| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 163/2023/DS-PT
Ngày: 06/4/2023
*V/v: Tranh chấp về ngõ đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn M Tiến;

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thúy Bình;

Ông Nguyễn Văn Cường.

***Thư ký Toà án:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Mai, Thẩm tra viên Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** Bà Đoàn Thị Bình, Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 362/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp về ngõ đi chung và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2924/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P; cùng địa chỉ: số nhà 456, khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. SĐT: 032.641.6946. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P:* bà Phạm Thị Thanh P, bà Nguyễn Thị H - Luật sư Công ty Luật TNHH XTVN, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H; cùng địa chỉ: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1958; địa chỉ: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

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

1. Anh Nguyễn Văn M1 và chị Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày*:

Năm 2006, vợ chồng ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P được bố mẹ đẻ ông C là cụ Nguyễn Văn K và cụ Vũ Thị V tặng cho 271m$^2$ đất ở tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Đến ngày 26 tháng 9 năm 2006, ông bà được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện T, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số AH 285943 đối với thửa đất diện tích 271m$^2$ nêu trên. Đi vào phần đất của ông bà có 01 ngõ đi chung với thửa đất của các gia đình ông Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Sỹ Nh, anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn T. Ngõ đi chung có nguồn gốc từ lâu đời và theo GCNQSDĐ số AH 285943 do UBND huyện T, thành phố Hải Phòng cấp cho vợ chồng ông C, bà P thì ngõ đi chung này có chiều rộng là 1,7m. Năm 2013, anh Nguyễn Văn T có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Đào Trọng T. Đến năm 2016, ông T đã bán lại phần diện tích đất này cho vợ chồng anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H. Năm 2020, anh M, chị H đã xây nhà trên diện tích đất trên, có xây dựng tường bao, sân và cổng lấn hết phần ngõ đi chung tiếp giáp với phần đất nhà anh M, chị H và làm chặn gần hết (chỉ còn lại khoảng 50cm) lối đi vào thửa đất ông C, bà P và 2/3 ngõ đi giáp đất hộ ông Nh. Hệ thống công trình phụ mà anh M, chị H xây lấn ra ngõ đi chung có chiều dài khoảng 10m, rộng 1,7m, tổng diện tích khoảng 17m$^2$. Thời điểm anh M, chị H xây dựng công trình phụ lấn chiếm ngõ đi chung, ông C, bà P có đơn yêu cầu UBND thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng hòa giải giải quyết tranh chấp. UBND thị trấn T, thành phố Hải Phòng hòa giải nhưng không thành. Lối đi vào thửa đất của gia đình ông bà đã tồn tại từ lâu đời từ trước khi cụ K chia đất cho vợ chồng ông bà. Sau này, cụ K đã chia đất để vợ chồng ông bà sử dụng lối đi này nên các bên phải có trách nhiệm tôn trọng lịch sử này. Hơn nữa, hiện tại thửa đất của ông bà không thể mở lối đi qua đất của ông Phúc, ông Phần để đi về phía Tây.

Nay, ông C, bà P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh M, chị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn ngõ đi chung gồm tường bao, sân, cổng để trả lại ngõ đi chung cho xóm cũng như lối đi vào thửa đất của ông C, bà P (có diện tích khoảng 17m$^2$, kích thước ngang mặt ngõ là 1,7m như đã thể hiện tại GCNQSDĐ) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh M, chị H.

** Bị đơn là anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày*:

Ngày 06 tháng 9 năm 2016, vợ chồng anh chị mua mảnh đất của vợ chồng ông Đào Trọng T, bà Đỗ Thị C; địa chỉ: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng, tổng diện tích là 154m$^2$, trị giá 108.000.000 đồng; các bên có lập giấy mua bán đất thổ cư, có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất, cả 06 hộ gia đình sử dụng đất liền kề trong đó có nhà ông C, bà P đều đã ký giáp ranh. Đến ngày 20 tháng 11 năm 2017, vợ chồng anh chị được UBND huyện T, thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên; tại thời điểm anh chị nhận chuyển nhượng đất và được cấp GCNQSDĐ, ngõ đi vào thửa đất của ông C, bà P vẫn chưa hình thành. Ngày 12 tháng 3 năm 2020, vợ chồng anh chị tiến hành xây dựng nhà ở, sinh sống tại nhà đất này đến nay. Trên phần diện tích đất ông C, bà P khởi kiện đề nghị Tòa án buộc anh chị phải trả ngõ đi chung, anh chị đã xây dựng tường bao, cổng (tường xây 10, dài 9,2m, cao 1,5m, cổng rộng 1,8m hai trụ cổng, mỗi trụ rộng 0,3m). Theo GCNQSDĐ cấp cho anh chị, chiều ngang đất dài 9m. Tuy nhiên, trong quá trình anh chị xây dựng tường bao phần giáp đất ông Phạm Văn S, gia đình ông Sắn đã cho anh chị sử dụng một phần diện tích đất (kích thước rộng 0,2m, dài 9,85m). Theo anh chị được biết, thửa đất của gia đình cụ Nguyễn Văn K (bố đẻ ông C) có ngõ đi mở ra hướng Tây, không có ngõ đi chung với ngõ xóm nhà anh chị. Thửa đất của ông C trước kia là ruộng cấy lúa, hiện tại vẫn bỏ không chưa xây nhà ở. Nội dung ông C, bà P khởi kiện anh chị hoàn toàn không đúng sự thực. Anh chị không lấn chiếm ngõ đi chung của xóm, trong đó có phần ngõ của gia đình ông C. Trong quá trình xây dựng nhà, anh chị không nhận được quyết định hay văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền yêu cầu dừng việc thi công xây dựng nhà và công trình phụ. Tại phiên hòa giải trước đây, bị đơn cũng đã thiện chí tự nguyện tháo dỡ công trình, trả lại diện tích đất để mở rộng ngõ đi cho các hộ thuận lợi nhưng nguyên đơn lại thay đổi ý kiến thỏa thuận. Nay, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà P, không đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSDĐ mà anh chị đã được cấp vì việc nhận chuyển nhượng đất giữa anh chị với ông T là hoàn toàn hợp pháp, không có tranh chấp với bên chuyển nhượng và các chủ sử dụng đất cũ.

Nếu có căn cứ xác định bị đơn sử dụng chồng lấn ra ngõ đi, bị đơn đồng ý tháo dỡ công trình trả lại đúng phần diện tích đó cho ngõ đi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Thị N thống nhất trình bày*:

Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 16 tại khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng đã được cấp GCNQSDĐ cho chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Sỹ Nh, bà Vũ Thị M (bố mẹ anh M1), diện tích 253m$^2$. Ngày 19 tháng 12 năm 2019, ông Nh, bà Mô lập hợp đồng tặng cho vợ chồng anh chị thửa đất này, hợp đồng đã được UBND thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng chứng thực. Anh chị đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Hải Phòng vào ngày 20 tháng 4 năm 2020 theo đúng quy định của pháp luật. Anh chị nhất trí với quan điểm của ông Nh đã trình bày trước đó, cụ thể như sau: thửa đất anh chị được bố mẹ tặng cho có một mặt giáp với thửa đất của ông C, bà P, 01 mặt giáp ngõ đi chung của xóm. Nguồn gốc thửa đất do ông Nh, bà Mô mua của ông Nguyễn Văn Mau (cùng khu 6, thị trấn T, huyện T,

thành phố Hải Phòng) vào năm 1982. Tại thời điểm mua đất, giáp phần đất phía Đông là 01 ngõ đi chung của các hộ dân trong xóm. GCNQSDĐ cấp cho hộ gia đình anh chị đều thể hiện có ngõ đi chung rộng 1,5m tại vị trí này. Do ngõ đi không thẳng nên chiều rộng của ngõ được ghi trong GCNQSDĐ của các hộ dân trong xóm là khác nhau. Năm 2013, khi xây dựng tường bao quanh thửa đất, để ngõ đi thẳng và rộng, tại mặt giáp ngõ đi chung, gia đình anh chị đã xây thụt vào trong thửa đất 65cm, chiếu thẳng với tường nhà ông T như hiện tại.

Thửa đất vợ chồng anh M, chị H sử dụng xây nhà ở có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đào Trọng T (trước đó, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn T). Vợ chồng anh M xây dựng ngôi nhà và công trình trên đất vào năm 2020, anh chị xây lấn hết phần ngõ đi chung, làm chặn gần hết lối vào thửa đất của vợ chồng ông C. Thời điểm anh M xây công trình phụ lấn ra ngõ đi chung, các hộ dân có chung ngõ đều có ý kiến đề nghị anh M trả lại phần ngõ đi chung nhưng vợ chồng anh M không đồng ý. Gia đình anh chị đồng ý với Biên bản hòa giải ngày 20 tháng 8 năm 2021, vợ chồng anh chị sẽ đổi một phần diện tích đất của mình, giáp với ngõ đi hiện tại vào nhà ông C để lấy một phần diện tích đất của ông C, bà P; đề nghị Tòa án ghi nhận sự trao đổi đất giữa gia đình anh chị với gia đình ông C để mở rộng ngõ đi như sơ đồ đo vẽ kèm theo buổi hòa giải.

Vợ chồng anh chị không có tranh chấp với vợ chồng ông C, bà P hay anh M, chị H, nhưng yêu cầu vợ chồng anh M phá dỡ công trình trả lại diện tích ngõ đi chung bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho vợ chồng ông C, bà P và gia đình anh chị.

** Người đại diện hợp pháp của UBND huyện T, thành phố Hải Phòng trình bày*:

UBND huyện T, thành phố Hải Phòng không đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSDĐ số CH 06050 ngày 20/11/2017 đứng tên ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị Phương H vì:

1. Về nguồn gốc thửa đất cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Văn M, vợ là Nguyễn Thị Phương H thể hiện trong hồ sơ quản lý đất đai của địa phương: theo bản đồ giải thửa năm 1973, chỉnh lý năm 1986: số thứ tự 1746 sổ mục kê kiêm thống kê lập cho tờ bản đồ thửa đất số 248, diện tích 592m$^2$ ghi tên "Bày". Bản đồ giải thửa năm 1995 gồm 02 thửa (thửa đất thổ cư thuộc tờ số 077, thửa đất ao thuộc tờ số 15, hai thửa liền kề nhau): thửa số 46, tờ số 07, diện tích 264m$^2$ loại đất thổ cư, sổ mục kê trang số 10 ghi tên chủ sử dụng "Đào Thị Bày"; thửa số 04, tờ số 15, diện tích 215m$^2$ loại đất ao, sổ mục kê trang số 37 ghi tên chủ sử dụng "Ao Bày". Bản đồ địa chính số 16 năm 1998: vị trí của thửa đất có số hiệu 16, diện tích 484m$^2$, sổ mục kê ghi tên người sử dụng quản lý là "Đào Thị Bày".

Quá trình biến động đất đai: ngày 29 tháng 6 năm 2006, thửa đất số 16, diện tích 484m$^2$ được cấp GCNQSDĐ mang tên bà Đào Thị B. Ngày 04 tháng 10 năm 2010, thửa đất số 16, diện tích 484m$^2$ được thừa kế cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 05 tháng 11 năm 2010, ông C tách thửa số 143, diện tích 154m$^2$ chuyển nhượng

cho ông Đào Trọng T và tách thửa 144, diện tích 94m$^2$ cho ông Nguyễn Văn T; hộ ông T đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số HD 314038 ngày 05 tháng 11 năm 2010 mang tên hộ ông Đào Trọng T, bà Đỗ Thị C. Hộ ông Đào Trọng T, bà Đào Thị C chuyển nhượng cho ông Phạm Văn M, vợ là Nguyễn Thị Phương H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng chứng thực ngày 23 tháng 01 năm 2017 và đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 230649 ngày 20 tháng 11 năm 2017. Quan điểm của UBND huyện T, thành phố Hải Phòng về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 230649, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất số CH 06050 ngày 20 tháng 11 năm 2017 tên người sử dụng là ông Phạm Văn M, vợ là bà Nguyễn Thị Phương H:

- Ông Phạm Văn M, vợ là bà Nguyễn Thị Phương H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Đào Trọng T, bà Đào Thị C đã được cấp GCNQSDĐ; ông M, bà H làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng.

- Hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Phạm Văn M, vợ là Nguyễn Thị Phương H đầy đủ thành phần và nội dung theo quy định.

- Việc lập hồ sơ và thực hiện các trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Phạm Văn M, vợ là bà Nguyễn Thị Phương H thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 230649, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06050 ngày 20 tháng 11 năm 2017 tên người sử dụng là ông Phạm Văn M, vợ là bà Nguyễn Thị Phương H là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

- Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng căn cứ vào quy định của pháp luật dân sự, pháp luật đất đai và các quy định pháp luật liên quan để xem xét, giải quyết vụ án dân sự đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, ổn định tình hình chung ở địa phương.

2. Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn K (bố ông Nguyễn Hồng C):

Bản đồ giải thửa năm 1973, chỉnh lý năm 1986: số thứ tự 1.623 sổ mục kê - kiêm thống kê lập cho tờ bản đồ thửa đất số 326, diện tích 976m², ghi tên "Nguyễn Văn K"; Bản đồ giải đo vẽ năm 1995: tại tờ bản đồ số 15, thửa số 21, diện tích 1.023m²; sổ mục kê trang số 37 ghi tên chủ sử dụng "Nguyễn Văn K"; Bản đồ địa chính số 16 đo vẽ tháng 5 năm 1998, vị trí của thửa đất có số hiệu 25, diện tích 1.290m²; sổ mục kê năm 2005 ghi tên người sử dụng quản lý là "Nguyễn Văn K" (ông K là cha đẻ của Nguyễn Hoàng Cầu)

Thửa đất của ông Nguyễn Văn K thể hiện ở các giai đoạn đo vẽ bản đồ 1986; 1995; 1998 đều không thể hiện giáp với ngõ đi phía Bắc, lối đi chính của thửa đất này đi ra ngõ xóm phía Tây. Hiện trạng ngõ xóm phía bắc thể hiện trên bản đồ từ thửa đất số 19 của ông Nguyễn Sỹ Nh trở ra ngoài. Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 271m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 9 năm 2006 cho hộ ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P được tách ra từ thửa đất số 25. Trên sơ đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện phía Bắc giáp với ngõ xóm 1,5m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 203 của Luật Đất đai 2013; căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P đối với anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H.

2. Buộc anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H phải trả lại phần đất ngõ đi chung có diện tích là 1,17m$^2$ theo các điểm mốc 6, 7, 7-1, 6 (có sơ đồ đo vẽ kèm theo). Anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H phải tự tháo dỡ các công trình, kiến trúc đã xây dựng trên phần diện tích đất gồm: 01 trụ cổng, 01 tường bao, 01 cổng, trụ cột cổng, tai trụ cổng, móng…để trả lại diện tích ngõ đi nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 230649 ngày 20 tháng 11 năm 2017 do UBND huyện T, thành phố Hải Phòng cấp cho anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H, tại địa chỉ: khu 6, thị trấn T, huyện T, thành phố Hải Phòng.

4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh biến động và đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai theo quyết định của bản án.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định, nguyên đơn có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, bên nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P và bên bị đơn là anh Phạm M Hà, chị Nguyễn Thị Phương H có đơn xin xét xử vắng mặt do đã tiến hành thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận như sau:

1. Anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H trả lại phần diện tích 1,4m$^2$ đất đang sử dụng thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,3m; phía Nam giáp góc đất của ông Phạm Văn Sắn; phía Đông giáp đất của anh M chị H dài 9,0m; phía Tây giáp ngõ đi chung dài 9,0m (đã trừ đi phần diện tích sử dụng nhờ của hộ ông Phạm Văn Sắn).

2. Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để làm ngõ đi chung có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,7m; phía Nam giáp đất anh M, chị H chuyển nhượng cho gia đình ông C (tại mục 3) dài 0,7m; phía Đông giáp đất của anh M, chị H dài 5,01m; phía Tây giáp phần đất nêu (tại mục 1) dài 5,01m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H.

3. Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để chuyển nhượng cho nhà ông C, bà P có đặc điểm: phía Bắc giáp phần đất (nêu tại mục 2) dài 0,7m; phía Nam giáp đất nhà ông Phạm Văn Sắn dài 0,7m; phía Đông giáp đất nhà anh M, chị H dài 3,99m; phía Tây tiếp giáp phần đất (nêu tại mục 1 nói trên) có chiều dài 3,99m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ số 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M, chị H.

4. Ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh M, chị H số tiền là 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng) để đền bù diện tích đất anh M, chị H chuyển nhượng và phần tường bao sân cổng, vật chất trên đất.

5. Khi nào ông C và bà P trả anh M, chị H số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng) phải có biên bản giao nhận tiền và khi anh M, chị H nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng mới chấp nhận tháo dỡ tường bao, sân cổng để dành một phần diện tích đất như đã trình bày ở trên.

Hai gia đình bên nguyên đơn và bị đơn đã đồng ý với nội dung thỏa thuận như trên và mong Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xem xét và giải quyết cho hai bên gia đình nguyên đơn và bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm*: tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án. Việc các đương sự thỏa thuận với nhau là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên Quyết định kháng nghị là không cần thiết. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi tranh tụng trên cơ sở lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận định sau:

**[1]. Về tố tụng:**

***[1.1]. Thẩm quyền giải quyết vụ án:*** nguyên đơn yêu cầu xác định quyền sử dụng đất là ngõ đi chung và yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Đây là vụ án dân sự tranh chấp về ngõ đi chung và yêu cầu hủy GCNQSDĐ nên theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết là đúng thẩm quyền.

***[1.2]***. Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan vắng mặt không rõ lý do. Tuy nhiên, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được tống đạt giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần, phiên tòa hôm nay được đưa ra xét xử là lần thứ hai. Các bên nguyên đơn và bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt do đã tiến hành thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

***[1.3].*** Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

***[2]. Về nội dung:*** Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P và bên bị đơn là anh Phạm M Hà, chị Nguyễn Thị Phương H đều có đơn xin xét xử vắng mặt do đã tiến hành thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

***[2.1].*** Anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H trả lại phần diện tích 1,4m$^2$ đất đang sử dụng thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,3m; phía Nam giáp góc đất của ông Phạm Văn Sắn; phía Đông giáp đất của anh M, chị H dài 9,0m; phía Tây giáp ngõ đi chung dài 9,0m (đã trừ đi phần diện tích sử dụng nhờ của hộ ông Phạm Văn Sắn).

***[2.2].*** Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để làm ngõ đi chung có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,7m; phía Nam giáp đất anh M, chị H chuyển nhượng cho gia đình ông C (tại mục 3) dài 0,7m; phía Đông giáp đất của anh M, chị H dài 5,01m; phía Tây giáp phần đất nêu (tại mục 1) dài 5,01m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H.

***[2.3].*** Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để chuyển nhượng cho nhà ông C, bà P có đặc điểm: phía Bắc giáp phần đất (nêu tại mục 2) dài 0,7m; phía Nam giáp đất nhà ông Phạm Văn Sắn dài 0,7m; phía Đông giáp đất nhà anh M, chị H dài 3,99m; phía Tây tiếp giáp phần đất (nêu tại mục 1 nói trên) có chiều dài 3,99m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ số 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M, chị H.

***[2.4].*** Ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh M, chị H số tiền là 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng)

để đền bù diện tích đất anh M, chị H chuyển nhượng và phần tường bao sân cổng, vật chất trên đất.

***[2.5].*** Khi nào ông C và bà P trả anh M, chị H số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng) phải có biên bản giao nhận tiền và khi anh M, chị H nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng mới chấp nhận tháo dỡ tường bao, sân cổng để dành một phần diện tích đất như đã trình bày ở trên.

***[3].*** Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là đưa ông Nguyễn Trọng Tôi, ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn Sính và ông Phạm Văn Sắn tham gia tố tụng tại phiên tòa với tư cách người làm chứng vì ông T là cháu của bà Đào Thị Bày, sinh sống tại đây đã lâu; anh M cho rằng diện tích đất đang sử dụng của gia đình anh M tăng thêm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Sính, ông Sắn tặng cho; ông T là người chuyển nhượng thửa đất 243 cho gia đình anh M vào năm 2016.

Xét thấy, việc đưa ông Nguyễn Trọng Tôi, ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn Sính và ông Phạm Văn Sắn tham gia tố tụng tại phiên tòa là không cần thiết vì các bên nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án và theo đơn trình bày của các ông Sính, ông Sắn, ông T, ông Đào Thanh Nga (kèm theo sơ đồ thửa đất) cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm thì gia đình anh M, chị H cũng không có tranh chấp với các hộ gia đình trên, nội dung cụ thể như sau:

* *Trình bày của ông Sính:* gia đình ông và gia đình anh M có giáp ranh với nhau, chiều dài khoảng 9,68m. Hiện tại là đất nhà thờ nhà ông Sính, còn để lại chiều rộng khoảng 0,2m đến 0,25m sang đất nhà anh M. Nhà anh M vẫn đang sử dụng, ông Sính đồng ý để anh M sử dụng và thỏa thuận giữa hai bên không kiện cáo gì.

* *Trình bày của ông Sắn:* đất ở gia đình ông và gia đình anh M có giáp ranh với nhau, khi anh M xây tường nhà và tường bao sân, ông Sắn đồng ý cho anh M xây dựng tường bao từ mép tường nhà thờ cho đẹp tường sân và có xây sang một phần diện tích đất ở nhà ông Sắn, diện tích không đều rộng khoảng 0,4m đến 0,5m; dài 7,24m. Hai bên đã thỏa thuận vui vẻ khi nào ông Sắn xây dựng nhà cần sử dụng đến thì anh M trả lại phần đất của ông Sắn cho anh M sử dụng nêu trên.

* *Trình bày của ông T*: móng tường nhà ông T và nhà anh M có giáp ranh với nhau, giữa giáp ranh có một khe hở khoảng 0,17m đến 0,18m; dài 2,1m (phần đất rãnh nước thuộc nhà ông T) để thoát nước. Rãnh thoát nước đã tồn tại từ lâu đời, từ khi còn là đất của bà Đào Thị Bày đến đất nhà anh Đào Trọng T, khi nhà anh M xây nhà, tường nhà anh M xây dựng đúng mốc giới đất và để lại rãnh nước cạnh nhà tôi, giữa gia đình tôi và gia đình anh M không có tranh chấp kiện cáo gì.

* *Trình bày của hộ ông Đào Thanh Nga:* gia đình ông Nga và gia đình anh M có giáp ranh với nhau, chiều dài khoảng 4,65m; có một rãnh thoát nước 0,15m đến 0,17m. Diện tích rãnh thoát nước đã tồn tại từ lâu đời, từ khi còn là đất của của bà Đào Thị Bày đến đất nhà anh Đào Trọng T, khi nhà anh M xây dựng nhà, tường nhà, anh M xây dựng đúng mốc giới đất và để lại rãnh nước nhà tôi, giữa gia đình ông Nga và gia đình ông M không có kiện cáo gì.

***[4].*** Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án. Việc các đương sự thỏa thuận với nhau là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

***[5].*** **Về án phí:**

***[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:*** Xét thấy, do các bên không có thoả thuận về án phí dân sự sơ thẩm, căn cứ vào thoả thuận giải quyết vụ án của các bên tại giai đoạn phúc thẩm, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông C, bà P là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà P; căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, anh M và chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

***[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:*** Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên người kháng cáo ông C, bà P là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên ông C, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

***[1].*** Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P với các bị đơn là anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, như sau:

***[1.1].*** Anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H trả lại phần diện tích 1,4m$^2$ đất đang sử dụng thừa ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,3m; phía Nam giáp góc đất của ông Phạm Văn Sắn; phía Đông giáp đất của anh M chị H dài 9,0m; phía Tây giáp ngõ đi chung dài 9,0m (đã trừ đi phần diện tích sử dụng nhờ của hộ ông Phạm Văn Sắn).

***[1.2].*** Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để làm ngõ đi chung có đặc điểm: phía Bắc giáp ngõ xóm dài 0,7m; phía Nam giáp

đất anh M, chị H chuyển nhượng cho gia đình ông C (tại mục 3) dài 0,7m; phía Đông giáp đất của anh M, chị H dài 5,01m; phía Tây giáp phần đất nêu (tại mục 1) dài 5,01m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Phạm Văn M, chị Nguyễn Thị Phương H.

***[1.3].*** Anh M, chị H dành một phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để chuyển nhượng cho nhà ông C, bà P có đặc điểm: phía Bắc giáp phần đất (nêu tại mục 2) dài 0,7m; phía Nam giáp đất nhà ông Phạm Văn Sắn dài 0,7m; phía Đông giáp đất nhà anh M, chị H dài 3,99m; phía Tây tiếp giáp phần đất (nêu tại mục 1 nói trên) có chiều dài 3,99m. Diện tích đất này hiện đang nằm trong thửa đất 143, tờ bản đồ số 16 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh M, chị H.

***[1.4].*** Ông Nguyễn Hồng C và bà Phạm Thị P có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng anh M, chị H số tiền là 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng) để đền bù diện tích đất anh M, chị H chuyển nhượng và phần tường bao sân cổng, vật chất trên đất.

***[1.5].*** Khi nào ông C và bà P trả anh M, chị H số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi năm triệu đồng) phải có biên bản giao nhận tiền và khi anh M, chị H nhận đủ số tiền 25.000.000 đồng mới chấp nhận tháo dỡ tường bao, sân cổng để dành một phần diện tích đất như đã trình bày ở trên.

***[2].*** Về án phí:

***[2.1].*** *Án phí dân sự sơ thẩm:* anh Phạm Văn M và chị Nguyễn Thị Phương H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

***[2.2].*** *Về án phí dân sự phúc thẩm:* miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hồng C, bà Phạm Thị P.

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.

*"Trường hợp bản án, 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 thoả 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, Điều 7, và Điều 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.

**Nơi nhận:**
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);

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

- Lưu HS, HCTP.

**Nguyễn M Tiến**

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

**Nguyễn Văn Cường** **Lê Thị Thúy Bình** **Nguyễn M Tiến**

**Nơi nhận:**
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Cục THADS thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, HCTP.