

**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 112/2022/DS-PT

Ngày 11/5/2022

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiến, ông Trương Công Thi

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Phong – 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 Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai tại trụ sở để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLPT-DS ngày 19/01/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1472/2022/QĐ-PT ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị M; địa chỉ: nhà số 21/1 L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020 của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Bình Định, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: nhà số 21/2 L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2020 của bị đơn là ông Ngô Thế Q; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Bình Định, có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định là ông Lê Văn T (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Bình Định. *Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020 là ông Ngô Tôn T (Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3.3. Vợ chồng ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị N; địa chỉ: nhà số 23 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

3.4. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị B, vắng mặt;

3.5. Vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị E, vắng mặt;
Cùng địa chỉ: nhà số 21 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3.6. Vợ chồng anh Lê Xuân C, chị Nguyễn Thị Hải Y vắng, anh C có Đơn trình bày vì bận việc cơ quan không thể tham gia phiên tòa ngày 11/5/2022 nên xin hoãn để có thể tham gia phiên tòa phúc thẩm mở lần sau.

3.7. Vợ chồng anh Lê Xuân T, chị Trần Thị Hà L, vắng mặt;
Cùng địa chỉ: nhà số 21/1 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020 của anh C, chị Y, anh T, chị L là ông Nguyễn Văn T (địa chỉ: nhà số 108 đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định), ông T có mặt.

3.8. Vợ chồng anh Lê Xuân H, chị Lê Thị Mỹ L; địa chỉ: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2020 của anh H, chị L là ông Nguyễn Văn T (địa chỉ: nhà số 108 đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định), ông T có mặt.*

3.9. Chị Hồ Thị S: địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

3.10. Anh Hồ Văn D; địa chỉ: nhà số 57B đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

3.11. Anh Hồ Văn D1; địa chỉ: nhà số 57A đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3.12. Anh Hồ Văn T; địa chỉ: nhà số 132/25 L, thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

3.13. Anh Hồ Văn K; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

3.14. Chị Hồ Thị Nguyên T; địa chỉ: thành phố Q, tỉnh Bình Định, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 15/10/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Trần Thị M trình bày:*

Ngày 05/5/1980 vợ chồng bà Trần Thị M, ông Lê Xuân N nhận chuyển nhượng nhà đất số 21/1 đường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Đặng Vĩnh H, Phạm Thị T, việc chuyển nhượng được UBND phường T xác nhận. Ngày 13/12/1999, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* hồ sơ gốc số 3148 với diện tích 206m² cho vợ chồng bà M. Các Giấy tờ về nhà đất tại 21/1 L từ thời chế độ cũ đến nay đều thể hiện rõ ngoài phần sân trước, đường luồng dẫn ra đường L thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M. Liền kề nhà bà M là nhà 21/2 L của vợ chồng ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị N mua, nhưng để mẹ bà N là bà Nguyễn Thị H ở và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và nhà số 21 L của vợ chồng ông Nguyễn Văn T. UBND thành phố Q đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho bà Nguyễn Thị H năm 2004 ghi sân và đường luồng của nhà bà M trở thành sân chung, đường luồng chung dẫn đến việc nhiều người (trong đó có gia đình bà H) mặc nhiên sử dụng đi lại, đổ nước thải, trở cửa, coi nói mái hiên, đặt cục nóng máy điều hòa.

Nay, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận diện tích sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M theo như nội dung *Giấy chứng nhận*

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng bà M ngày 13/12/1999; buộc gia đình bà Nguyễn Thị H (sử dụng nhà số 21/2 hoặc còn gọi nhà 21 B L), gia đình ông Nguyễn Văn T (sử dụng nhà 21 L) và gia đình ông Bùi Văn C (sử dụng nhà 23 L) tháo gỡ ống nước thải, cục nóng máy điều hòa, cửa sổ, cửa chính, lan can ra khỏi phần đất đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M; yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3701080036 ngày 30/11/2004 mà UBND thành phố Q đã cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H đối với nhà đất tại số 21/2 L vì đã ghi đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M là đường luồng chung.

Đối với kết quả đo đạc theo *Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ* và *Trích đo bản đồ địa chính* ngày 19/6/2020 thể hiện diện tích đất gia đình bà M sử dụng (tính cả sân và đường luồng tăng 7,44m² so với diện tích 206m² mà vợ chồng bà M được UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3148 ngày 13/12/1999, theo bà M đây là sai số do đo đạc nên bà M không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn yêu cầu hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3148 ngày 13/12/1999 mà UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M vì vợ chồng bà M được UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* trong đó có Sơ đồ bản vẽ kèm theo và trước thời điểm mà UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 13585 ngày 30/11/2004 cho vợ chồng bà H.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày. Nguồn gốc nhà đất 21/2 L (còn gọi 21 B L) là tài sản vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Trịnh Ngọc B vào tháng 11/1990, diện tích đất nhận chuyển nhượng là 76,6m² có *Giấy xác nhận* số 353/XN-UB ngày 01/11/1990 của UBND thành phố Q ghi rõ nhà đất 21/2 của bà H giáp sân và nhà vợ chồng bà M. Ngày 30/11/2004, UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho vợ chồng bà H, hồ sơ gốc số 13585 với diện tích 60,26m²; do đó, bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M. Ngày 06/3/2010, bà H có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3148 mà UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M ngày 13/12/1999 vì năm 1980 vợ chồng bà M mua nhà đất của ông Đặng Vĩnh H diện tích lúc đó chỉ có 182m² (7m x 26m) nhưng năm 1999 UBND tỉnh Bình Định lại cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho bà M diện tích 206m² là tăng thêm 24m².

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn Văn T và vợ chồng con trai ông T là anh Nguyễn Văn H, chị Lê Thị E trình bày: Nhà đất tại 21 L đã được UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 1908/44 ngày 15/10/1998 cho bà Phạm Thị B (vợ ông T) và anh Nguyễn Văn H (con trai ông T); gia đình không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M vì sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng chung của các hộ gắn liền con hẻm có lịch sử sử dụng trên 50 năm nay. Ngày 06/3/2020, ông T có **Đơn yêu cầu độc lập** (bút lục 122) yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* mà UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M ngày

13/12/1999 và trình bày gia đình ông T mua lại nhà 21 L của bà Phan Thị V năm 1994 và được UBND tỉnh Bình Định cấp *Sổ Chứng nhận quyền sở hữu nhà số 6715/CNSH* ngày 24/4/1994, ngày 15/10/1998 được UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*. Sơ đồ mặt bằng trong *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở* của gia đình ông T thể hiện cửa sổ và cửa hông nhà của Ông Bà mở ra hẻm 21 L là “*hẻm chung đi vào các hộ 21/1 của bà M và 21/2 của bà H*”. Gia đình ông T đã sinh sống gần khu vực hẻm 21 L từ năm 1964 đến nay hơn 55 năm, nên biết rõ lai lịch con hẻm này từ xưa là đường luồng thông suốt chạy từ đường L đến đường N và tiếp giáp phía sau với tiệm phở 94 H. Trong hẻm có sân rộng sử dụng chung của nhà 21/1 của ông Đặng Vĩnh H và nhà 21/2 của ông Nguyễn N, đây là nơi các trẻ em trong xóm thường đến vui chơi, đùa giỡn, đá bóng. Những năm 80, khi bà M tiếp nhận căn nhà 21/1 mua của ông H thì con hẻm bị bịt kín và khu đất rộng nằm cuối con hẻm được bà M nhanh chóng tận dụng làm chuồng chăn nuôi và làm bếp nấu rượu, bây giờ con hẻm trở thành hẻm cụt, nhưng vẫn là hẻm chung; bà M đã xây thêm một căn nhà nữa trên khu đất này ở cuối con hẻm cho con trai. N cư dân cao tuổi từng sinh sống ở đây biết rất rõ lịch sử con hẻm như bà Phan Thị V, ông Huỳnh Đăng B (con trai bà V), hiện ở số nhà 63 đường NN, bà Văn Thu H ở số nhà 46 B, ông Nguyễn Văn D ở số nhà 27 L; do đó, việc ngày 13/12/1999 UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho gia đình bà M (sau khi UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* nhà 21 L cho vợ chồng ông T) ghi diện tích sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Bùi Văn C, bà Hồ Thị N (bút lục 127) trình bày:* Ông Bà là chủ sở hữu, sử dụng nhà 23 L có một mặt tường nhà giáp hẻm 21 L là đường đi chung, duy nhất vào nhà 21/1 L của gia đình bà M và nhà 21/2 L của gia đình bà H. Ông Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Ông Bà tháo dỡ cục nóng máy điều hòa gắn trên tường giáp đường luồng vì đường luồng và diện tích sân thuộc quyền sử dụng chung của các hộ có lịch sử sử dụng đã 42 năm và Ông Bà cũng đã được UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* ngày 08/01/2004 với Sơ đồ thể hiện nhà của Ông Bà giáp “*luồng chung của các hộ*” (bút lục 123), đồng thời ông C có Đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* mà UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M ngày 13/12/1999.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh C, chị Y, anh T, chị L (con vợ chồng bà M, do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà M.*

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Hồ Thị Suông, anh Hồ Văn D, anh Hồ Văn D1, anh Hồ Văn T, anh Hồ Văn K và chị Hồ Thị Nguyên T (con vợ chồng bà H)thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà H.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh Bình Định (do ông Lê Văn T là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định) trình bày:* Ngày

02/8/1999 vợ chồng ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M có Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại hẻm 21A đường L với nguồn gốc sử dụng đất do mua lại nhà ở và đất ở của vợ chồng cụ Đặng Vĩnh H, cụ Phan Thị Thanh theo *Giấy bán đoạn mãi nhà* ngày 02/5/1980 có UBND phường T chứng nhận. Nội dung *Giấy bán đoạn nhà* ngày 02/5/1980 ghi: “*Căn nguyên bất động sản: Nguyên vợ chồng tôi đã mua lại của vợ chồng ông Cao Hữu Nghĩa và bà Phan Thị Bạch M căn nhà số 21A L, Q có những đặc điểm: Diện tích 128m vuông (rộng 7m, dài 26m), trên vách xây xi măng, mái tole gồm có 03 phòng, một bếp, hai cầu tiêu, một nhà tắm, 1 giếng chung với nhà số 21 L. Còn một phần đất phía sau và con đường hẻm phía trước phóng ra đường Lê Hồng Phong cũng thuộc nhà này*”; Ngày 05/10/1999, cán bộ Sở Địa chính phối hợp với UBND phường T và các hộ có giới cận liên quan tiến hành đo đạc hiện trạng nhà ở và đất ở (theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận ngày 02/8/1999 của bà Trần Thị M). Trong Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở và đất ở ngày 05/10/1999 (Đính kèm sơ đồ thửa đất nhà ở tỷ lệ 1/200) thể hiện thửa đất có diện tích 206m², diện tích xây dựng 80,53m², giới cận: “*Đông giáp đường L; Tây giáp nhà ông B; Nam giáp nhà ông Lễ - nhà ông Dư - nhà ông T; Bắc giáp nhà ông Thu - nhà ông Kiên - Nhà ông C Nhà ông D*”.

Trong mục IV ***Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở và đất ở*** ngày 05/10/1999 có nội dung phần diện tích sử dụng chung, sử dụng nhờ (nếu có) với các hộ tiếp giáp: “*Ghi rõ những phần sử dụng chung, sử dụng nhờ (nếu có) với các hộ tiếp giáp: Tường mượn {Nhà ông D 9,6m; Nhà ông T: 8,97m; 3,62m; 2,35m; 0,87m; 1,68m; Nhà ông Dư: 8,7m; Nhà ông Lễ: 0,7m; 7,9m; 0,6m*”. Về nhận xét của tổ: “*Không có tranh chấp về nhà ở, đất ở; Đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Đề nghị chủ hộ đóng thuế trước bạ nhà, đất*”. Như vậy, ***Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở và đất ở*** ngày 05/10/1999 không đề cập đến nội dung sử dụng chung sân và đường luồng, trong khi đó, tại thời điểm này đã có nhà ở tiếp giáp cùng sử dụng lối đi chung. Từ kết quả đo đạc nêu trên, cán bộ làm công tác chuyên môn đề xuất cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3148 ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M (theo quy định tại Nghị định 60-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Quyết định số 1333/QĐ-UB ngày 14/6/1995 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định chi tiết về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị). Trên cơ sở đề xuất, ngày 13/12/1999, UBND tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M tại thửa đất và nhà nêu trên (đã cấp diện tích sân và đường luồng cho ông N bà M). Theo hồ sơ thể hiện như nêu trên, ngôi nhà của bà M và ngôi nhà của bà H được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có sự khác biệt về diện tích sân và đường luồng đi ra đường L; trong khi đó, hồ sơ hiện hiện hai ngôi nhà này đã có từ thời điểm trước năm 1980 cùng đi ra đường L theo lối đi này và hiện nay cũng đang sử dụng lối đi này ra đường L.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3148 do UBND tỉnh cấp ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M: Tại

thời điểm Tổ công tác xác lập *Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở và đất ở* ngày 05/10/1999 (có sơ đồ thửa đất đính kèm) không làm rõ về diện tích sân, lối đi được sử dụng chung hay sử dụng riêng. Đồng thời, trên Sơ đồ thửa đất ở đính kèm cũng không xác định rõ diện tích sân, lối đi là sử dụng chung hay là sử dụng riêng để các bên xem xét, thống nhất trước khi trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13585 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/11/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ D thì theo ***Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở và đất ở*** ngày 30/8/2004 (Đính kèm Sơ đồ thửa đất nhà ở) đã xác định rõ sân chung và luồng chung và được các hộ sử dụng đất liền kề (trong đó có hộ ông Lê Xuân N) ký xác nhận, đồng thời, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận có Đơn xin xác nhận nhà ở ngày 19/10/1990 của ông Trịnh Ngọc B (người bán nhà cho bà H) kê khai giữa nhà bà H và nhà ông N, bà M có sử dụng lối đi chung, nội dung này được các hộ liền kề ký thống nhất, UBND phường xác nhận nên UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận cho ông Hồ D và bà Nguyễn Thị H trong đó ghi rõ sân và đường luồng sử dụng chung.

Đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ cấp *Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 13585 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/11/2004 cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ D và hồ sơ cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3148 do UBND tỉnh cấp ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M, đồng thời căn cứ hiện trạng sử dụng đất (sân và đường luồng đi ra đường L) đã sử dụng từ trước đến nay do hai nhà sử dụng và căn cứ quy định của pháp luật về đất đai tại từng thời điểm để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố Q do ông Ngô Tôn Thanh là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/6/2004, bà Nguyễn Thị H có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đồng thời gửi kèm các văn bản gồm: Đơn xin mua nhà của bà Nguyễn Thị H được UBND phường Hải Cảng xác nhận ngày 10/10/1990, Đơn xin bán nhà của ông Trịnh Ngọc B được UBND phường T xác nhận ngày 26/10/1990; Giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở của UBND thành phố cấp cho ông Trịnh Ngọc B và bà Phan Thị Minh T là chủ sở hữu nhà số 21B L; Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà của UBND thành phố ngày 14/10/1990; Đơn xin xác nhận sở hữu nhà ở do ông Trịnh Ngọc B và bà Phan Thị Minh T lập ngày 18/10/1990 và Biên lai thu tiền và lệ phí trước bạ. Căn cứ các giấy tờ kèm theo và hồ sơ liên quan, Phòng Quản lý đô thị thành phố Q lập ***Biên bản xác định mốc giới mặt bằng hiện trạng nhà ở đất ở*** ngày 30/8/2004 và Sơ đồ thửa đất nhà ở ngày 23/9/2004, Phiếu kiểm tra hồ sơ lập ngày 23/9/2004 do Phòng Quản lý Đô thị thành phố Q lập (dùng để xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở) cho hộ ông Hồ D, bà Nguyễn Thị H đề nghị UBND thành phố đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 30/11/2004, UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13585 cho ông Hồ D, bà Nguyễn Thị H tại nhà số 21/2 L.

Ủy ban nhân dân thành phố Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 13585 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/11/2004 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ D tại số 21/1 L.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 09/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 98, 99 Luật Đất đai năm 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M yêu cầu xác định diện tích sân và đường luồng thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13 tại tổ 40 khu vực 6, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị M đòi bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên phần đất của bà; yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T (nhà số 21 L) và gia đình ông Bùi Văn C (nhà số 23 L) phải tháo gỡ ống nước thải, máy điều hòa, cửa sổ, cửa chính, lan can ra khỏi phần đất đường luồng thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3148 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M để cấp lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M được miễn toàn bộ

5. C phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị M phải chịu 14.000.000 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng nên bà M phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 4.000.000 đồng.

- Ngày 21/12/2021, nguyên đơn (bà Trần Thị M) kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà để công nhận diện tích sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M; từ đó buộc các hộ phải tháo dỡ ống nước thải, cửa chính, cửa sổ, máy điều hòa, lan can ra khỏi phần đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M.

- Cùng ngày 21/12/2021, anh Lê Xuân C và anh Lê Xuân T (là các con của bà M) kháng cáo giống nội dung kháng cáo của bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Nguyễn Văn T (đại diện theo ủy quyền cho Nguyên đơn - bà M, ông T cũng là đại diện theo ủy quyền cho một số các con của bà M) giữ nguyên kháng cáo.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

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

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án có cơ sở, đúng pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ việc hỏi và tranh luận và ý kiến đại diện cho Viện kiểm sát tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* mà UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/1999 cho vợ chồng bà Trần Thị mai, ông Lê Xuân N đối với nhà 21A (21/1) L có Sơ đồ thể hiện diện tích sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M mà bà M khởi kiện cho rằng việc ngày 30/11/2004 UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H đối với nhà 21 B (21/2) L có Sơ đồ thể hiện diện tích sân và đường luồng sử dụng chung là không đúng nên yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H; yêu cầu gia đình bà H, gia đình ông Nguyễn Văn T và gia đình ông Bùi Văn C chấm dứt việc đi lại trên đường luồng, tháo dỡ ống nước thải, cục nóng máy điều hòa, cửa sổ, cửa chính, lan can lắp đặt trên đất và khoảng không thuộc diện tích đường luồng. Gia đình bà H, gia đình ông T và gia đình ông C cho rằng lịch sử trên 50 năm nay đã tồn tại sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng chung của các hộ liền kề hẻm 21 nên việc UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M quyền sử dụng riêng diện tích đất sân và đường luồng là không đúng, do đó, có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* mà UBND tỉnh Bình Định cấp cho vợ chồng bà M ngày 13/12/1999.

[2] Xét, lịch sử hình thành nhà 21B L của vợ chồng bà Nguyễn Thị H như sau: Ngày 24/11/1997 vợ chồng cụ Nguyễn N lập ***Giấy bán nhà***, bán cho vợ chồng cụ Trịnh Ngọc B căn nhà có “...*Nam giáp số nhà 21 L...Đường đi vào nhà ông Trịnh Ngọc B đi vào hẻm số nhà 21 L*” (bút lục 59). Ngày 18/10/1990, cụ B viết ***Đơn xin xác nhận sở hữu nhà ở***, trình bày nhà 21B cụ B mua của cụ Nguyễn N có “...*Nam giáp nhà ông Lê Xuân N...lối đi chung với nhà 21A L*”, Đơn được nhiều người làm chứng như Văn Công, Nguyễn Cự, Nguyễn Năm, Nguyễn Văn D, Đỗ Triệu Thi xác nhận hẻm 21 L tồn tại từ nhiều đời đến nay và được Chính quyền phường T xác nhận (bút lục 69,70) và tại ***Giấy xác nhận quyền sở hữu nhà ở số 353/XN-UB ngày 01/11/1990***, UBND thành phố Q xác nhận vợ chồng cụ B có quyền sở hữu nhà 21B L có “...*Nam giáp sân và nhà ông N*” (bút lục 71). Ngày 18/10/1990 cụ B viết ***Đơn xin bán nhà*** 21B cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Hồ D, được chính quyền đồng ý (bl 72) và ngày 01/11/1990, UBND thành phố Q ban hành ***Phiếu chuyển hồ sơ mua bán nhà*** số 368/PC-UB đề nghị UBND tỉnh Nghĩa Bình và Sở Xây dựng tỉnh cho phép sang tên nhà 21B từ vợ chồng cụ B sang vợ chồng bà H với tứ cận căn nhà “...*Nam giáp sân và nhà bà N*” (bl 73). Tại *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* ngày 30/11/2004, UBND thành phố Q cấp cho vợ chồng bà H quyền sở hữu, sử dụng nhà đất 21B L diện tích 60,26m², sử dụng “*sân chung*” và đường “*luồng chung*” với các hộ trong hẻm (bl 37).

[3] Xét, trước khi UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* ngày 13/12/1999 cho vợ chồng bà M đối với nhà 21A (21/1) L thì ngày 15/10/1998 UBND tỉnh Bình Định đã cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* đối với nhà 21 L cho bà Phạm Thị B và anh Nguyễn Văn H (là vợ và con ông Nguyễn Văn T) mà *Giấy chứng nhận quyền*

sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của gia đình ông T thể hiện “cửa sổ và cửa hông” căn nhà của gia đình ông T mở ra hẻm 21 L là hẻm chung đi vào nhà 21/1 của gia đình bà M và nhà 21/2 của gia đình bà H (bút lục 112).

[4] Tại **Đơn yêu cầu độc lập** ngày 06/3/2020 (bút lục 122) ông T yêu cầu Tòa án hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* của gia đình bà M, đồng thời trình bày vợ chồng ông T mua nhà 21 L của vợ chồng cụ Phan Thị V từ năm 1994, được UBND tỉnh Bình Định cấp *Sổ Chứng nhận quyền sở hữu nhà* số 6715/CNSH ngày 24/4/1994 và ngày 15/10/1998 được UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở*, với Bản vẽ kiến trúc nhà có “cửa sổ và cửa hông” mở ra hẻm chung 21 L. Gia đình ông T đã sinh sống gần khu vực hẻm 21 L từ năm 1964 đến nay hơn 55 năm, nên biết rõ lai lịch con hẻm này từ xưa là đường luồng thông suốt chạy từ đường L đến đường N và tiếp giáp phía sau với tiệm phở 94 H. Trong hẻm có sân rộng sử dụng chung của nhà 21/1 của ông Đặng Vĩnh H và nhà 21/2 của ông Nguyễn N, đây là nơi các trẻ em trong xóm thường đến vui chơi, đùa giỡn, đá bóng. Những năm 80, khi bà M tiếp nhận căn nhà 21/1 mua của ông H thì con hẻm bị bịt kín và khu đất rộng nằm cuối con hẻm được bà M nhanh chóng tận dụng làm chuồng chăn nuôi và làm bếp nấu rượu, bây giờ con hẻm trở thành hẻm cụt, nhưng vẫn là hẻm chung; bà M đã xây thêm một căn nhà nữa trên khu đất này ở cuối con hẻm cho con trai. N cư dân cao tuổi từng sinh sống ở đây biết rất rõ lịch sử con hẻm như bà Phan Thị V, ông Huỳnh Đăng B (con trai bà V), hiện ở số nhà 63 đường NN, bà Văn Thu H ở số nhà 46 B, ông Nguyễn Văn D ở số nhà 27 L; do đó, việc ngày 13/12/1999 UBND tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho gia đình bà M (sau khi UBND tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhà 21 L cho vợ chồng ông T) ghi diện tích sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà M là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông T. Tại **Giấy xác nhận** ngày 09/11/2018 (bút lục 58) các hộ dân sống xung quanh hẻm 21 L (đại diện nhà 19 L là bà Văn Thu H; đại diện nhà 21 L là ông Nguyễn Văn T; đại diện nhà 23 L là ông Bùi Văn C; đại diện nhà số 27 L là ông Nguyễn Văn D) đều xác nhận hẻm 21 L là đường đi vào hai căn nhà số 21/1 của gia đình bà M và nhà số 21/2 của gia đình bà H “*Đường Luồn này là đường đi chung được sử dụng cho mọi người từ bao đời*”. Tại **Biên bản lấy lời khai** ngày 18/3/2021 (bút lục 340), người làm chứng là ông Huỳnh Đăng B cho biết “*Trước đây, gia đình tôi ở 21A L (hiện nay là nhà 23 L) từ năm 1979 đến năm 1994 gia đình tôi bán nhà 21A L cho cụ Nguyễn Văn T. Khi gia đình tôi chuyển về nhà 21A L đã thấy 3 nhà là nhà của vợ chồng ông H, bà Thạch (sau đó bán lại cho vợ chồng bà M), nhà cụ Trịnh Ngọc B (sau này bán lại cho vợ chồng bà H) và nhà cụ Khả (sau này bán lại cho ông Ân, ông Ân bán lại cho vợ chồng bà N, ông C) sử dụng sân và đường luồng giữa nhà bà M với nhà bà H, Nguyễn Văn T. Trong thời gian gia đình tôi ở tại 21A L sân và đường luồng giữa nhà bà M với nhà bà H là sân chung, đường luồng chung vì phía sau nhà 21A L có 1 cái giếng, các hộ sử dụng chung và lối đi giữa nhà bà M và nhà bà H, ông T là lối đi duy nhất vào được nhà bà M, bà H*”. Tại **Bản tự khai** ngày 06/3/2020, ông Bùi Văn C khai Ông Bà là chủ sở hữu nhà 23 L có tường nhà

giáp hẻm 21 L là đường đi chung, duy nhất vào nhà 21/1 và 21/2; Ông Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu Ông Bà tháo dỡ cục nóng máy điều hòa gắn trên tường giáp đường luồng vì đường luồng và sân thuộc quyền sử dụng chung của các hộ có lịch sử sử dụng đã 42 năm; Ông Bà đã được UBND thành phố Q cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* ngày 08/01/2004 với Sơ đồ thể hiện nhà của Ông Bà giáp “*luồng chung của các hộ*” (bút lục 123).

[5] Mặt khác, *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* mà UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/1999 cho vợ chồng bà Trần Thị M có *Sơ đồ nhà đất* ghi “*giếng chung*”, điều này khẳng định nghĩa phải có đường đi chung cho các hộ gắn với hẻm 21 L để có thể sử dụng chung giếng và thực tế hiện nay đường luồng là lối đi duy nhất để gia đình bà M và gia đình bà H đi ra đường L, ngoài lối đi này gia đình bà M và gia đình bà H không còn lối đi nào khác. UBND tỉnh Bình Định, UBND thành phố Q và các ông Lương Minh Cảnh (cán bộ Sở địa chính) và ông Nguyễn Đình Tuyển (cán bộ UBND phường) là những người thực hiện việc vẽ sơ đồ trình UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* cho vợ chồng bà M thừa nhận hiện trạng sử dụng chung sân và đường luồng đã từ lâu nên việc vẽ sơ đồ, trình UBND tỉnh Bình Định cấp *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* ngày 13/12/1999 cho vợ chồng ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M (ghi sân và đường luồng thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình ông N, bà M) là không phù hợp với thực tế, cán bộ vẽ có thiếu sót.

[6] Từ các tài liệu, chứng cứ được trích dẫn, phân tích tại những mục nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M yêu cầu gia đình bà H (chủ nhà 21/2 L), gia đình ông Nguyễn Văn T (chủ nhà 21 L) và gia đình ông Bùi Văn C (chủ nhà 23 L) chấm dứt việc đi lại, tháo dỡ ống nước thải, cục nóng máy điều hòa, cửa sổ, cửa chính, lan can ra khỏi phần đất đường luồng hẻm 21; đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của gia đình bà H, ông Nguyễn Văn T, ông Bùi Văn C hủy *Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở* số 3148 mà UBND tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M để UBND cấp lại theo đúng quy định của pháp luật cho vợ chồng ông N, bà M là có cơ sở, đúng pháp luật nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M và các con bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị M vì bà M là người cao tuổi, nhưng không tuyên hoàn trả bà M số tiền 300.000 đồng bà M đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm (do chị Nguyễn Thị Hải Y nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003775 ngày 27/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định (bút lục 48) nên cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại vấn đề này. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm là có cơ sở, đúng pháp luật nên giữ nguyên. Bà M (Nguyên đơn) và hai con là anh Lê Xuân C và anh Lê Xuân T (là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm, còn anh C và anh T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà M và các con bà M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định, cụ thể:

Căn cứ khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 98, 99 Luật Đất đai năm 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M yêu cầu xác định diện tích sân và đường luồng thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13 tại tổ 40 khu vực 6, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định là thuộc quyền sử dụng riêng của gia đình bà Trần Thị M.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị M đòi bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên phần đất của bà; yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T (nhà số 21 L) và gia đình ông Bùi Văn C (nhà số 23 L) phải tháo gỡ ống nước thải, máy điều hòa, cửa sổ, cửa chính, lan can ra khỏi phần đất đường luồng thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Trần Thị M.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3148 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp ngày 13/12/1999 cho ông Lê Xuân N, bà Trần Thị M để cấp lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M được miễn toàn bộ nên hoàn lại cho bà M 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm (do Nguyễn Thị Hải Y nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003775 ngày 27/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị M phải chịu 14.000.000 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng, bà H đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng nên bà M phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị H 4.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị M được miễn nộp.

Anh Lê Xuân C và anh Lê Xuân T mỗi người phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh C và anh T đã nộp tại các Biên lai thu số 0000102 và 0000103 cùng ngày 30/12/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Định thì khoản này đã thi hành xong.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân