| | |
|---|---|
| **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: **02**/2025/DS-PT
Ngày: 02/01/2025

**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 **Nguyễn Văn Tào**

*Các thẩm phán:* Ông **Lê Văn Thường**

Ông **Vũ Thanh Liêm**

***- Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Minh Hoàng**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: Bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền về lối đi chung". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2024; giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Lê Việt H; địa chỉ: Khu phố H, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.Vắng.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: Số D đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền *(Giấy ủy quyền ngày 03/8/2022)*. Có mặt.

1. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Hoàng Trà M1; địa chỉ: Số B Quốc lộ I, Khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

- Bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: Số G, Trịnh Hoài Đ, đường số C, khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền *(Giấy*

*ủy quyền ngày 26/10/2022)*. Có mặt.

- Ông Trần Văn H1; địa chỉ: Số E Đ, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, là người đại diện theo ủy quyền *(Hợp đồng ủy quyền ngày 26/10/2022)*. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Luật sư Lê Hồng S- Công ty L1- Chi nhánh T4; địa chỉ: Số E Đ, phường Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

***3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:**

- Sở Xây dựng tỉnh Q, địa chỉ: Đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q. Vắng.

- Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng.

- Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, địa chỉ: Số A đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng.

- Văn phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Trị. Vắng.

- Ngân hàng TMCP S1; địa chỉ: Số B N, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của* Ngân hàng TMCP S1*:* Ông Trần Bích T- Trưởng phòng kiểm soát rủi ro của Ngân hàng S1- Chi nhánh Q là người đại diện theo ủy quyền *(Giấy ủy quyền ngày 03/01/2023)*; địa chỉ: Số D, đường T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông* Lê Việt H *trình bày:***

Ông Lê Việt H được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 ngày 14/4/2014, diện tích 2.737m$^2$, thửa số 136, tờ bản đồ 17 tại khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị do nhận tặng cho của bố mẹ là ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2. Trên thửa đất có một đường đi mà gia đình ông H sử dụng để đi từ đường Q vào. Theo kết quả đo vẽ xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện bà Nguyễn Hoàng Trà M1 (hộ liền kề) đã xây dựng công trình lấn chiếm diện tích đất của ông H cụ thể: Xây hầm chứa nước thải vệ sinh diện tích 1,3m$^2$; xây phần be nhà lấn phần không gian trên đất diện tích 2,9m$^2$; lợp mái che tôn lấn sang phần không gian trên đất diện tích 2,6m$^2$ và xây tường nhà lấn diện tích 4,7m$^2$. Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu buộc bà M1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm của ông H gồm be nhà, hố ga nước thải và trả lại cho ông H diện tích 4,5m$^2$ lấn chiếm.

- *Nguyên đơn xin thay đổi, bổ sung, rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:* Rút một phần yêu cầu buộc bà M1 tháo dỡ phần be lấn phần không gian

trên đất diện tích 2,9m$^2$ và không yêu cầu bà M1 phải tháo dỡ tường xây lấn chiếm đất diện tích 4,7m$^2$ vì sẽ ảnh hưởng đến kiến trúc công trình.

*- Giữ nguyên yêu cầu:*

+ Buộc bà M1 tháo dỡ hầm chứa nước thải vệ sinh diện tích 1,3m$^2$ và tháo dỡ mái che tôn lấn sang phần không gian trên đất diện tích 2,6m$^2$ để trả cho ông H diện tích đất lấn chiếm 1,3m$^2$ và diện tích lấn chiếm khoảng không gian trên đất diện tích 2,6m$^2$;

+ Yêu cầu chỉnh lý phần mô tả trong Sơ đồ thửa đất từ "ngõ cụt" tại Trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 846743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/10/2016 cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1 thành giáp thửa 136 vì phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

***Ý kiến của bị đơn bà** Nguyễn Hoàng Trà M1 **trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:***

Bà Nguyễn Hoàng Trà M1 là chủ sử dụng diện tích đất 229m$^2$, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 tại Khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị do nhận tặng cho của mẹ là bà Hoàng Thị Phi Y. Thửa đất giáp 02 mặt tiền là đường Quốc lộ 09 và đường ngõ cụt vào thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17 của ông H. Từ trước đến nay, gia đình bà M1 sử dụng 02 lối đi để đi lại, sinh hoạt, xây phòng trọ cho thuê. Việc xây dựng có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc xây dựng phòng trọ đều được cấp giấy phép có đường đi là con đường ngõ cụt là lối đi chung được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M1 và của ông H.

Ông H đã tiến hành đổ đất, san lấp mặt bằng lối đi chung của các hộ gia đình từ trước đến nay và tự ý thay đổi hiện trạng, ranh giới thửa đất giữa hai gia đình nhằm chắn lối đi chung vào dãy nhà trọ của gia đình bà M1. Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự quy định thì trên diện tích đất của bà M1 tồn tại nhiều bất động sản, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H thì dãy nhà trọ của bà M1 không có lối đi. Ngõ cụt này đã được hình thành qua các thời kỳ và cũng được bà Y *(mẹ của bà M1)* sử dụng từ trước đó. Việc UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 ngày 14/4/2014 cho ông Lê Việt H với diện tích 2.737m$^2$, thửa số 136, tờ bản đồ số 17 chồng lên diện tích đất là lối đi chung *(ngõ cụt)* của các hộ gia đình. Vì vậy, bà M1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

+ Giữ nguyên hiện trạng lối đi chung giữa hai gia đình bà M1 và ông H là con đường ngõ cụt có diện tích như sau: Chiều rộng dài khoảng 3,29m; chiều dài khoảng 30m. Tổng diện tích khoảng 98,7m$^2$ địa chỉ: Số B, Quốc lộ I, Khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Có vị trí: Phía Bắc giáp ông Lê Việt H; phía Nam giáp đường Q; phía Đông giáp đất hộ Trần Duy L, hộ Đỗ Thị

D, hộ Nguyễn Xuân N, hộ Nguyễn Đức K; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Hoàng Trà M1.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/4/2014 cho ông Lê Việt H về phần diện tích đất ngõ cụt.

+ Buộc ông Lê Việt H không được quyền cản trở quyền sử dụng lối đi chung của bà M1.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** UBND thành phố Đ ***trình bày:***

Ông Lê Việt H có thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17 tại Khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị có nguồn gốc nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất của ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 kê khai ở Bản đồ địa chính năm 2000 của A tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17 với diện tích 2.740,5m$^2$ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà của ông Lê Văn T1, bà Trần Thị C được A xác nhận năm 1999. Ngày 20/8/2002, ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất kèm theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đã được A và các hộ liền kề ký xác nhận. Ngày 22/7/2003, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544609 với diện tích 2.737m$^2$, thửa số 136, tờ bản đồ số 17 cho ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2. Ngày 27/3/2014, ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Việt H và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã được Phòng C1 tỉnh Quảng Trị chứng thực ngày 27/3/2014. Ngày 14/4/2014, UBND thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 cho ông Lê Việt H với diện tích 2.737m$^2$, thửa số 136, tờ bản đồ số 17.

Việc UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 và ông Lê Việt H là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** Sở Xây dựng tỉnh Q ***trình bày:***

Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng nhà ở gia đình bà Nguyễn Hoàng Trà M1, địa chỉ khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, tại Giấy phép xây dựng số 48/GPXD ngày 01/4/2019 đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan. Theo đó, vị trí xây dựng thuộc thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 tại Khu phố D, Phường A, thành phố Đ; tất cả các bộ phận, hạng mục công trình đều nằm trong khuôn viên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 846743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/10/2016.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*** Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q

***trình bày:***

Bà Nguyễn Hoàng Trà M1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 846743 ngày 06/10/2016 diện tích 229m$^2$, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 tại khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, đất có nguồn gốc do bà Hoàng Thị Phi Y tặng cho đã được Phòng C1 tỉnh Quảng Trị chứng nhận ngày 24/8/20216. Việc cấp giấy cho bà M1 theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Do hồ sơ của bà M1 nhận tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất nên Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào vị trí, sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 136570 đã được UBND thành phố Đ cấp ngày 04/7/2011 cho bà Hoàng Thị Phi Y để thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1.

Ủy ban nhân dân Phường A**,** thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị ***không có ý kiến trình bày.***

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*** Ngân hàng TMCP S1 ***trình bày:***

Theo hợp đồng tín dụng số 202025480912 ngày 29/6/2020 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng từ ngày 28/7/2022 đến ngày 30/12/2022 bà Nguyễn Hoàng Trà M1 vay của Ngân hàng số tiền 5.850.000.000đồng. Tính đến ngày 05/1/2023, bà M1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 4.500.142.000đồng, trong đó: Nợ gốc là 4.450.000.000đồng và nợ lãi là 50.142.000đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà M1 đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 86/HĐTC ngày 11/3/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 229m$^2$, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 846743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 06/10/2016 cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1. Ngân hàng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án xác định việc tranh chấp có liên quan đến tài sản đang thế chấp trên thì đề nghị bà M1 phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.900.000.000đồng để rút tài sản thế chấp.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 07/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:***

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 200; khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 105 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 251, Điều 254, Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt H:

1.1. Buộc bà Nguyễn Hoàng Trà M1 phải tháo dỡ, di dời mái che bằng tôn và khung lấn chiếm khoảng không gian trên mặt đất của ông H diện tích 2,6m$^2$ và tháo dỡ hầm vệ sinh trên đất diện tích 1,3m$^2$ để trả cho ông H diện tích đất lấn chiếm 1,3m$^2$ (*được chú thích trên sơ đồ "vị trí hầm vệ sinh 1,3m$^2$")* vàtích lấn chiếm khoảng không gian trên mặt đất diện tích 2,6m$^2$*(được chú thích trên sơ đồ "vị trí mái che tôn 2,6m$^2$").*

*( Kèm theo Bản đồ khu đất của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q lập ngày 23/3/2023).*

1.2. Giao cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý hủy bỏ cụm từ "ngõ cụt" trên Sơ đồ thửa đất mô tả thửa đất hộ liền kề thay thế bằng "thửa 136" tại T 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 846743 ngày 06/10/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1.

**2.** Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Việt H về việc buộc bà Nguyễn Hoàng Trà M1 tháo dỡ be nhà lấn sang đất của ông Lê Việt H diện tích 2,9m$^2$ và diện tích lấn chiếm 4,7m$^2$.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Hoàng Trà M1 về:

+ Giữ nguyên hiện trạng lối đi chung giữa hai gia đình bà Nguyễn Hoàng Trà M1 và ông Lê Việt H là con đường ngõ cụt tại địa chỉ số B, Quốc lộ I, Khu phố D, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/4/2014 cho ông Lê Việt H về phần diện tích đất ngõ cụt.

+ Buộc ông Lê Việt H không được quyền cản trở quyền sử dụng lối đi chung của bà Nguyễn Hoàng Trà M1.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/6/2024, bị đơn bà Nguyễn Hoàng Trà M1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Việt H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Trà M1.

Tại phiên toà: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Trà M1; 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 được

thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận; Xét thấy:

[1]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Trà M1; nhận thấy:

*[1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông Lê Việt H:*

- Năm 1999, ông Lê Công Á và bà Trần Thị H2 *(bố mẹ ông H)* nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhàcủa Xí nghiệp nước đá Phường 1 hóa giá cho của ông Lê Văn T1, bà Trần Thị C được A, thị xã (*nay là thành phố*) Đông Hà xác nhận, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Á và bà H2 kê khai thửa đất số 136, tờ bản đồ số 17, diện tích 2740,5m$^2$ tại khu phố D, Phường A, thị xã Đ. Theo Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (*theo hiện trạng sử dụng*) năm 2000 do A khảo sát xác nhận ranh giới thửa đất tại thực địa và các hộ liền kề thửa đất ký xác nhận, trong đó có bà Hoàng Thị Phi Y (*mẹ bà M1*) là hộ liền kề cạnh phía T2 và cạnh phía Bắc của thửa đất tại vị trí số 10, bà Y đã ký xác nhận (Bút lục 108), mô tả: đất ở đo từ mép ruộng trở vào 20m, ở 1000m$^2$, 1740,5m$^2$ đất vườn đo từ Quốc lộ I về để trồng cây lưu niên.

- Ngày 20/8/2002, ông Á, bà H2 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 22/7/2003, UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 544609 cho ông Lê Công Á, bà Trần Thị H2 diện tích 2.737m$^2$ thuộc thửa số 136, tờ bản đồ số 17 (*Kèm theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thể hiện cạnh tiếp giáp đường Quốc lộ 9 chiều rộng 3,29m; phía Tây giáp đất hộ bà Y (vị trí số A) có cạnh 15.29+ 14.80; cạnh phía Đông giáp đất ông H3, ông T3 dài 20,74m + 7,61m + 2,38m, là lối đi vào thửa đất của ông Á, bà H2*).

- Ngày 27/3/2014, ông Á, bà H2 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Việt H tại Phòng C1 tỉnh Quảng Trị. Ngày 14/4/2014, UBND thành phố Đ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 374299 cho ông Lê Việt H với diện tích 2737m$^2$, thửa số 136, tờ bản đồ số 17 cùng diện tích, số thửa, tờ bản đồ và các cạnh thửa đất không thay đổi.

Như vậy, từ năm 2000, phần diện tích đất có cạnh giáp đường Quốc lộ 9 rộng 3,29m, cạnh giáp vị trí số 10 của bà Y và cạnh phía Đông giáp đất ông H3, ông T3 được cấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Á, sau này ông H được sử dụng, gia đình ông Á sử dụng làm con đường duy nhất vào thửa đất của gia đình. Được bà Y là hộ liền kề ký xác nhận ông Á là chủ sử dụng đất.

*[1.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà Nguyễn Hoàng Trà M1:*

- Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17, diện tích 353m$^2$ bà Hoàng Thị Phi Y *(mẹ của bà M1)* kê khai. Theo Biênxác định ranh giới, mốc giới thửa đất (*theo hiện trạng sử dụng*) năm 2000 do A khảo sát xác nhận ranh giới thửa đất tại thực

địa và các hộ liền kề thửa đất ký xác nhận, trong đó có ông Lê Công Á (*bố ông* H) là chủ sử dụng đất hộ liền kề ký xác nhận vị trí số 2 và vị trí số 3 (Bút lục 210). Ngày 30/12/2002, UBND thị xã Đ *(nay thành phố Đ)* cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 422374 cho bà Hoàng Thị Phi Y diện tích 353m$^2$, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17. Bản đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Cạnh giáp đường Quốc lộ 9 dài 13,78m; cạnh giáp thửa đất ông Á (vị trí số 3) 16,09+14,80 ở vị trí số C, một phần để trống, phần giáp thửa đất ông Á ghi "ngõ cụt".

- Ngày 30/3/2011, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Tá B và bà Võ Thị H4 diện tích 124m$^2$, trong đó chiều rộng cạnh giáp đường Quốc lộ 9 là 7,78m.

- Ngày 24/8/2016, bà Y lập hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1 quyền sử dụng đất diện tích 229m$^2$ còn lại của thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở diện tích xây dựng 70m$^2$, diện tích sàn 190m$^2$, xây dựng năm 2008, hạng C1, 02 tầng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 136570 do UBND thành phố Đ cấp ngày 04/7/2011 mang tên Hoàng Thị Phi Y. Ngày 06/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 846743 cho bà Nguyễn Hoàng Trà M1 với diện tích 229m$^2$, thửa đất số 148, tờ bản đồ số 17. Cạnh giáp đường Quốc lộ 9 còn lại 06m, các cạnh thửa đất liền kề không thay đổi.

*[1.3] Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ vị trí đất tranh chấp:*

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2022 thể hiện hiện trạng phần đất đang tranh chấp trong thửa số 136, tờ bản đồ số 17 của ông H:

Vị trí ranh giới được xác định điểm số 2 và điểm số 6 là 02 điểm xác định mốc ranh giới của 02 thửa đất thì ông H và bà M1 sử dụng hiện trạng trùng khớp với Giấy chứng nhận được cấp cho 2 hộ.

Trên đường ranh giới từ điểm số 2 kéo ra điểm số 6 thể hiện: Ranh giới cấp giấy và ranh giới hiện trạng không trùng khớp, cụ thể hiện trạng bà M1 sử dụng sang phần đất được cấp cho ông H trên phần không gian xây be nhà 2,9m$^2$; lợp mái che tôn khoảng không gian trên mặt đất diện tích 2,6m$^2$; xây tường nhà diện tích đất 4,7m$^2$ và làm hầm vệ sinh diện tích 1,3m$^2$.

[1.3]. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông H đã được Nhà nước công nhận, bà M1 tự cho rằng là con đường làm lối đi chung nên đã xây dựng lấn chiếm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà M1 phải tháo dỡ, di dời mái che bằng tôn và khung lấn khoảng không gian trên mặt đất của ông H diện tích 2,6m$^2$ và tháo dỡ hầm vệ sinh trên đất diện tích 1,3m$^2$ để trả cho ông H diện tích đất lấn chiếm này là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà M1 kháng cáo nhưng không có tài liệu

chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[2]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[3].Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Hoàng Trà M1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

**QUYẾT ĐỊNH:**

1. Bác kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Trà M1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DSST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Hoàng Trà M1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0000120 ngày 18/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

***Nơi nhận:***
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

**Nguyễn Văn Tào**