bà P đã nộp đủ.

[5] Án phí: Ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, vì vậy, ông T, bà P được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. H5 lại cho ông T và bà P số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017967 ngày 25/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

H5 lại cho bà Lê Thị Thu H 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0000420 ngày 01/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Trường hợp quyết định 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Đông P kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Đông P giữ nguyên kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông *Nguyễn T*, bà *Nguyễn Thị Đông P*, giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 11, địa chỉ số E L, V, N, Khánh Hòa là của cụ Võ Văn K. Ngày 16/4/1993, cụ K lập **Giấy bán nhà** chuyển nhượng cho vợ chồng cụ Nguyễn An N1, cụ Võ Thị Bạch L phần nhà và đất diện tích 72,28m^2 gồm diện tích đất xây dựng nhà chính 30,74m^2, diện tích đất xây dựng nhà phụ 27,34m^2 và diện tích đất sử dụng chung 58,08m^2 (Giấy được UBND phường V xác nhận ngày 16/4/1993, Ủy ban nhân dân thành phố N xác nhận ngày 31/7/1995). Ngày 14/3/1996, Sở Xây dựng tỉnh K cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 197/96/CNSHN, kèm theo Lược đồ hiện trạng nhà đứng tên Nguyễn An N1, Võ Thị Bạch L với diện tích đất 72.28m^2 {*gồm diện tích xây cất chung 63,68m^2, diện tích sử dụng chung (Nhà chính + Nhà phụ) 58,08m^2; diện tích sử dụng chính 34,74m^2}*. Năm 2011, cụ Võ Thị Bạch L nhận thừa kế lại toàn bộ nhà đất trên từ chồng là cụ Nguyễn An N1. Ngày 04/7/2011, Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 901508 (số vào số cấp giấy chứng nhận CH00188/223448) đối với diện tích đất sử dụng riêng 72,28m^2 đứng tên Võ Thị Bạch L. Ngày 17/4/2014, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị Đông P theo hợp đồng số 2210 được Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa chứng thực ngày 15/4/2014.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 11 tại E L, V, N, Khánh Hòa cũng là của cụ Võ Văn K. Ngày 21/8/1992, cụ K lập **Giấy bán nhà** chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hồng L1 một phần nhà và đất diện tích 175,53m^2 gồm đất xây dựng nhà chính 59,75m^2, đất sử dụng chung 70.35m^2 (Giấy được Ủy ban nhân dân phường V xác nhận ngày 21/8/1992; Ủy ban nhân dân thành phố N xác nhận ngày 03/3/1993, kèm Sơ đồ mặt bằng ngày 24/8/1992 do Ủy ban nhân dân phường V lập). Ngày 06/5/1993, Sở Xây dựng tỉnh K cấp Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 332/93/CNSHN, kèm theo Lược đồ hiện trạng nhà đứng tên

Nguyễn Thị Hồng L1 đối với diện tích 172,91m^2 *{Trong đó diện tích xây cất chung 59,75m^2; diện tích sử dụng chung (Nhà chính + nhà phụ) 70,35m^2; diện tích sử dụng chính (Nhà chính + Nhà phụ) 53,66m^2}*. Ngày 05/02/1999, bà Nguyễn Thị Hồng L1 chuyển nhượng toàn bộ nhà đất theo Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 332/93/CNSHN ngày 06/5/1993 + kèm theo Lược đồ hiện trạng nhà ngày 06/5/1993 nêu trên cho vợ chồng bà Đỗ Thị H3, ông Nguyễn Duy T4 theo Hợp đồng mua bán (Một phần - Toàn bộ) nhà ở số 97 HDDS ngày 05/02/1999. Ngày 09/7/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5110115 (số hồ sơ gốc 1390/2002) với diện tích 172,91m^2, hình thức sử dụng riêng 172.91m^2, chung: "-/-"m^2, đứng tên ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3. Ngày 08/8/2018, đăng ký biến động sang tên bà Lê Thị Thu H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1995/2018 được Văn phòng C chứng thực ngày 19/7/2018.

[3] Về diện tích đất sử dụng chung giữa hai thửa đất số 45 và 46 thì các tài liệu nêu tại mục [1] và [2] nêu trên đều thể hiện diện tích đất sử dụng, diện tích xây cất chung, diện tích sử dụng chung (Nhà chính + Nhà phụ), diện tích sử dụng chính thuộc khuôn viên lô đất của từng hộ gia đình. Đối với phần lối đi và giếng sử dụng chung của hai hộ chỉ thể hiện kích thước phần sử dụng chung, không thể hiện diện tích. Ngoài ra, diện tích đất mà bà L1 được cấp theo Sổ chứng nhận sở hữu nhà số 332/93/CNSHN ngày 06/5/1993 bị giảm 2,62m^2 so với diện tích đất chuyển nhượng theo Giấy bán nhà giữa cụ K và bà L1 *(Diện tích đất cụ K bán cho bà L1 là 175,53m^2, diện tích đất bà L1 được cấp sổ 172,91m^2)*. Hơn nữa, theo Hợp đồng mua bán (Một phần - Toàn bộ) nhà ở số 97 HDDS ngày 05/02/1999 giữa bà L1 và bà H3, ông T4, có mục Biên bản xác minh tranh chấp đã thể hiện rõ nội dung: Các hộ liền kề (là nhà 5B Lý Thánh Tôn của bà Đỗ Thị H3 và nhà số C L của ông Nguyễn T) và chính quyền địa phương đều xác nhận là đất không có tranh chấp. Do vậy, ngày 09/7/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5110115, số hồ sơ gốc 1390/2002, "*có diện tích 172,91m^2, hình thức sử dụng riêng 172,91m^2, chung: "-/-"m^2*" đứng tên ông Nguyễn Duy T4, bà Đỗ Thị H3.

[4] Tại buổi xem xét thẩm định ngày 10/5/2024, Tòa án cấp sơ thẩm phối hợp với chính quyền địa phương và cơ quan đo đạc tiến hành đo vẽ diện tích tranh chấp theo sự chỉ dẫn của các đương sự. Theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/5/2024 của Công ty cổ phần T6 bản đồ Miền trung và Tây nguyên, tổng diện tích đất mà thửa 45 và 46 được quyền sử dụng là 292,7m^2 (diện tích quy hoạch giao thông 5,8m^2; diện tích còn lại 286,9m^2), trong đó:

- Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ 05 L, V, N, Khánh Hòa có diện tích 73,3m^2 (phần diện tích đất có ký hiệu (5).
- Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 11 tại địa chỉ 05 L, V, N, Khánh Hòa có diện tích 175,7m^2 (phần diện tích đất có ký hiệu ký hiệu (1) + (3) + (4).
- Lối đi chung hiện hữu 43,7m^2 (Phần diện tích đất có ký hiệu (2) + (6).

Nguyên đơn cho rằng diện tích lối đi chung là 70,35m^2 theo bản đồ đo vẽ hiện trạng ngày 06/5/1993 do Sở xây dưng tỉnh Khánh Hòa cấp; tuy nhiên, phần

diện tích lối đi chung mà ông T và bà P chỉ dẫn đo vẽ là 51,9m^2 (gồm các phần đất có ký hiệu (2) + (3) + (6), trong đó:

- Phần diện tích đất ký hiệu (20 + (3) các đương sự đều thừa nhận là phần đất sử dụng chung của hai thửa đất số 45 và 46;

- Phần đất ký hiệu (6), diện tích 8,2m^2 là một phần thuộc thửa đất số 46 tờ bản đồ số 11 (bà H đã xây dựng nhà 06 tầng theo Giấy phép xây dựng số 1373/GPXD-UBND ngày 13/8/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố N), diện tích xây dựng là 49,2m^2 (8,2m^2 x 6 = 49,2m^2).

Xét, diện tích đất của thửa 45 và 46 tờ bản đồ số 11 của nguyên đơn và bị đơn đều tăng so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể, thửa 45 tăng 1,02m^2; thửa 46 tăng 2,79m^2 (tổng diện tích tăng 3,81m^2); diện tích tăng không đáng kể so với diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ (8,2m^2) và việc tăng có ở cả hai thửa 45 và 46, điều này có thể do sai số trong kỹ thuật đo vẽ qua các thời kỳ; trong khi đó, kích thước và hiện trạng sơ đồ lối đi chung từ trước đến nay vẫn tồn tại và không thay đổi.

[5] Mặt khác, tại các văn bản trả lời kết quả giải quyết khiếu nại về việc giải quyết đơn khiếu nại của ông Nguyễn Trịnh N2 2020, UBND thành phố N, UBND phường V đều xác định hiện trạng thi công công trình xây dựng tại số E L, phường V của bà Lê Thị Thu H đúng giấy phép xây dựng, đúng ranh giới thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm phần sử dụng chung. Phần diện tích sử dụng chung 70,35m^2 là phần diện tích sử dụng chính 53,66m^2 + sử dụng phụ 16,69m^2 thuộc khuôn viên lô đất tại số E L, nay đứng tên bà Lê Thị Thu H. Tại lược đồ năm 1993 không thể hiện diện tích tổng thể mà chỉ thể hiện kích thước phần sử dụng chung.

[6] Từ các mục trên, cấp phúc thẩm xét Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ 03 cánh cổng sắt kích thước 2,2 x 1,8m trên phần lối đi chung (diện tích 5,2m^2) và 02 đường ống máy lạnh có chiều dài 5,0m và 5,4m (Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 10/5/2024) để đảm bảo sự thông thoáng về lối đi và an toàn về điện trong quá trình sử dụng lối đi chung là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận, nhưng là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 16/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Đông P được miễn.

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

Nơi nhận:
- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (để biết);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân