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

Bản án số: 209/2025/DS-PT
Ngày: 28/4/2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Phạm Việt Hà.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thuỳ Trang, Thư ký viên 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 Hoàng Giang - Kiểm sát viên cao cấp.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 90/2025/TBTL-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Lưu Thị Kim C, sinh năm 1971; nơi đăng ký thường trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lưu Quốc B, sinh năm 1973. Có mặt.

**** Bị đơn:***

1. Ông Phạm Đình T, sinh năm 1970; nơi đăng ký thường trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có mặt.

2. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1975; nơi đăng ký thường trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số A phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh N); Người đại diện vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố N; địa chỉ trụ sở: Số A đường T, phường C (phường B cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định; Người đại diện vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường Q; địa chỉ trụ sở: Số A đường T (địa chỉ cũ: Số A phố H), phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định; Người đại diện vắng mặt.

4. Ông Lưu Quốc B, sinh năm 1973; nơi đăng ký thường trú: Số F phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số F phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định. Có mặt.

5. Ông Phạm Anh T2, sinh năm 1958; nơi đăng ký thường trú: Số H đường T, phường C (phường B cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số H đường T, phường C (phường B cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; nơi đăng ký thường trú: Số H đường T, phường C (phường B cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số H đường T, phường C (phường B cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

7. Ông Vũ Văn L1, sinh năm 1953; nơi đăng ký thường trú: Số D đường L, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số B phố H, phường T (phường N cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1954; nơi đăng ký thường trú: P nhà B khu tập thể K, phường K, quận Đ, thành phố Hà Nội; nơi cư trú: Số B phố H, phường T (phường N cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

9. Ông Phạm T5, sinh năm 1947; nơi đăng ký thường trú: Số H đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số H đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

10. Bà Phạm Thị B1, sinh năm 1955; nơi đăng ký thường trú: Số A đường V, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số A đường V, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

11. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1955; nơi đăng ký thường trú: Số I đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số I đường Đ, phường C, thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

12. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1959; nơi đăng ký thường trú: Số A phố H, phường N (phường N cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số C phố T, phường N (phường N cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

13. Ông Phạm Hồng Q, sinh năm 1962; nơi đăng ký thường trú: Số C đường H, phường V (phường V cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số C đường H, phường V (phường V cũ), thành phố N, tỉnh Nam Định. Vắng mặt.

14. Ông Phạm Quốc H, sinh năm 1965; nơi đăng ký thường trú: Số A đường N, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số A đường N, phường L, thành phố N, tỉnh Nam Định. Văng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà Lưu Thị Kim C) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Quốc B trình bày:

Thửa đất số 5 tờ bản đồ số 13, hiện tại là căn nhà số I phố H (số C phố H), phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định do ông Lưu Quốc B mua của vợ chồng ông Vũ Văn L1, bà Nguyễn Thị Kim T3 vào khoảng năm 2004. Tại thời điểm này thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có những văn tự mua bán của chủ cũ. Hiện trạng nhà lúc ông Lưu Quốc B mua vẫn đúng như hiện tại, gian nhà giáp mặt phố H là nhà mái ngói có phần gác xép phía trước và phần nhà 2 tầng phía sau bao trùm lên khoảng không ngõ đi, giữa ngõ đi có khoảng trống lấy sáng. Căn nhà chỉ có cửa mở ra mặt phố H, không có cửa chính hoặc cửa sổ mở ra phía ngõ đi. Ngõ đi vào diện tích đất phía sau của gia đình ông Phạm Huỳnh T5 đã được hình thành từ trước đó, giới hạn bởi tường của số nhà F phố H và một phần tường ốp, một phần tường của số nhà G phố H.

Khi ông Lưu Quốc B mua nhà thì đã hỏi ông Phạm Huỳnh T5 là chủ cũ từ ban đầu của thửa đất. Ông Phạm Huỳnh T5 xác nhận ngõ đi phía dưới thuộc về nhà phía bên trong, phần khoảng không bên trên ngõ đi từ chiều cao 2m20 trở lên thuộc về gia đình ông Lưu Quốc B, nhưng không tính khoảng trống lấy sáng ở giữa ngõ.

Sau khi mua nhà, ông Lưu Quốc B đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lưu Quốc B đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi rõ ông Lưu Quốc B được sử dụng diện tích 40,3m^2, có chú thích được sử dụng tường ốp giáp số nhà G phố H và phần lưu không ngõ đi.

Đến ngày 12-9-2016 thì ông Lưu Quốc B làm thủ tục tặng cho chị gái là bà Lưu Thị Kim C toàn bộ căn nhà này. Bà Lưu Thị Kim C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 291233 ngày 19-9-2017. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, bà Lưu Thị Kim C được sử dụng diện tích 42,2m^2, nhưng không còn diện tích tường ốp ngõ và phần lưu không ngõ.

Từ khi ông Lưu Quốc B mua căn nhà, sau này tặng cho bà Lưu Thị Kim C thì không xảy ra tranh chấp gì với gia đình ông Phạm Huỳnh T5, sau này là gia đình ông Phạm Anh T2, bà Nguyễn Thị L là những gia đình sử dụng diện tích đất phía sau. Cho đến khoảng tháng 3/2023, khi ông Phạm Đình T gửi đơn lên UBND phường Q đòi lại phần khoảng không ngõ đi thì bà Lưu Thị Kim C mới biết phần diện tích tường ốp ngõ và phần lưu không ngõ đi đã được cấp vào thửa đất của gia đình ông Phạm Đình T.

Bà Lưu Thị Kim C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 trả lại phần đất là các diện tích tường ốp ngõ và khoảng không ngõ phần có công trình xây dựng trùm lên cho bà Lưu Thị Kim C.

- Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót đã cấp cho bà Lưu Thị Kim C, cấp cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1; buộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo đúng hiện trạng.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Sau khi mua lại căn nhà số I phố H của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L thì gia đình ông Phạm Đình T đã phá dỡ một phần bức tường chịu lực phía cuối ngõ, phía trên có tầng 2 của nhà bà Lưu Thị Kim C để cải tạo thành cửa ngách của nhà số A phố H đi sang ngõ S phố H. Bức tường này vốn thuộc về gia đình bà Lưu Thị Kim C, vì vậy yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Phạm Đình T phải xây dựng hoàn trả bức tường này như nguyên trạng trước đây. Đồng thời buộc gia đình ông Phạm Đình T tháo dỡ chiếc điều hòa trên khoảng không ngõ thuộc sở hữu của bà Lưu Thị Kim C.

2. Tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn là ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 trình bày:

Thời điểm chính xác thì không rõ, ông Phạm Đình T chỉ biết được là lối đi vào diện tích đất phía trong của số 98 phố H (số cũ 68 phố H) được hình thành là do chủ sử dụng ban đầu của thửa đất là ông Phạm Huỳnh Thái C1 dần thửa đất để bán cho ông Vũ Văn L1. Sau đó ai là người đã xây dựng gác xép, tầng 2 trùm lên khoảng không lối đi thì ông Phạm Đình T không biết.

Ngày 29-7-2016 vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 mua lại toàn bộ căn nhà số I phố H nằm trên thửa đất số 7 tờ bản đồ số 13 phường Q của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L. Lúc này thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất này nối dài ra đến mặt phố Hàng Tiện, diện tích sử dụng là 140,5m^2, không có diện tích sử dụng chung với ai khác. Người bán nhà là ông Phạm Anh T2 cũng khẳng định lối đi đó thuộc quyền sở hữu riêng của gia đình bên bán, không chung với ai khác.

Hiện trạng nhà đất lúc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 mua, được ông Phạm Anh T2 bàn giao thực tế có diện tích đất làm lối đi vào phía trong do một mình gia đình ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 sử dụng; phần đầu lối đi và phần cuối lối đi có gác xép và tầng 2 của nhà số I phố H bao trùm lên, ở giữa thì có khoảng không lấy sáng. Tuy nhiên do xác định là thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, việc mua bán thực hiện theo Giấy chứng nhận nên ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 đã không hỏi ông Phạm Anh T2 về việc này.

Sau khi mua nhà, lối đi số I phố H vẫn chỉ do một mình gia đình ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 sử dụng; sát mặt phố Hàng Tiện có 01 cửa bằng inox, khóa trong; phần cuối ngõ cũng có 01 cửa bằng inox, khóa trong. Cả 2 cửa này do gia đình ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 khóa và quản lý. Nhà mặt đường số I phố H không được mở cửa chính hoặc cửa sổ sang ngõ.

Sau khi các bên ký hợp đồng mua bán nhà tại văn phòng công chứng, nộp thuế chuyển nhượng theo quy định, ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016. Diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận vẫn là 140,5m^2, không có phần diện tích sử dụng chung, đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L.

Về phía gia đình bà Lưu Thị Kim C sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lưu Quốc B cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận mới, trong đó không có phần diện tích khoảng không và tường ốp ngõ. Bà Lưu Thị Kim C và ông Lưu Quốc B cũng công nhận Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cấp mới cho bà Lưu Thị Kim C là hợp pháp, không có khiếu nại gì.

Đến tháng 3/2023, khi ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 thực hiện việc lắp máy điều hòa nhiệt độ trên khoảng không của lối đi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Lưu Thị Kim C không đồng ý và cho rằng khoảng không đó thuộc về nhà bà Lưu Thị Kim C. Sau đó ông Phạm Đình T đã làm đơn khiếu nại lên UBND phường Q yêu cầu được lấy lại khoảng không theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 519378. UBND phường Q đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Hiện tại, ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp như sau:

- Không chấp nhận đơn khởi kiện về ngõ đi chung của bà Lưu Thị Kim C.

- Buộc bà Lưu Thị Kim C phải trả lại khoảng không của thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà Nguyễn Thị L là con dâu, có chồng là ông Phạm Anh T2 là con trai của ông Phạm Huỳnh T5 (đã chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị D (đã chết năm 2011). Toàn bộ căn nhà 68 (số cũ) phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định là của ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D. Nguồn gốc xa xưa thì bà Nguyễn Thị L không biết, nhưng kể từ khi bà kết hôn với ông Phạm Anh T2 và sống tại căn nhà này từ năm 1981 thì ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D vẫn chưa bán đi gian nhà phần mặt đường, chưa hình thành ngõ đi vào phía trong.

Vào khoảng năm 1989, vợ chồng ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 01 gian nhà cấp 4 mái ngói, mặt đường số F phố H. Diện tích nhà đất bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 bao gồm: 01 gian nhà mái ngói và 01 khoảng sân với tổng chiều dài khoảng 10m + phần chiều cao ngõ từ 2m20 trở lên dọc theo chiều dài nhà đất, nhưng có trừ đi khoảng không tương ứng khoảng sân ở vị trí cuối ngõ để lấy sáng (hiện nay phần lấy sáng vẫn còn nguyên trạng). Phần chiều rộng ngõ phía dưới rộng là 0m75, dài 10m để làm lối đi cho gia đình ông Phạm Huỳnh T5 ở nhà phía trong. Phía trên phần ngõ đi vẫn có mái ngói của gian nhà cấp 4 cũ. Sau khi mua

nhà thì gia đình ông Nguyễn Văn Đ1 đã xây bức tường ngăn dọc theo ngõ đi. Sau khoảng 01 năm thì vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 bán lại toàn bộ nhà đất đã mua cho vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3. Sau khi mua lại căn nhà, gia đình ông Vũ Văn L1 đã làm thêm gác lửng bằng gỗ trong nhà, bao trùm cả trên mặt ngõ. Việc làm gác lửng là ông Vũ Văn L1 thuê ông Phạm Văn Đ là con trai ông Phạm Huỳnh T5 làm.

Năm 1994, vợ chồng ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D tiếp tục bán cho vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 01 gian nhà cấp 4 mái ngói, giáp với phần nhà đất đã bán trước đó. Hiện trạng nhà đất bán lần này bao gồm: 01 gian nhà mái ngói dài 6m00 + 01 bức tường giáp số nhà G phố H + 01 bức tường ngăn ngõ + phần chiều cao ngõ từ 2m20 trở lên dọc theo chiều dài nhà đất. Phần ngõ phía dưới, phía đầu ngõ rộng 0m80, phía cuối ngõ rộng 1m00, dài 6m00 là để làm lối đi cho gia đình ông Phạm Huỳnh T5 phía trong. Việc mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Vũ Văn L1, bà Nguyễn Thị Kim T3 có lập thành văn bản, được UBND thành phố N xác nhận. Sau khi mua xong gian nhà cấp 4 này, gia đình ông Vũ Văn L1 đã xây dựng lại gian nhà này thành căn nhà 2 tầng mái bê-tông. Tầng 1 để lại phần ngõ đi theo đúng thỏa thuận mua bán với ông Phạm Huỳnh T5. Trong gian nhà tầng 1 có gác lửng bê-tông, có chiều cao theo đúng thỏa thuận là 2m20. Gác lửng tầng 1 và tầng 2 của gian nhà trùm lên toàn bộ phần ngõ đi bên dưới và bức tường cũ giáp nhà số G phố H.

Ngày 02-8-1998, ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã họp toàn thể gia đình, thống nhất bán toàn bộ diện tích đất còn lại cho vợ chồng bà (ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L). Tại thời điểm này, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005 thì ông Phạm Huỳnh T5 và ông Phạm Anh T2 cùng đi làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà cũng không xem kỹ các nội dung ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 29-7-2016 vợ chồng bà đã bán toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1. Hợp đồng được lập ở văn phòng công chứng. Sau khi mua bán, vợ chồng bà đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao nguyên trạng nhà đất cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1. Vợ chồng bà cũng nói rõ về việc gia đình ông Phạm Đình T sẽ được sử dụng phần ngõ đi phía dưới, có ô thoáng của ngõ theo đúng hiện trạng; phần khoảng không từ 2m20 trở lên là

thuộc sở hữu của nhà mặt đường số F phố H. Riêng cửa sổ của nhà mặt đường F phố H mở ra khu vực ô thoáng và mở sang phần đất phía sau là cho mở nhờ. Ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 vốn là hàng xóm ở số nhà G phố H, biết rõ hiện trạng nhà đất nên cũng không thắc mắc gì.

Trong cả quá trình gia đình ông Phạm Huỳnh Thái T6 bán gian nhà phía ngoài, sau đó bán thêm gian nhà phía trong, hình thành ngõ đi số F phố H vào diện tích đất phía trong, rồi gia đình ông Vũ Văn L1 xây dựng, cải tạo lại những gian nhà đã mua, cho đến khi vợ chồng bà bán hết phần nhà đất phía trong cho vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 thì không xảy ra tranh chấp gì.

Hiện tại bà Nguyễn Thị L có quan điểm: Phần lòng ngõ đi số F phố H (cũ) cho đến chiều cao 2m20, cùng với toàn bộ phần khoảng không ô thoáng của ngõ hoàn toàn thuộc về gia đình ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1; nhà mặt đường F phố H không được sử dụng. Từ phần chiều cao từ 2m20 của ngõ trở lên phía trên (không tính phần ô thoáng ngõ) thuộc quyền sở hữu của nhà mặt đường F phố H. Bà Nguyễn Thị L đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp trong vụ án theo pháp luật.

4. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Anh T2 có quan điểm nhất trí với những nội dung mà bà Nguyễn Thị L đã trình bày, không trình bày thêm nội dung gì khác.

5. Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm T5 trình bày:

Ông là con trai của ông Phạm Huỳnh T5 (đã chết năm 2015) và bà Nguyễn Thị D (đã chết năm 2011). Toàn bộ căn nhà 68 (cũ) phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định là của ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã mua lại của bà Hoàng Thị D1 khoảng từ năm 1959, có giấy tờ trước bạ đầy đủ. Ban đầu căn nhà có một gian nhà mái ngói phần giáp mặt phố H, tiếp theo là một khoảng sân nhỏ, tiếp đến là một gian nhà mái ngói, tiếp theo nữa là diện tích đất rộng phía sau.

Vào khoảng năm 1989, vợ chồng ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 01 gian nhà cấp 4 mái ngói, mặt đường số F phố H. Diện tích nhà đất bán cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 bao gồm: 01 gian nhà mái ngói và 01 khoảng sân với tổng chiều dài khoảng 10m + phần chiều cao ngõ từ 2m20 trở lên dọc theo chiều dài nhà đất, nhưng có trừ đi khoảng không ngõ đi tương ứng khoảng sân ở vị trí cuối ngõ để

lấy sáng (hiện nay phần lấy sáng vẫn còn nguyên trạng). Phần chiều rộng ngõ phía dưới rộng 0m75, dài 10m để làm lối đi cho gia đình ông Phạm Huỳnh T5 ở nhà phía trong. Phía trên phần ngõ đi vẫn có mái ngói của gian nhà cấp 4 cũ. Sau khi mua nhà thì gia đình ông Nguyễn Văn Đ1 đã xây bức tường ngăn dọc theo ngõ đi. Sau khi mua nhà khoảng 01 năm thì vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 bán lại toàn bộ nhà đất đã mua cho vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3. Sau khi mua lại căn nhà, ông Vũ Văn L1 đã làm thêm gác lửng bằng gỗ trong nhà và trên khoảng không ngõ đi. Việc làm gác lửng là ông Vũ Văn L1 thuê ông Phạm Văn Đ là con trai ông Phạm Huỳnh T5 làm.

Năm 1994, vợ chồng ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D bán tiếp cho vợ chồng ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 01 gian nhà cấp 4 mái ngói, giáp với phần nhà đất mặt phố H đã bán trước đó. Hiện trạng căn nhà mà gia đình ông Phạm Huỳnh T5 bán cho gia đình ông Vũ Văn L1 bao gồm: 01 gian nhà mái ngói dài 6m00 + 01 bức tường giáp số nhà G + 01 bức tường ngăn ngõ + phần chiều cao ngõ từ 2m20 trở lên dọc theo chiều dài nhà đất. Phần ngõ phía dưới, phía đầu ngõ rộng 0m80, phía cuối ngõ rộng 1m00, dài 6m00 là để làm lối đi cho gia đình ông Phạm Huỳnh T5 phía trong. Sau khi mua xong gian nhà này, vợ chồng ông Vũ Văn L1 đã xây dựng lại gian nhà này thành căn nhà 2 tầng mái bê-tông. Tầng 1 để lại phần ngõ đi theo đúng thỏa thuận mua bán với ông Phạm Huỳnh T5. Trong gian nhà tầng 1 có gác lửng bê-tông, có chiều cao theo đúng thỏa thuận để lại ngõ đi là 2m20. Gác lửng tầng 1 và tầng 2 của gian nhà trùm lên toàn bộ phần ngõ đi bên dưới và bức tường cũ giáp nhà số G phố H.

Ngày 02-8-1998, ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã họp toàn thể gia đình, thống nhất bán toàn bộ diện tích đất còn lại cho vợ chồng ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L. Việc mua bán được lập thành giấy viết tay trong gia đình. Tại thời điểm này thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Phạm Anh T2 là người làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nội dung như thế nào thì ông không rõ. Sau này gia đình ông Phạm Anh T2 đã bán lại nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1.

Trong cả quá trình gia đình ông Phạm Huỳnh Thái T6 bán gian nhà phía ngoài, sau đó bán thêm gian nhà phía trong, hình thành ngõ đi số F phố H vào diện tích đất phía trong, rồi gia đình ông Vũ Văn L1 xây dựng, cải tạo lại căn nhà đã mua; tiếp theo gia đình ông Phạm Huỳnh Thái B2 lại diện tích nhà đất phía trong cho vợ chồng ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L, sau đó vợ chồng ông

Phạm Anh T2 bán hết phần nhà đất phía trong cho vợ chồng ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 thì không xảy ra tranh chấp gì.

Hiện tại ông Phạm T5 có quan điểm: Phần lòng ngõ đi cho đến chiều cao 2m20, cùng với toàn bộ phần khoảng không ô thoáng của ngõ hoàn toàn thuộc về gia đình ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1, nhà mặt đường F phố H không được sử dụng. Từ phần chiều cao từ 2m20 của ngõ trở lên phía trên (không tính phần ô thoáng ngõ) thuộc quyền sở hữu của nhà mặt đường F phố H. Ông Phạm T5 đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp trong vụ án theo pháp luật.

6. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị B1, ông Phạm Văn Đ; bà Phạm Thị T4, ông Phạm Hồng Q, ông Phạm Quốc H (là con của ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D) đều có quan điểm nhất trí với những nội dung mà ông Phạm T5 đã trình bày, không trình bày thêm nội dung gì khác.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N có quan điểm trình bày:

Năm 2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N nhận được hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Lưu Quốc B tặng cho bà Lưu Thị Kim C. Hồ sơ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 do UBND thành phố N cấp cho ông Lưu Quốc B, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 phường Q, diện tích đất được cấp 40,3m^2; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quốc B và bà Lưu Thị Kim C, được công chứng ngày 12-9-2016; đơn đăng ký biến động đất đai; các tài liệu về nghĩa vụ tài chính. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã có trích lục bản đồ địa chính ngày 13-9-2017 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 13 (số cũ là thửa 29, tờ bản đồ số 22), diện tích 42,2m^2. Diện tích thửa đất tăng thêm 1,9m^2 đã được UBND phường Q và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận sai số do đo đạc. Trên cơ sở hồ sơ cấp đổi quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 cho bà Lưu Thị Kim C đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 13 phường Q; diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận là 42,2m^2 đúng như trích lục bản đồ địa chính lập ngày 13-9-2017. Căn cứ Điều 95, khoản 3 Điều 105, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 cho bà Lưu Thị Kim C là đúng quy định của pháp luật.

Năm 2016 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N nhận được hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1. Hồ sơ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005 do UBND thành phố N cấp cho ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13 phường Q, diện tích đất được cấp 140,5m^2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L với ông Phạm Anh T2 và bà Đỗ Thị T1, được công chứng ngày 29-7-2016; đơn đăng ký biến động đất đai; các tài liệu về nghĩa vụ tài chính. Trên cơ sở hồ sơ cấp đổi quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1. Căn cứ Điều 95, khoản 3 Điều 105, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 là đúng quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đề nghị Tòa án giải quyết các tranh chấp trong vụ án theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 phường Q, diện tích 210 thước vuông có nguồn gốc của bà Hoàng Thị D1 bán cho ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D vào năm 1959. Đến năm 1990, ông Phạm Huỳnh Thái T7 bán cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 một phần thửa đất có diện tích 26m^2. Ngày 17-10-1992 ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Phùng Thị C2 bán lại cho ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22, diện tích 26m^2, được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N xác nhận ngày 17-10-1992. Tại văn tự mua bán nhà có ghi chú: *"Khi chủ mới (anh L1) xây dựng trả lại một ngõ từ mặt đường vào nhà trong giáp số nhà G dài 10m cao 2,2m rộng 0,75m tính từ mép bốn cột 20x20 anh L1 được xây dựng giáp tường số nhà 70, còn khoảng không 2,2m chiều cao ngõ thuộc quyền anh L1 sử dụng, còn lại 2,5m ngõ phía trong giáp nhà ông T5 khoảng không lộ thiên anh Lưu K được xây dựng che chắn gì"*.

Ngày 10-10-1994 ông Phạm Huỳnh T5 bán cho ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 01 gian nhà ngói ta, được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N xác nhận ngày 20-5-1996. Tại văn tự mua bán nhà có ghi chú: *"Khi chủ*

mới sử dụng để lại ngõ đi đầu ngõ phía Bắc rộng 0,8m... đầu ngõ phía Nam rộng 1,00m tính từ tường cũ từ Đ2 sang T chiều cao 2,2m khoảng không từ 2,2m trở lên cho bên mua sử dụng". Theo trích lục bản đồ giải thửa được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N lập ngày 28-5-1995 là thuộc thửa đất số 29B, tờ bản đồ số 22, diện tích 15m^2.

Ngày 20-6-2003 ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 bán toàn bộ diện tích đất 40,3m^2 của 2 thửa đất đã mua cho ông Lưu Quốc B. Ông Lưu Quốc B đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác định ranh giới mốc giới đều đã được các hộ liền kề ký và được UBND phường Q xác nhận ngày 14-7-2003. Ủy ban nhân dân thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số X 607314 ngày 15-7-2004, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 phường Q, diện tích đất 40,3m^2 cho ông Lưu Quốc B. Tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện sơ đồ thửa đất có ghi tiếp giáp phía Đông là *"ngõ đi"*, chú thích *"lưu không ngõ và tường ốp gia đình sử dụng"*. Như vậy trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố N đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Sau khi ông Lưu Quốc B tặng cho bà Lưu Thị Kim C toàn bộ quyền sử dụng đất, ngày 19-9-2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 291233 cho bà Lưu Thị Kim C thửa đất số 5, tờ bản đồ số 13 phường Q. Diện tích đất được cấp là 42,2m^2, tăng thêm 1,9m^2 sai số do đo đạc đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N xác nhận ngày 13-7-2017.

Thửa đất bà Lưu Thị Kim C có kiến nghị là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13 phường Q. Đây là toàn bộ phần diện tích còn lại sau khi ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã bán 26m^2 cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bán 15m^2 cho ông Vũ Văn L1. Diện tích đất còn lại, ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã bán cho ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L, được Phòng Tư pháp thành phố Nam Định chứng thực ngày 28-5-2005. Ông Phạm Anh T2, bà Nguyễn Thị L đã làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân thành phố N đã ra Quyết định số 2251/2005/QĐ-UB ngày 20-10-2005 về việc phê duyệt phương án nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 5 cho 91 hộ gia đình phường Q, trong đó có hộ gia đình ông Phạm Anh T2, với diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 140,5m^2. Theo biên bản kết thúc công khai kết quả, được UBND phường Q xác nhận ngày 20-9-2005 thì

không tiếp nhận ý kiến kiến nghị nào của công dân. Ngày 05-11-2005 ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192, tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13, diện tích 140,5m^2. Hiện trạng gia đình ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L đang sử dụng đúng diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13, diện tích 140,5m^2 đã được cấp đúng trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất tại thời điểm đó đã bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân thành phố N đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

9. Ủy ban nhân dân phường Q trình bày:

Thửa đất của ông Lưu Quốc B được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quyết định số 1375/2004/QĐ-UB ngày 15-7-2004. Trong hồ sơ gồm có: Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; văn tự mua bán nhà có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất có chữ ký của các hộ liền kề; sơ đồ sử dụng đất số nhà F phố H ngày 08-02-1993 thể hiện "Gia đình ông Đ1 sử dụng 26m^2 mặt đường", thể hiện phần tường giáp phía Đ2 là "ngõ đi chung", không thể hiện phần tường ốp ngõ và lưu không; trích lục bản đồ giải thửa của Phòng giao thông xây dựng thể hiện thửa số 29B, tờ bản đồ số 22, diện tích 15m^2, tên chủ sử dụng là ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3, không thể hiện diện tích tường ốp ngõ và lưu không. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004 do UBND thành phố N cấp, tại trang 3 thể hiện sơ đồ thửa đất có tiếp giáp phía Đông là "ngõ đi", có chú thích "Lưu không ngõ và tường ốp gia đình đang được sử dụng". Trước khi bà Lưu Thị Kim C có đơn khởi kiện, các hộ gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13, địa chỉ số I phố H của ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L. Thửa đất này ông Phạm Anh T2 được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quyết định số 2251/2005/QĐ-UB ngày 20-10-2005. Trong biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất có tên các chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận, nhưng tại số thứ tự 3 không có tên chủ sử dụng, chưa ký xác nhận, cũng không có tên ông Lưu Quốc B. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc năm 2004 thể hiện phần ngõ cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị Lanh Ứ với điểm 12-13 là 0,92m,

chiều dài ngõ từ điểm 13-14-15-16-17 là 16,23m, từ điểm 8-9-10-11-12 là 16,20m. Trước khi bà Lưu Thị Kim C có đơn khởi kiện, các hộ gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Ngày 24-4-2023 bà Lưu Thị Kim C có đơn khiếu nại. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã có văn bản số 1817/STNMT-TTr ngày 22-5-2023 trả lời đơn của bà Lưu Thị Kim C.

Ủy ban nhân dân phường Q đề nghị Tòa án giải quyết các tranh chấp trong vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định đã quyết định:

- Căn cứ Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50, Điều 52, Điều 105, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 105, Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 209, Điều 267, Điều 268, Điều 269, Điều 271, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 165, Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26; Điều 27; Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Kim C.

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005 của Ủy ban nhân dân thành phố N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

2. Xác định bà Lưu Thị Kim C được sở hữu quyền sử dụng đất phần nhà chính tại địa chỉ: Số I phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định là 42,8m^2; quyền sử dụng đất phần tường ốp giáp nhà số A phố H đoạn thứ nhất là 0,8m^2; quyền sử dụng đất phần tường ốp giáp nhà số A phố H đoạn thứ hai là 1,4m^2; quyền sử dụng khoảng không ngõ đoạn thứ nhất từ chiều cao 2,20m trở lên là 5,7m^2; quyền sử dụng khoảng không ngõ đoạn thứ hai từ chiều cao 2,20m trở lên là 7,1m^2 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

3. Buộc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 phải trả lại cho bà Lưu Thị Kim C toàn bộ các phần diện tích đất và khoảng không ngõ được xác định thuộc sở hữu của bà Lưu Thị Kim C theo bản án.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị Kim C và cho ông Phạm Đình T, bà Đỗ Thị T1 theo quyết định của bản án.

5. Buộc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 phải bịt cửa mở sang ngõ I phố H, phường Q, thành phố N, tỉnh Nam Định và xây hoàn trả lại bức tường ốp ngõ cho bà Lưu Thị Kim C.

6. Buộc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 phải trả cho bà Lưu Thị Kim C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 17.689.000 đồng (mười bảy triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng).

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

Ngày 01/10/2024, bị đơn ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn: Giữ nguyên ý kiến trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới.

Bị đơn: Giữ nguyên ý kiến trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vắng mặt không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của những người kháng cáo trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Những người kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới và những lập luận mới. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, các quyết định khác đều đã phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo, 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất; đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Đơn kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên toà, những đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn với toàn bộ bản án: Xét các quyết định của Toà án cấp sơ thẩm:

[2.1] Toà án cấp sơ thẩm công nhận nguyên đơn được quyền sử dụng đất phần tường ốp giáp nhà số A phố H đoạn thứ nhất là 0,8m^2; quyền sử dụng đất phần tường ốp giáp nhà số A phố H đoạn thứ hai là 1,4m^2; quyền sử dụng khoảng không ngõ đoạn thứ nhất từ chiều cao 2,20m trở lên là 5,7m^2; quyền sử dụng khoảng không ngõ đoạn thứ hai từ chiều cao 2,20m trở lên là 7,1m^2 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án). Về chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét nguồn gốc chuyển nhượng và các chứng cứ về vấn đề này.

[2.2] Nhà, đất bà C sở hữu mua lại từ ông B, ông B mua lại từ ông L1, bà T3. Ông L1, bà T3 mua lại từ ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D. Theo văn tự mua bán được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N xác nhận ngày 17-10-1992, giữa các bên mua bán vẫn tiếp tục thỏa thuận: *"Khi chủ mới (anh L1) xây dựng trả lại một ngõ từ mặt đường vào nhà trong giáp số nhà G dài 10m cao 2,2m rộng 0,75m tính từ mép bốn cột 20 x 20 anh L1 được xây dựng giáp tường số nhà 70, còn khoảng không 2,2m chiều cao ngõ thuộc quyền anh L1 sử dụng, còn lại 2,5m ngõ phía trong giáp nhà ông T5 khoảng không lộ thiên anh Lưu K được xây dựng che chắn gì"*. Như vậy, đoạn ngõ đi đầu tiên, giáp với phố H đã được hình thành từ khoảng năm 1989; ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D thỏa thuận bán cho cho chủ mới một phần nhà cấp 4 cũ, cùng với khoảng không, tường ốp ngõ, có giữ lại phần ngõ đi lưu thông phía dưới mái nhà cấp 4 cũ là để

vẫn có ngõ đi vào diện tích đất phía trong, đồng thời vẫn đảm bảo kết cấu của gian nhà cấp 4. Điều này là phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên tại thời điểm đó và thỏa thuận giữa các bên cũng không trái pháp luật.

Văn tự mua bán ngày 10-10-1994 giữa ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D với ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3, được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N xác nhận ngày 20-5-1996 như sau: *"Khi chủ mới sử dụng để lại ngõ đi đầu ngõ phía Bắc rộng 0,8m... đầu ngõ phía Nam rộng 1,00m tính từ tường cũ từ Đ2 sang T chiều cao 2,2m khoảng không từ 2,2m trở lên cho bên mua sử dụng"*. Điều này là phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên tại thời điểm đó và thỏa thuận giữa các bên cũng không trái pháp luật.

Sau khi mua các phần nhà đất nói trên, gia đình ông Vũ Văn L1 đã cải tạo gian nhà cấp 4 sát mặt phố Hàng Tiện, làm thêm gác xép bằng gỗ dưới phần mái ngói, bao trùm lên diện tích ngõ đi phía dưới; xây dựng lại hoàn toàn gian nhà cấp 4 phía sau thành nhà 2 tầng, có phần gác xép và tầng 2 bao trùm lên diện tích ngõ đi phía dưới. Ở đoạn giữa ngõ đi, phần có ô thoáng thì gia đình ông Vũ Văn Lưu K xây dựng gì. Việc sửa chữa, cải tạo, xây dựng lại nhà của ông Vũ Văn L1 đã làm thủ tục xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại thông báo số 24/TB-XD ngày 15-10-1994 của Phòng Giao thông xây dựng thành phố N về việc cho phép gia đình ông Vũ Văn L1 xây dựng lại nhà có chú thích ghi rõ về việc xây dựng gian nhà sát mặt đường H có sàn gỗ nằm trên ngõ chung cao thông thủy 2,2m, rộng thông thủy 0,95m và 1,01m, dài 7,57m; gian nhà phía sau là nhà bê-tông cốt thép 2 tầng. Trong toàn bộ quá trình ông Vũ Văn L1 cải tạo, xây dựng lại các phần nhà đất đã mua đều không xảy ra tranh chấp với gia đình ông Phạm Huỳnh T5 là người sử dụng ngõ đi phía bên dưới để đi vào diện tích đất phía trong. Như vậy, căn cứ vào các văn tự mua bán và thực tế các diện tích đất và khoảng không mà gia đình ông Phạm Huỳnh T5 đã bàn giao cho chủ mới sử dụng, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ cơ sở khẳng định, ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã bán các diện tích nhà đất bao gồm: Các diện tích của căn nhà số I phố H + diện tích các bức tường ốp dọc theo nhà số A phố H tương ứng với chiều dọc của 2 căn nhà cấp 4 + khoảng không từ 2m20 trở lên phía trên ngõ đi số 98 phố H (trừ phần khoảng không lấy sáng). Trong đó tại bút lục 314 trang 2 cũng thể hiện nội dung phù hợp là: "lưu không ngõ và tường ốp gia đình đang được sử dụng" có chữ ký của ông L2 chủ nhà số 70. Theo bút lục 313 thì chỉ đoạn cuối mới có tường ốp độ dài tường khoảng 6m. Bút lục 312 thể hiện ngõ có 4 trụ và đoạn lộ thiên ở cuối ngõ. Quá trình sử dụng từ thời ông T5 bán cho ông L1,

ông L1 đã xây dựng tường ốp đầu ngõ và cuối ngõ. Gia đình ông T, bà T1 tiếp quản diện tích ngõ mua đã được ông T5 chuyển giao cho ông L1 hiện trạng từ trước như vậy. Như vậy, quá trình sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 22 phường Q, chủ đất là ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã 2 lần tách bán một phần diện tích thửa đất. Bao gồm: các diện tích gắn liền với nhà cấp 4 và sân của số nhà F phố H (cũ), đã được các bên xác định bằng tường ngăn dọc ngõ đi + phần khoảng không ngõ đi từ chiều cao 2,20m trở lên của ngõ đi, đã được người mua xây dựng gác xép và tầng 2, trừ khoảng trống lấy sáng + một phần tường ốp ngõ giáp số nhà G phố H (cũ) để chịu lực cho các công trình xây dựng trên khoảng không của ngõ đi. Sau các lần chuyển nhượng, hiện tại những quyền sử dụng đối phần diện tích đất, diện tích tường ốp, diện tích khoảng không nói trên thuộc quyền sở hữu của bà Lưu Thị Kim C.

Do đó Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Xét quyết định của Toà án cấp sơ thẩm về chấp nhận yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004 của Ủy ban nhân dân thành phố N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005 của Ủy ban nhân dân thành phố N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N.

[3.1] Ngày 28-6-2005, ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D đã làm văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Phạm Anh T2. Sau đó ông Phạm Anh T2 đã làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất được UBND phường Q xác nhận ngày 26-10-2004 thì thửa đất số 29 bao gồm cả diện tích ngõ đi ra phố H, không có chú thích về khoảng không và tường ốp ngõ; biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 26-4-2004 cũng không ghi tên, không có chữ ký xác nhận chủ hộ liền kề là số nhà F phố H. Ủy ban nhân dân thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AC 708192 ngày 05-11-2005, thửa đất số 7, tờ bản đồ số 13 phường Q, diện tích đất 140,5m^2 cho ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L. Diện tích đất này bao gồm cả phần *"lưu không ngõ và tường ốp "* đã được cấp cho ông Lưu Quốc B tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-

11-2005 của Ủy ban nhân dân thành phố N đã có sai sót, quyền sử dụng đất được cấp đã có sự chồng lấn với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận của thửa đất liền kề, không phù hợp với các tài liệu về nguồn gốc, diễn biến tách thửa của thửa đất, đồng thời còn không đúng với hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông Phạm Anh T2.

[3.2] Ngày 12-9-2016 ông Lưu Quốc B lập hợp đồng tặng cho bà Lưu Thị Kim C toàn bộ quyền sử dụng đất đã được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004. Sau đó bà Lưu Thị Kim C đã làm đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N đã có trích lục bản đồ địa chính ngày 13-9-2017 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 13 (số cũ là thửa 29, tờ bản đồ số 22), diện tích 42,2m^2, diện tích thửa đất tăng thêm 1,9m^2 được xác nhận sai số do đo đạc. Tuy nhiên trên trích lục bản đồ địa chính này đã không ghi nhận phần khoảng không ngõ đi và phần tường ốp ngõ của Giấy chứng nhận cũ, cũng không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất mà không ghi rõ lý do của việc thay đổi nói trên. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án sơ thẩm thực hiện, chiều rộng phía cuối thửa đất được xác định bởi bức tường ngăn là 2,67m nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi nhận chiều rộng là 2,50m. Vì vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho bà Lưu Thị Kim C trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính ngày 13-9-2017 là đã có sai sót, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng quyền sử dụng đất.

[3.3] Ngày 29-7-2016 ông Phạm Anh T2 và bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 toàn bộ nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên được công chứng tại Văn phòng C3. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1, diện tích đất được cấp vẫn giữ nguyên là 140,5m^2. Tuy nhiên do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005 đã có sai sót về diện tích nên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp cho ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 cũng sẽ bị xác định là có sai sót, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng quyền sử dụng đất.

Như vậy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 607314 ngày 15-7-2004 bị thiếu diện tích sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CI 291233 ngày 19-9-2017 bị thiếu diện tích sử dụng đất, khoảng không và tường ốp ngõ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 708192 ngày 05-11-2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 519378 ngày 21-12-2016 cấp chồng lấn với quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận của thửa đất liền kề. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm về vấn đề này phù hợp quy đinh pháp luật.

[4] Về yêu cầu khôi phục lại bức tường ốp ngõ và tháo dỡ máy điều hòa:

Hiện tại, phía dưới căn nhà 2 tầng của bà Lưu Thị Kim C có mở một cửa đi ngang từ số nhà A (số cũ 70) phố H sang ngõ Đ phố H. Tuy nhiên, căn cứ văn tự mua bán ngày 10-10-1994 giữa ông Phạm Huỳnh T5 và bà Nguyễn Thị D với ông Vũ Văn L1 và bà Nguyễn Thị Kim T3, được Phòng Giao thông xây dựng thành phố N xác nhận ngày 20-5-1996 đã xác định chủ mua được sở hữu tường ốp ngõ; căn cứ nguồn gốc hình thành bức tường ốp ngõ là do ông Vũ Văn L1 xây dựng lại căn nhà cấp 4 thành căn nhà 2 tầng, bao trùm lên phần khoảng không ngõ đi; do đó diện tích tường ốp ngõ và khoảng không phía trên gác xép thuộc quyền sở hữu của bà Lưu Thị Kim C. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Lưu Thị Kim C về việc buộc ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1 phải bịt cửa mở sang ngõ (mở đoạn có tường ốp chịu lực của gác xép) và xây hoàn trả lại bức tường ốp ngõ (đoạn tường ốp có chịu lực của gác xép); buộc trả lại toàn bộ các phần diện tích đất có tường ốp ngõ và các phần khoảng không ngõ đoạn có gác xép thuộc sở hữu của bà Lưu Thị Kim C, là có căn cứ. Bà C cũng chỉ có quyền sử dụng các đoạn tường ốp đã xây từ trước và là các đoạn tường ốp chịu lực cho gác xép xây trên ngõ đi của ông T, bà T1. Còn đoạn tường ở trên có gác xép, nhưng không có tường ốp do ông Lưu X từ trước để chịu lực cho gác xép thì bà C không có quyền sở hữu. Do đó, nếu ông T, bà T1 mở cửa, lắp điều hoà tại khu vực tường không thuộc sở hữu của bà C theo quy đúng quy định của pháp luật về xây dựng thì vẫn hợp pháp, vì ngõ đi thuộc quyền sử dụng riêng của nhà ông T, bà T1.

[5] Các quyết định khác của Toà án sơ thẩm đã phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận ông T, bà T1 phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Bác kháng cáo của ông Phạm Đình T và bà Đỗ Thị T1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định, như sau:

2. Về án phí phúc thẩm: Ông T, bà T1 phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, ghi nhận đã nộp tại Biên lai số 0005802 ngày 08/10/20124 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Nam Định.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- Cục THADS tỉnh Nam ĐInh;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến